

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
a podľa § 13 ods. 1 až 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení
neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ: Slovenská republika,
Krajská prokuratúra Bratislava
Vajnorská 47, 812 56 Bratislava
zastúpený: JUDr. Iveta Kopčová, krajská prokurátorka
IČO: 00 166 448
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
číslo účtu: SK [REDACTED]
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: AutoTel Bratislava, spol. s r.o.
Holíčska 11, 851 01 Bratislava
zastúpený: Ing. Ľubomír Mach, konateľ
IČO: 31 351 743
DIČ: 2020352345
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: SK [REDACTED]
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok 1
Predmet zmluvy a účel nájmu

1.1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky, zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 2134: parcely registra „C“ parc. č. 12211/4 o výmere 677 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a stavby súpisné číslo 1316, postavené na pozemku parc. č. 12211/4 o výmere 677 m² – administratívnej budovy v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na Vajnorskej ul. 47 v Bratislave.

1.2. Rozhodnutím krajskej prokurátorky v Bratislave č. 2 Spr 23/14/1100-1 z 20.1.2014 bola stavebne oddelená časť prízemí administratívnej budovy Krajskej prokuratúry Bratislava na Vajnorskej ul. 47 v Bratislave o výmere 265 m² určená za dočasne prebytočný majetok štátu v správe Krajskej prokuratúry Bratislava.

1.3. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania stavebne oddelené nebytové priestory na prízemí administratívnej budovy uvedenej v bode 1.1. tohto článku zmluvy o celkovej výmere 265 m², pozostávajúce z 99,06 m² obchodných priestorov, 84,48 m² kancelárskych priestorov a 81,46 m² ostatných priestorov vrátane príslušenstva.

1.4. Nájomca bude predmet nájmu uvedený v bode 1.3. tohto článku zmluvy využívať ako obchodné a kancelárske priestory na výkon predmetu svojej činnosti, t. j. na predvádzanie a predaj svojho tovaru a výrobkov určených na predaj.

1.5. Obchodná činnosť nájomcu, ani predvádzanie obchodného tovaru nesmie byť v rozpore s účelom užívania ostatnej časti nehnuteľnosti prenajímateľom a nesmie narúšať tento účel.

Článok 2

Výška a splatnosť nájmu a prevádzkových nákladov

2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je
81,60 €/m² ročne za obchodné priestory,
60,00 €/m² ročne za kancelárske priestory,
19,92 €/m² ročne za ostatné priestory.

2.2. Ročné nájomné za užívanie
obchodných priestorov je 8.083,29 € (99,06 m² x 81,60 €),
kancelárskych priestorov je 5.068,80 € (84,48 m² x 60,00 €),
ostatných priestorov je 1.622,68 € (81,46 m² x 19,92 €).
Ročné nájomné je spolu **14.774,77 €** (slovom: štrnásťtisíc sedemsto sedemdesiatštyri eur a sedemdesiat sedem centov).

2.3. Nájomca je povinný uhrádzať zálohu za nájom štvrťročne, a to 3 x vo výške po 3.693,69 € a jedenkrát vo výške 3.693,70 €, vždy najneskôr do 10-teho dňa začínajúceho štvrťroku na účet prenajímateľa číslo SK [REDACTED]

2.4. Prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov predstavujú náklady na
dodávku tepelnej energie
dodávku elektrickej energie
odvádzanie zrážkovej vody
odvoz a likvidáciu odpadov
vodné a stočné
a sú vypočítané z nákladov na prevádzku celej administratívnej budovy z roku 2013.

2.5. Prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov predstavujú sumu **7.548,00 €** ročne. Z toho

dodávka tepelnej energie	5.200,00 €
dodávka elektrickej energie	2.052,00 €
odvádzanie zrážkovej vody	56,00 €
odvoz a likvidácia odpadov	152,00 €
vodné a stočné	88,00 €

2.6. Nájomca je povinný uhrádzať zálohu na prevádzkové náklady štvrtročne, a to 4 x vo výške po 1.887,00 €, vždy najneskôr do 10-teho dňa začínajúceho štvrťroku na účet prenajímateľa číslo SK [REDACTED]

2.7. Ročné vyúčtovanie skutočných prevádzkových nákladov za služby uvedené v bode 2.4. tohto článku zmluvy doručí prenajímateľ nájomcovi do 10 dní od doručenia všetkých zúčtovacích dodávateľských faktúr prevádzkovateľovi, a to

pri elektrickej energii	podľa m ²
pri dodávke tepla	podľa m ²
vodné, stočné	podľa počtu osôb
zrážková voda	podľa m ²
odvoz a likvidácia odpadu	podľa počtu osôb.

