

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Z.N. 885/04/5/22/MAG/10/3A-11104

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Prenajímateľ :

Mesto Pezinok

zast. : Mgr. Oliver Solga, primátor

sídlo : Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

IČO : 30 50 22

bankové spojenie : SLSP a.s., pobočka Pezinok, číslo účtu : 001919106270900

1.2. Nájomca :

Krajský úrad v Bratislave

Staromestská 6, 814 71 Bratislava

štatutárny zástupca : Ing. Branislav Longauer, prednosta

IČO : 31 777 007

bankové spojenie : Národná banka Slovenska, Bratislava, číslo účtu : 514 23 062/ 0720

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len zmluva) v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s poukazom na príslušné ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, za týchto podmienok :

2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

2.1. Prenajímateľ Mesto Pezinok je vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Pezinok, na ulici M.R. Štefánika 10 v Pezinku, stavby – polyfunkčná budova na parcele č. 4941/1-zast.plochy a nádvoria, súpisné č. 24, podľa Listu vlastníctva č. 5167, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra Pezinok.

2.2. Mestské zastupiteľstvo v Pezinku, na svojom riadnom zasadnutí dňa 08.04.2004 Uznesením MsZ č.1-81/2004, schválilo výnimku z postupu výberovým konaním na nájom nebytových priestorov v polyfunkčnej budove na ulici M.R. Štefánika 10 v Pezinku na nájomcu, za podmienok uvedených v citovanom uznesení, ktoré je Prílohou č. 1 tejto zmluvy.

2.3. Podľa § 7 zákona č. 515/2003 Z.z. o krajských úradoch a obvodných úradoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, sa zrušili okresné úrady. V zmysle § 8 ods. 9 spomínaného zákona, práva a povinnosti okresného úradu z majetkovoprávných vzťahov a iných vzťahov prechádzajú z okresného úradu na krajský úrad, v ktorého územnom obvode mal okresný úrad sídlo.

3. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

3.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v polyfunkčnej budove na ulici M.R. Štefánika 10 v Pezinku, a to konkrétne

- **kancelárske priestory :**

Miestnosť číslo	Výmera
1. poschodie :	
105	45,10 m ²
116	23,30 m ²
119	18,00 m ²
2. poschodie :	
201	20,00 m ²
202	37,70 m ²
203	32,50 m ²

204	16,90 m2
204a	19,50 m2
205	44,00 m2
206	23,10 m2
207	25,20 m2
208	20,20 m2
208a – podateľňa	21,30 m2
209	26,40 m2
210	19,30 m2
210a	16,00 m2
211	15,90 m2
211a	18,10 m2
213	46,80 m2
214	23,80 m2
214a	17,40 m2
215	11,50 m2
216, 217	22,00 m2
3. poschodie :	
301	21,40 m2
302	8,70 m2
303	22,50 m2
kancelárske priestory spolu	616,60 m2

3.2. Nájomca bude užívať aj spoločné priestory, ktoré tvoria WC, schody a chodby, za ktoré však nebude platiť nájomné, v zmysle Prílohy č. 7, ods. 3 Opatrenia MF SR z 09.12.2003 č. 01/R/2003 v znení Opatrenia č. 02/R/2003 z 22.12.2003, ktorým sa ustanovuje rozsah regulácie cien v pôsobnosti MF SR.

3.3. Nájomca bude predmetné priestory užívať za účelom výkonu miestnej štátnej správy pre Obvodný úrad v Pezinku.

4. NÁJOMNÉ A SÚVISIACE PLATBY

4.1. Nájomné je stanovené v zmysle Prílohy č. 7, ods.1 a 2 Opatrenia MF SR z 09.12.2003 č. 01/R/2003 v znení Opatrenia č. 02/R/2003 z 22.12.2003, ktorým sa ustanovuje rozsah regulácie cien v pôsobnosti MF SR, vo výške **300,00 Sk/m2/rok** :

sadzba za 1 m2/ rok v sume	300,00 Sk
kancelárske priestory – výmera 616,60 m2	184.980,00 Sk
nájomné za jeden ¼ rok	46.245,00 Sk

