

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE
č. OST/ 13 /2014

uzatvorená podľa § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

medzi

Budúcim prenajímateľom: Správa služieb diplomatickému zboru, a. s.

Adresa sídla: Palisády 31, 811 06 Bratislava

Zastúpená: Ing. Marek Černý, generálny riaditeľ

IČO: 35 822 163

IČ DPH: SK2021595378

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

Číslo účtu: 2625521200/1100

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 2834/B

(ďalej len „budúci prenajímateľ“)

a

Budúcim nájomcom: Kancelária verejného ochrancu práv

Adresa sídla: Nevädzová 5, 821 01 Bratislava

Korešpondenčná adresa: P. O. Box 1, 820 04 Bratislava 24

Zastúpená: PhDr. Marián Török, PhD. vedúci kancelárie

IČO: 36 064 041

IČ DPH: nie je platcom DPH

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000060400/8180

Pôsobnosť ustanovená v zmysle zákona č. 564/2001 Z. z. o verejnom ochrancovi práv v znení neskorších predpisov

(ďalej len „budúci nájomca“)

(ďalej len „zmluvné strany“)

Článok 1
Predmet zmluvy

1. Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nebytových priestorov špecifikovaných v článku 2 bod 2 tejto zmluvy, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti na Grösslingovej ulici 2461/35 v Bratislave, budova so súp. č. 102461, zapísaných na Liste vlastníctva č. 939, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, mestská časť Staré mesto, katastrálne územie Staré Mesto, postavená na pozemku s parcelným číslom 8846/1.
2. Budúci nájomca týmto prejavuje záujem o prenájom časti nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 za účelom výkonu činnosti a plnenia úloh spojených s odborným, organizačným a technickým zabezpečením činnosti verejného ochrancu práv

v súlade s článkom 151a Ústavy Slovenskej republiky a zákonom č. 564/2001 Z. z. o verejnom ochrancovi práv v znení neskorších predpisov.

3. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje budúcemu nájomcovi, že na písomnú výzvu budúceho nájomcu, uskutočnenú najneskôr do 31. augusta 2014, uzavrie s budúcim nájomcom nájomnú zmluvu k predmetu nájmu uvedenému v bode 1 za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a to v lehote 30 dní od doručenia písomnej výzvy.
4. Nedoručením písomnej výzvy budúcemu prenajímateľovi v lehote ustanovenej v bode 3, právo na uzavretie nájomnej zmluvy budúcemu nájomcovi zaniká.
5. Do nadobudnutia platnosti nájomnej zmluvy sa budúci prenajímateľ zaväzuje predmet nájmu ďalej neprenajať tretej osobe.
6. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, obsahujúcom aj opis jeho stavu, spíšu zmluvné strany zápisnicu, ktorá bude prílohou budúcej nájomnej zmluvy.

Článok 2 **Podmienky nájmu**

1. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje uzavrieť nájomnú zmluvu minimálne na 5 rokov, s výpovednou lehotou 3 mesiace. Na výpoveď sa vzťahujú výpovedné dôvody, uvedené v Občianskom zákonníku a v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Budúci prenajímateľ prenechá do užívania na účel vymedzený v článku 1 bod 2 tejto zmluvy budúcemu nájomcovi priestory nachádzajúce sa na 2., 3. a 4. poschodí, na prízemí a v suteréne objektu na Grösslingovej ulici 2461/35 v Bratislave vyznačené v Prílohe č. 1 – Pôdorys prenajímaných priestorov.
3. Budúci prenajímateľ za samostatne dohodnutých cenových a platobných podmienok zabezpečí k prenajatým priestorom služby a energie, najmä:
 - a) dodávku tepla a elektrickej energie,
 - b) dodávku a odvod vody, odvod dažďovej vody,
 - c) odvoz komunálneho a nebezpečného odpadu,
 - d) užívanie a upratovanie spoločných priestorov,
 - e) bežnú údržbu a opravy prenajatých priestorov v sume nad 50,- euro na každú jednotlivú opravu, okrem prípadu, ak je oprava nutná z dôvodu zavinenia nájomcu,
 - f) stráženie budovy počas pracovných dní v rozsahu 12 hod/deň,
 - g) používanie výťahov,
 - h) zabezpečovanie zákonom stanovených kontrol a revízií zariadení požiarnej ochrany a iných technických zariadení,
 - i) odpratávanie snehu z prístupových chodníkov a priestranstiev, vrátane parkovacích miest,
 - j) upratovanie prenajatých priestorov.
4. Výška ceny nájomného a služieb poskytovaných s nájmom sú stanovené dohodou a v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