2.8. Zálohy na prevádzkové náklady, ktoré sa zúčtujú podľa m², prenajímateľ v ročnom vyúčtovaní skutočných prevádzkových nákladov za služby vyúčtuje nájomcovi podľa skutočnej spotreby percentuálnym podielom prenajatých priestorov, ktorý je vo výške 11% z celkovej prevádzkovej úžitkovej plochy.

2.9. Zálohy na prevádzkové náklady, ktoré sa zúčtujú podľa počtu osôb, prenajímateľ v ročnom vyúčtovaní skutočných prevádzkových nákladov za služby vyúčtuje nájomcovi percentuálnym podielom podľa počtu zamestnancov nájomcu k počtu zamestnancov prenajímateľa v príslušnom kalendárnom roku.

2.10. Nájomca je povinný vždy k 31.12. príslušného kalendárneho roka oznámiť prenajímateľovi počet svojich zamestnancov v prenajatých priestoroch v predchádzajúcom kalendárnom roku.

2.11. Ak dôjde k celoštátnej zmene jednotlivých cien za služby (teplo, elektrinu, vodné, stočné), zmluvné strany sa dohodli, že úprava akejkoľvek ceny sa bude riešiť formou písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť číslovaný a podpísaný oboma zmluvnými stranami.

2.12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.

2.13. V prípade, ak nájomca nezaplatí v lehote dohodnutej v tejto zmluve úhradu za nájom alebo prevádzkové náklady spojené s užívaním prenajatých priestorov, môže prenajímateľ vyúčtovať nájomcovi v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov úrok z omeškania.

2.14. Prenajímateľ v budove, v ktorej sa nachádzajú prenajaté priestory, zabezpečuje tieto služby:

administratívno-technické a správne, súvisiace s prevádzkou a spravovaním objektu
pravidelné revízie vykurovacieho systému, elektroinštalácie a hromozvodu
dodávku vodného a stočného, odvádzanie zrážkovej vody
odvoz a likvidácia odpadu

údržby a opravy vykurovacieho systému, elektroinštalácie a vodovodnej siete
a bežné opravy a údržbu vykurovacieho systému, elektroinštalácie, vodovodnej siete, prístupových a obslužných zariadení, vrátane údržby chodníka a ostatných prístupových plôch.

Článok 3

BOZP a ochrana pred požiarimi

3.1. Nájomca je v prenajatých priestoroch zodpovedný za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v plnom rozsahu v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

3.2. Nájomca je v prenajatých priestoroch zodpovedný za plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarimi v plnom rozsahu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, pričom revízie a kontroly technických a požiarnych zariadení, vrátane odstránenia závad a odborné prehliadky zabezpečuje prenajímateľ.

3.3. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v prenajatých priestoroch.

3.4. Nájomca je povinný vybaviť prenajaté priestory potrebným počtom akcieschopných prenosných hasiacich prístrojov.

3.5. V prípade vzniku požiaru, havárie, poruchy alebo mimoriadnej udalosti je nájomca povinný toto hlásiť bez zbytočného odkladu službukonajúcemu informátorovi, t. j. hneď po ich zistení a prešetrení a tiež vykonať opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo zamedzenie ďalších škôd na prenajatom majetku.

3.6. Nájomca je povinný vo všetkých prenajatých priestoroch dodržiavať zákaz fajčenia.

3.7. Nájomca je povinný zabezpečiť v zákonoch stanovených lehotách na vlastné náklady školenie svojich zamestnancov z predpisov bezpečnosti a ochrany pred požiarimi.

Článok 4

Doba nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dva roky od účinnosti tejto zmluvy.

