

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 51/2019

## Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Mestská časť Košice – Staré Mesto  
**Zastúpená :** Ing. Igor Petrovčík - starosta mestskej časti  
**Sídlo:** Hviezdoslavova 7, 040 34 Košice  
**Bankové spojenie:** Všeobecná úverová banka, a.s.  
**IBAN :** SK 02020000000000128 26 512  
**IČO:** 00 690 937  
**DIČ:** 2020762975

(ďalej ako „prenajíateľ“)

**2. Nájomca:** Kancelária prezidenta Slovenskej republiky  
**Zastúpená:** Mgr. Štefan Rozkopál, vedúci Kancelárie prezidenta SR  
**Sídlo:** Štefánikova 2, 811 05 Bratislava  
**Korešpondenčná adresa:** P. O. BOX 128, 810 00 Bratislava 1  
**IČO:** 30 845 157  
**DIČ:** 2020851085  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**IBAN:** SK 63 8180 0000 0070 0006 0013

(ďalej ako „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov v zmysle § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov:

## **Čl. I Predmet a účel zmluvy**

1. Prenajíateľ je správcom budovy súpisné číslo 1008, na Hviezdoslavovej ulici č. 7 v Košiciach, postavenej na parcele č. 12/1 o výmere 3 600 m<sup>2</sup>, zapísanej Okresným úradom v Košiciach, Správa katastra Košice, na LV č. 11620 na základe zmluvy o zverení majetku do správy č. S-8/91 zo dňa 1.5.1991 podľa § 6 zákona č. 138/1991 Zb. (ďalej len „budova Hviezdoslavova 7“).
2. Predmetom prenájmu sú nebytové priestory o výmere 179,50 m<sup>2</sup>, pričom kancelárie sú o výmere 98,70 m<sup>2</sup> a servisné priestory sú o výmere 80,80 m<sup>2</sup>.
3. Touto zmluvou prenecháva prenajíateľ nebytové priestory do dočasného užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
4. Predmet prenájmu sa prenajíma za účelom prevádzkovania administratívnych priestorov. Nájomca má právo nebytové priestory vrátane spoločných častí a

zariadení objektu riadne na dohodnutý účel užívať, ako a j používať plnenia spojené s užívaním priestorov.

5. Nájomca má povinnosť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných nájomcov alebo vlastníkov nebytových priestorov.

## ČI. II Nájomné a doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na obdobie 5 rokov, t. j. od **01.01.2020 do 31.12.2024**.

2. Výška nájomného za prenájom predmetu nájmu bola určená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení vo výške :

- a) nájom kancelárskych priestorov **28,48 Eur/m<sup>2</sup>/ rok**
- b) nájom servisných priestorov **11,47 Eur/m<sup>2</sup>/ rok**

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi štvrťročné nájomné za predmet nájmu vo výške **934,44 Eur**. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne upraviť raz ročne, pokiaľ miera inflácie prekročí hranicu 5 % oproti predchádzajúcemu roku. Nájomné bude upravené o výšku skutočnej inflácie. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak môže prenajímané nebytové priestory užívať iba obmedzene pre zanedbanie povinností prenajímateľa. Zanedbanie povinností prenajímateľa je nájomca povinný preukázať súčasne so žiadosťou o zľavu z nájmu.

4. Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohy na plnenia /teplo na ÚK, TUV, vodné a stočné, elektrická energia, zrážková voda/ spojené s užívaním nebytových priestorov spolu vo výške **688,29 Eur/štvrťročne**, ktoré sa stanovujú nasledovne :

- a) zrážková voda           2,46 Eur/mesiac
- a) teplo na ÚK           180,00 Eur/mesiac
- a) teplá úžitková voda   11,52 Eur/mesiac
- a) vodné a stočné        2,26 Eur/mesiac
- a) elektrická energia    33,19 Eur/mesiac

Zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov za príslušný kalendárny rok budú zúčtované raz ročne do 31.3 nasledujúceho roka, na základe ročného zúčtovania, ktorého výsledok bude oznámený nájomcovi prenajímateľom. Preplatok na vyššie uvedených zálohách zúčtuje prenajímateľ s najbližším splatným nájomným alebo v prípade ukončenia nájmu vráti do 30 dní od doručenia výsledku ročného zúčtovania na účet nájomcu. V prípade nedoplatku na plneniach spojených s užívaním nebytových priestorov sa zaväzuje nájomca uhradiť vzniknutý nedoplatok do 15 dní od doručenia ročného vyúčtovania plnení spojených s užívaním nebytových priestorov, na účet prenajímateľa alebo do pokladne mestskej časti Košice – Staré Mesto.

Zálohy na plnenia spojené s užívaním priestorov budú slúžiť na zabezpečenie

dodávky tepla, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, plynu, prípadne iných energií, vodného, stočného, na úhradu za prenájom elektromeru, ako i iných meracích zariadení, ktoré je povinný prenajímateľ platiť .

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo na úpravu výšku záloh na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov a to v prípade zvýšenia cien zo strany zmluvných dodávateľov služieb a energií.

6. Nájomné a zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov sú splatné štvrťročne vopred do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa alebo platbou do pokladne mestskej časti Košice – Staré Mesto na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prvú faktúru vystaví prenajímateľ do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. V prípade omeškania s úhradou, má prenajímateľ právo na zákonné úroky z omeškania.