4.2. Popri nájomnom uhradí nájomca prenajímateľovi i zálohové platby na prevádzkové náklady (електрична енергія, teplo, vodné a stočné), určené spoločnou dohodou nasledovne :

zálohové platby na prevádzkové náklady za 1 m2/ rok	450,00 Sk
zálohové platby za 1 rok pri výmere 616,60 m2	277.470,00 Sk
zálohové platby za jeden ¼ rok	69.367,50 Sk

4.3. Vždy do 31.03. vykoná prenajímateľ vyúčtovanie skutočných nákladov na prevádzku za uplynulý kalendárny rok. Podľa výsledku vyúčtovania buď prenajímateľ vráti preplatok na zálohách alebo nájomca uhradí nedoplatok v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania.

4.4. Nájomné podľa ustanovenia bodu 4.1. zmluvy a podiel zálohových platieb na prevádzkové náklady podľa ustanovenia bodu 4.2. zmluvy bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi štvrťročne, vždy do 10. dňa stredného mesiaca príslušného štvrťroku (t.j. II., V., VIII., XI.) vo výške sumy **115.612,50 Sk (46.245,00 Sk + 69.367,50 Sk)**, prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v bode 1.1. zmluvy.

4.5. *Nájomné a podiel zálohových platieb na prevádzkové náklady za prvý a druhý štvrťrok roku 2004 vo výške **231.225,00 Sk (2x 115.612,50 Sk)** uhradí nájomca do 15.06.2004.*

4.6. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti platby uvedenej v bodoch 4.4. a 4.5. zmluvy sa účastníci zmluvy dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. DOBA TRVANIA A ZÁNİK NÁJMU

5.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** s účinnosťou **odo dňa 01.01.2004**.

5.2. Zmluva zaniká

- dohodou zmluvných strán,
- písomnou výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi, ak dôvod výpovede spočíva v porušení účelu nájmu a iných ustanovení tejto zmluvy.
- písomnou výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote bez uvedenia dôvodu, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

6. INÉ DOJEDNANIA

6.1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie a nájomca túto skutočnosť potvrdzuje.

6.2. Prenajímateľ konštatuje, že výkon všetkých svojich práv a povinností vlastníka súvisiacich s výkonom správy budovy, ktorá je predmetom nájmu, preniesol na správcu Ing. Vojtech Gottschall - BAGETA, so sídlom na ulici M.R. Štefánika 10 na základe Zmluvy na zabezpečenie služby – výkonu správy nebytovej budovy na ulici M.R. Štefánika 10 v Pezinku zo dňa 01.07.2002, zn. 5/221/Št.10/2002. Nájomca prehlasuje, že pristupuje k tejto správcovskej zmluve v rozsahu týkajúcom sa nájomného vzťahu. Pristúpenie sa netýka najmä ustanovenia bodu I. Prílohy č. 1 správcovskej zmluvy „Podmienky a pravidlá výkonu prác a služieb a ich ceny“. Bližšie podrobnosti sú upravené v citovanej správcovskej zmluve, ktorá tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

6.3. Drobné opravy a bežnú údržbu prenajímaných priestorov zabezpečí správca, podľa požiadaviek nájomcu. Uskutočnené opravy bude správca refakturovať nájomcovi a to štvrťročne, vždy do 10. dňa stredného mesiaca príslušného štvrťroku (t.j. II., V., VIII., XI.).

6.4. Upratovanie : Nájomca si zabezpečuje upratovanie kancelárskych priestorov, WC, chodieb a príľahlého schodiska na 2. poschodí sám, na svoje náklady. Správca zabezpečí upratovanie ostatných spoločných priestorov. Prenajímateľ bude následne refakturovať cenu za upratovanie ostatných spoločných priestorov, za ktoré platí správcovi, nájomcovi a to vo výške 1/3 z týchto nákladov. Úhrada za upratovanie sa bude hradiť štvrťročne, v zmysle bodu 4.4. spolu s úhradou nájomného a zálohových platieb za prevádzkové náklady. V tejto časti je zmluva účinná odo dňa podpísania zmluvnými stranami.