4.2. Zmluva sa končí uplynutím doby, na ktorú je dojednaná.

4.3. Zmluva sa môže skončiť aj

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou zmluvných strán bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená,
- c) odstúpením prenajímateľa z dôvodov uvedených v tejto zmluve, pričom odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje po uplynutí jedného mesiaca po doručení oznámenia o odstúpení.

4.4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca:

- a) vykoná na predmete nájmu zmeny bez jeho súhlasu a týmto konaním vznikne prenajímateľovi škoda,
- b) užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
- c) neuhradí nájomné a prevádzkové náklady uvedené v článku 2 tejto zmluvy, a to ani po písomnom vyzvaní zo strany prenajímateľa.

4.5. Pre doručovanie písomností platí, že písomnosť je doručená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo nevyzdvihne na pošte v odbernej lehote určenej poštou.

4.6. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v posledný deň príslušnej doby, resp. v posledný deň doby, na ktorú sa zmluva uzatvorila. O odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany odovzdávajúci protokol, ktorý podpíšu zástupcovia zmluvných strán. Každá zmluvná strana dostane jedno originálne vyhotovenie protokolu.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ je povinný umožniť voľný vstup do priestorov tvoriacich predmet nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a inými všeobecne záväznými nariadeniami.

5.2. Prenajímateľ má právo vstupu do prenajatých priestorov za prítomnosti nájomcu alebo ním povereného pracovníka, za účelom kontroly dodržiavania základných protipožiarnych a bezpečnostných opatrení. Uvedené platí aj pre prípad, ak príslušný orgán verejnej správy vydá rozhodnutie o povinnosti odstránenia zistených väd a nedostatkov na objekte prenajímateľa.

5.3. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.

5.4. Nájomca zodpovedá za prípadné škody, ktoré spôsobia jeho zamestnanci alebo návštevníci alebo zákazníci.

5.5. Nájomca nesmie v prenajatých priestoroch vykonávať žiadne technické, ani iné úpravy bez súhlasu prenajímateľa.

5.6. V prípade, ak bude nutné vykonať drobné zásahy do stavebných alebo iných konštrukcií pre zlepšenie potrieb nájomcu, nájomca je povinný 30 dní vopred vyžiadať si písomný súhlas od prenajímateľa.

5.7. Za zásah do akejkoľvek konštrukcie sa nepovažuje bežná oprava užívaných prenajatých priestorov, ako napr. maľovanie, nátery, výmena zariadení, predmetov, ističov a pod. Všetky elektrozariadenia si bude nájomca v prenajatých priestoroch revidovať sám, na vlastné náklady a jednu kópiu revíznej správy (východzej a periodickej) odovzdá do 5 kalendárnych dní prenajímateľovi.

5.8. Nájomca nemôže prenajaté priestory prenajať tretej osobe.

5.9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akéhokoľvek sporu sa budú riadiť ustanoveniami príslušných zákonov: Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka, zákona o cenách a pod. a príslušných vykonávacích predpisov.

5.10. Nájomca nesmie na predmet nájmu zriaďovať záložné právo, ani nesmie predmet nájmu inak zaťažovať.

Článok 6 **Náhrada a škody**

6.1. Zmluvné strany sa zaväzujú pri vzájomnej spolupráci počínať si so starostlivosťou riadneho hospodára a konať tak, aby druhej zmluvnej strane nevznikla škoda.

6.2. V prípade zavinenia, náhrada škody sa bude riadiť ustanoveniami § 373 a nasl. Obchodného zákonníka.

Článok 7 **Záverečné ustanovenia**

7.1. Zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade s ust. § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

7.2. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dva rovnopisy a jeden rovnopis Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

7.3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou riadne očíslovaných písomných dodatkov, schválených a podpísaných zástupcami oboch zmluvných strán.

7.4. Zmluvné strany prehlasujú, že prejav ich vôle bol urobený slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne. Po prečítaní zmluvy súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

7.5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je
Príloha č. 1 – rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti majetku,
Príloha č. 2 – výpis z listu vlastníctva č. 2134 (katasterportál),
Príloha č. 3 – výpočet percentuálneho podielu plochy nájmu

V Bratislave, dňa

V Bratislave,

JUDr. Ivetta Kopčová
krajská prokurátorka

Za nájomcu:

Ing. Ľubomír Mach
konateľ