### ČI. III

#### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

a) zdržať sa konania, ktoré by bránilo nájomcovi užívať predmet prenájmu

b) vykonávať revízie a opravy elektroinštalácie, hasiacich prístrojov a iných elektrických zariadení, ktoré sú súčasťou prenajatých priestorov nad rámec bežných opráv, ktoré má vykonať nájomca

c) zabezpečovať riadne plnenie služieb a dodávok energie spojených s užívaním nebytových priestorov

d) v prípade, že zavinením prenajímateľa nebude umožnený nájomcovi riadny výkon užívania predmetu prenájmu, na čo bol prenajímateľ písomne upozornený, vznikne predpoklad na dočasnú úpravu výšky nájomného. Toto sa nevzťahuje na prípady, kedy prenajímateľ vykonáva na predmete prenájmu havarijné opravy, čo písomne oznámi nájomcovi

e) Prenajímateľ j povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi

f) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, na tom, že prenajímateľ zriadi spoločnú ohlasovňu požiarov aj pre nájomcu. Prenajímateľ zodpovedá za zabezpečenie nepretržitej služby ohlasovne, najmenej počas prevádzky. Spoločnú ohlasovňu označí viditeľným nápisom OHLASOVŇA POŽIAROV

g) Prenajímateľ zabezpečí uloženie dokumentácie ochrany pred požiarmi v ohlasovni požiarov podľa § 15 ods. 5 vyhlášky č. 121/2001 Z.z. o požiarnej prevencii. Prenajímateľ jednu kópiu vypracovanej dokumentácie ochrany pred požiarmi odovzdá nájomcovi.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) dbať na ochranu prenajatého majetku pred poškodením a zničením
- b) zabezpečovať dodržiavanie BOZP v zmysle zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a dodržiavať požiarne opatrenia v zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov
- c) stavebné úpravy a zásahy realizovať v predmete prenájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa
- d) bezodkladne oznamovať prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré je potrebné vykonať na predmete prenájmu a poskytnúť potrebnú súčinnosť na ich vykonanie, inak zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu v plnej výške
- e) zabezpečiť bežnú údržbu a upratovanie nebytových priestorov na vlastné náklady
- f) po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet prenájmu v stave v akom mu bol daný do užívania a to najmä vypratať priestor a zabezpečiť hygienickú maľovku odovzdávaných priestorov. V prípade nevypratania priestorov pri skončení nájmu, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do priestorov, vykonať súpis vecí a vypratať priestor na náklady nájomcu, ktorý sa zaväzuje uhradiť takto vzniknuté náklady
- g) vykonávať odborné opravy /najmä elektrických zariadení/ iba odborne spôsobilou osobou v zmysle platnej právnej úpravy
- h) neprenechať predmet prenájmu do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

#### **ČI. IV Ukončenie zmluvy**

1. Nájomný vzťah zaniká:

- dohodou zmluvných strán ku dohodnutému dňu
- výpoveďou
- odstúpením od zmluvy
- zo zákona

2. Nájomca a prenajímateľ sú oprávnení vypovedať túto nájomnú zmluvu z dôvodov a v lehotách podľa § 9 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Pre vylúčenie pochybností je výpovedná doba trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinnosťou doručením druhej zmluvnej strane:

- ak nájomca využíva priestory v rozpore s touto zmluvou
- ak nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného za viac ako 1 mesiac

4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinnosťou doručením druhej zmluvnej strane:

- ak sa priestor stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie na dobu dlhšiu ako 6 mesiacov

## **Čl. V** **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 7 rovnopisoch, pričom prenajímateľ dostane 5 rovnopisov a nájomca dostane 2 rovnopisy.

2. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie nešpecifikované sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov.

3. Vedľajšie ústne dojednania neexistujú. Obsah tejto zmluvy je možné meniť alebo dopĺňať formou písomných dodatkov k tejto zmluve.

4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke mestskej časti Košice – Staré Mesto ([www.kosice-city.sk](http://www.kosice-city.sk)).

6. V prípade, že sa ukáže, že niektorá časť nájomnej zmluvy je neplatná, nespôsobuje to neplatnosť celej zmluvy, ale zmluvné strany sa zaväzujú neplatné ustanovenie nahradiť znením účelom najbližším pôvodnému zneniu vo forme dodatku k nájomnej zmluve.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

8. Zmluvné strany sú povinné si bezodkladne oznámiť každú zmenu adresy na doručovanie písomností. Zmluvné strany doručujú písomnosti na poslednú známu adresu poštou. Zásielka sa považuje za doručенú dňom:

- prevzatia zásielky adresátom
- odopretím prevzatia zásielky adresátom
- vrátenia nevyzdvihnutej zásielky adresátom

9. Pre rozhodovanie sporov je dohodnutá právomoc miestne a vecne príslušných súdov Slovenskej republiky.

12. NOV. 2019

V Košiciach, .....



.....  
**Mestská časť Košice -Staré Mesto**  
zast.: Ing. Igor Petrovčík -starosta

V Bratislave, 14 -11- 2019 .....



.....  
**Kancelária prezidenta SR**  
zast.: Štefán Rozkopál-vedúci KPSR

TA