6.5. Správca zabezpečuje každodenné uzamknutie objektu o 18.00 hod., po skončení pracovnej doby a následnom uprataní. Nájomca zabezpečí správcovi prístup k miestnosti, v ktorej sú uložené kľúče od všetkých kancelárskych priestorov, kvôli ich prístupnosti v nevyhnutných prípadoch. Za nevyhnutné prípady sa považuje najmä vznik havarijnej situácie, požiaru či inej udalosti vis major.

6.6. Vývoz TKO zabezpečuje správca budovy. Náklady na vývoz odpadu bude nájomcovi refakturovať správca a to štvrťročne, vždy do 10. dňa stredného mesiaca príslušného štvrťroku (t.j. II., V., VIII., XI.). Úhrada sa vypočíta podľa percentuálneho podielu prenajatých kancelárskych priestorov k celkovým kancelárskym priestorom.

6.7. Akékoľvek úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a to na svoje náklady. Nájomca je potom povinný uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa strany nedohodnú inak.

6.8. Nájomca uhradí prenajímateľovi prípadne škody a náklady, ktoré spôsobí porušením povinností zo zmluvy alebo z právnych predpisov.

6.9. Nájomca sa ďalej zaväzuje :

- chrániť a udržiavať predmet nájmu v riadnom stave,
- dodržiavať bezpečnostné predpisy v zmysle platných právnych predpisov a požiarne predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, v zmysle ktorého bude zabezpečovať požiarnu ochranu na prenajatom pozemku.
- uhradiť prenajímateľovi nájomné vo výške podľa článku 4 tejto zmluvy,
- umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly zabezpečenia ochrany jeho majetku,
- zaplatiť prenajímateľovi škody vzniknuté pri užívaní, alebo zanedbaním ochrany predmetu nájmu,
- na prenajatej nehnuteľnosti vykonávať len činnosti, ktoré sú v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať prenajatú nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu tretej osobe.

7. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

7.1. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len písomnými dodatkami k tejto zmluve.

7.2. Pokiaľ táto zmluva neustanoví inak, platia pre tento nájomný pomer ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7.3. Zmluvné strany prehlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.

7.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej obojstranného podpísania zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa 01.01.2004. Pri bode 6.4. (upratovanie) nadobúda zmluva účinnosť odo dňa podpísania.

7.5. Zmluva sa vyhotovuje v 6 exemplároch (každá z nich má platnosť originálu), z ktorých 3 sú určené pre prenajímateľa, 2 pre nájomcu a 1 exemplár pre správcu budovy.

8. DÁTUM VYHOTOVENIA ZMLUVY A PODPISY ZMLUVNÝCH STRÁN

8.1. Dátum a miesto vyhotovenia zmluvy :

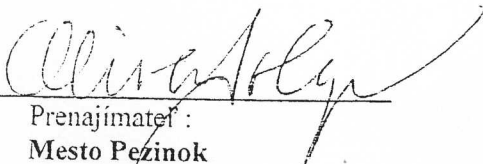
V Pezinku, dňa **10.05.2004**

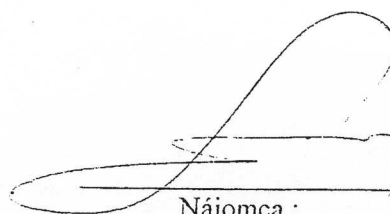
zn. **5/22/MA6/10/31-11/04**

(vyhotovil Mgr. Peter Štetka)

8.2. Podpisy zmluvných strán :




Prenajímateľ :
Mesto Pezinok
Mgr. Oliver Solga, primátor


Nájomca :
Krajský úrad v Bratislave
Ing. Branislav Longauer, prednosta