5. Výšku nájomného stanovili zmluvné strany dohodou nasledovne:

a) nebytové priestory o celkovej rozlohe	1 008,79 m ^{2*}
aa) z toho administratívne priestory:	954,29 m ^{2*}
- nájomné za 1 m ² za rok	72,00 eur
- nájomné celkom za rok	68 708,88 eur
- nájomné za jeden mesiac	5 725,74 eur
ab) z toho skladové priestory:	54,50 m ^{2*}
- nájomné za 1 m ² za rok	12,00 eur
- nájomné celkom za rok	654,00 eur
- nájomné za jeden mesiac	54,50 eur
b) parkovacie miesta v počte	12 miest
ba) z toho skryté (garážové) miesta	1 miesto
- nájomné za 1 parkovacie miesto za rok	1 200,00 eur
- nájomné celkom za rok	1 200,00 eur
- nájomné za jeden mesiac	100,00 eur
bb) z toho vyhradené miesta v areáli	5 miest
- nájomné za 1 parkovacie miesto za rok	1 200,00 eur
- nájomné celkom za rok	6 000,00 eur
- nájomné za jeden mesiac	500,00 eur
bc) z toho vyhradené mimo areálu	6 miest
- nájomné za 1 parkovacie miesto za rok	1 387,00 eur
- nájomné celkom za rok	8 322,00 eur
- nájomné za jeden mesiac	693,50 eur

Celková suma nájomného predstavuje 84 884,88 eur (slovom osemdesiatštyritisíc osemstoosemdesiatštyri eur 88 eurocentov) za 1 rok bez DPH.

6. Zálohová cena za služby a energie podľa čl. 2 ods. 3 predstavuje 48 708,12 eur (slovom štyridsaťosemtisíc sedemstoosem eur 12 eurocentov) za 1 rok bez DPH. Vyúčtovanie skutočných nákladov za tieto služby a energie poskytované do predmetu nájmu sa uskutoční na základe dodávateľských faktúr jedenkrát ročne alebo na základe faktúry prenajímateľa vystavenej po odpočte meračov za dodané služby.

7. Výška ročného nájomného za prenajaté priestory a za služby a energie poskytované s nájmom v zmysle tejto zmluvy predstavuje 133 593 eur (slovom jednototridsaťtisíc päťstodevät'desiattri eur) bez DPH. K takto dohodnutej sume bude pripočítaná príslušná sadzba DPH v zmysle platných právnych predpisov.

* m² prenajímateľ môže upraviť po aktualizácii zamerania predmetu nájmu, pričom rozptyl môže byť +/- 3% uvedenej výmery

8. Nájomné podľa ods. 5 tohto článku a zálohové platby za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu v zmysle ods. 6 tohto článku je nájomca povinný uhrádzať na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v mesačných platbách, vždy vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné realizuje. Úhrady budú zabezpečované bankovým prevodom na účet budúceho prenajímateľa.
9. Súčasťou nájomného a služieb poskytovaných s nájmom nie je sprostredkovávanie telefonických hovorov prostredníctvom telefónnej ústredne, káblovej televízie a internetu.
10. Budúci prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
11. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ju udržiavať.
12. Ostatné podmienky nájomnej zmluvy dohodnú zmluvné strany v nájomnej zmluve a budú zodpovedať štandardným podmienkam nájomných zmlúv prenajímateľa. Návrh nájomnej zmluvy predloží prenajímateľ. Prenajímateľ je návrhom viazaný 30 dní.

Článok 3 Iné dojednania

1. Budúci nájomca a budúci prenajímateľ sa zaväzujú poskytnúť si navzájom súčinnosť za účelom riadneho splnenia záväzkov, súvisiacich s uzavretím a plnením budúcej nájomnej zmluvy.
2. Záväzok uzavrieť nájomnú zmluvu zaniká, ak sa okolnosti, z ktorých zmluvné strany vychádzali do takej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Okolnosti, ktoré by viedli k zániku záväzku zo zmluvy o budúcej zmluve sa zmluvná strana zaväzuje oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. Zmluva o budúcej zmluve zanikne dňom doručenia písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.

Článok 4 Záverečné ustanovenia

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou osobitne neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Zmluvné strany so zverejnením tejto zmluvy a jej dodatkov v zmysle predchádzajúcej vety súhlasia.

3. K zmene alebo doplneniu tejto zmluvy môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku. Ak k zmene alebo doplneniu zmluvy dochádza z dôvodu zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, zmluvné strany sa zaväzujú dotknuté ustanovenia zmluvy dodatkom nahradiť najneskôr v lehote tridsať dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch rovnakej právnej sily, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 2 vyhotovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnom prerokovaní, vážne, slobodne a bez obmedzenia ich zmluvnej voľnosti. Ďalej vyhlasujú, že ustanovenia zmluvy sú pre ne dostatočne určité a zrozumiteľné, že zmluvu neuzavreli v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali. Zástupcovia zmluvných strán súčasne vyhlasujú, že sú oprávnenými osobami konať v mene účastníkov zmluvy a zaväzovať ich k tomuto úkonu v plnom rozsahu.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 – Pôdorys prenajímaných priestorov.

30 JÚN 2014

V Bratislave

Za budúceho prenajímateľa:



Za budúceho nájomcu:

.....
Ing. Marek Černý
generálny riaditeľ Správy služieb
diplomatičkému zboru, a. s.

Správa služieb diplomatičkému
zboru, a.s.
Palisády 31
811 06 B r a t i s l a v a
55

.....
PhDr. Marián Török, PhD.
vedúci Kancelárie
verejného ochrancu práv

