

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3/2019

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

z jednej strany medzi:

Prenajímateľom: Rímskokatolícka cirkev Sídlná kapitula Nitra
Sídlo: Námestie Jána Pavla II. č. 7, 950 50 Nitra, Slovenská republika
zastúpená: ThDr. Štefan Vallo, PhD., veľprepošť
IČO: 35593016
DIČ: 2021385311
IČ DPH: SK2021385311
bankové spojenie: VÚB a. s. Nitra
IBAN: SK04 0200 0000 0030 0216 6753
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a z druhej strany medzi

Nájomcom: ENERGO-SK, a.s.
Sídlo: Novozámocká 220, 949 05 Nitra
Zast.: Ing. Jozef Bittarovský, predseda predstavenstva
Ing. Martin Čaja, člen predstavenstva
IČO: 36565482
DIČ: 2021896008
IČ DPH: SK2021896008
IBAN:
Spoločnosť zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Nitra
Oddiel: Sa, Vložka číslo 10244/N
(ďalej ako „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

Čl. I PREDMET NÁJMU

- (1) Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností a to: pozemku parc. reg. C-KN č. 45 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 526 m², na ktorom stojí nehnuteľnosť - dom, súp. č. 8, takto vedených na liste vlastníctva č. 3933 pre katastrálne územie Nitra (ďalej len „nehuteľnosť“ alebo „budova“). Adresa predmetu nájmu je: Nám. Jána Pavla II. č. 4, 950 50 Nitra.
- (2) Predmet nájmu predstavujú nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží budovy uvedenej v ods. 1 tohto článku, a to konkrétne:
 - a) kancelársky priestor 1.09 podľa pôdorysu budovy o výmere 14,43 m²;
 - b) kancelársky priestor 1.10 podľa pôdorysu budovy o výmere 54,20 m²;
 - c) kancelársky priestor 1.11 podľa pôdorysu budovy o výmere 26,04 m²;
 - d) kancelársky priestor 1.12 podľa pôdorysu budovy o výmere 24,05 m²;
 - e) kancelársky priestor 1.19 podľa pôdorysu budovy o výmere 28,72 m²;
 - f) kancelársky priestor s kuchynkou 1.20 podľa pôdorysu budovy o výmere 14,90 m²;

- g) kancelársky priestor, bývalá vstupná hala 1.13 podľa pôdorysu budovy o výmere 12,14 m²;
- h) chodba 1.14 podľa pôdorysu budovy o výmere 5,31 m²
- i) priestor WC so sprchou 1.18 podľa pôdorysu budovy o výmere 8,63 m²;
- j) priestor chodby a WC 1.21, 21a 21b podľa pôdorysu budovy o výmere 5,81 m²;
- k) časť priestoru - zádverie 1.01 podľa pôdorysu budovy o celovej výmere 34,41 m², pričom podiel využitia tohto priestoru je v podiele 50% teda 17,2 m² a tento priestor môže slúžiť výlučne len za účelom prístupu do ostatných priestorov predmetu nájmu, teda nie je možné tento priestor využívať ako skladový priestor, resp. ako čakáreň;

Predmet nájmu sa skladá s priestorov jednotlivu uvedených v tomto článku a jeho celková výmera je 211,43 m² (ďalej spolu len "nebytové priestory" alebo "predmet nájmu").

- (3) Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie podľa čl. III. ods. (1) Zmluvy na dohodnutý účel nájmu podľa čl. II Zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi nájomné podľa čl. IV Zmluvy.
- (4) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo využívať 1 parkovacie miesto umiestnené na parcele reg. C-KN 50/1, evidovanej na LV 3318, ktorá je vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi Biskupstva Nitra a je farebne vyznačené v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy.
- (5) Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie a nemá žiadne vady alebo nedostatky, ktoré by obmedzovali jeho užívanie nájomcom. Prenajímateľ tiež vyhlasuje, že predmet nájmu spĺňa všetky právnymi predpismi a technickými normami predpísané požiadavky nebytových priestorov a to najmä týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygienické predpisy, predpisy požiarnej ochrany a tiež, že všetky potrebné povolenia sú právoplatne vydané.
- (6) Predmet nájmu bude odovzdaný nájomcovi pri podpísaní protokolu o odovzdaní predmetu nájmu do užívania a Protokol podpíšu zástupcovia oboch zmluvných strán najneskôr v deň začiatku nájmu.
- (7) Nájomca vyhlasuje, že stav a štandard vybavenia predmetu nájmu ako aj objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, sú nájomcovi známe.
- (8) Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený nehnuteľnosť prenajať.
- (9) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby bol predmet nájmu odovzdaný nájomcovi riadne a bez väd. Prenajímateľ je povinný protokolárne odovzdať nájomcovi, a nájomca je povinný protokolárne prevziať od prenájomcovi, predmet nájmu v stave plne spôsobilom na riadne užívanie.

Čl. II ÚČEL NÁJMU A PODNÁJOM

- (1) Nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy a jej prípadných dodatkov si nájomca prenajíma za účelom administratívnych priestorov spoločnosti ENERGO-SK, a.s. a je oprávnený ich využívať na vlastnú potrebu v súvislosti s výkonom svojich činností.
- (2) Prenajímateľ týmto výslovne udeľuje súhlas nájomcovi s umiestnením sídla spoločnosti v predmete nájmu počas platnosti Zmluvy.
- (3) Nájomca nemôže priestory alebo ich časť dať do podnájmu tretej osobe, iba ak so súhlasom prenájomcovi.

Čl. III DOBA NÁJMU

- (1) Nájom sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 5-ich rokov od 08.10.2019 do 30.9.2024. Nájom sa predlžuje automaticky, vždy na obdobie 5-ich rokov. Ak niektorá zo zmluvných strán nechce v nájme pokračovať, zašle písomnú výpoveď, 6-mesiacov pred skončením doby nájmu.

- (2) Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení vypovedať túto Zmluvu z nasledujúcich dôvodov a to zo strany:
- a) prenájomca, ak:**
1. nájomca užíva predmet nájmu spôsobom, ktorým prenájomcaovi vzniká preukázateľná škoda;
 2. nájomca mešká so zaplatením nájomného o viac ako 20 dní od dohodnutej doby splatnosti a zameškané nájomné nezaplatí ani do 15 dní od písomného upozornenia, ktoré doručí prenájomcaovi;
 3. nájomca poruší niektorú so svojich povinností uvedenú v tejto zmluve a neučiní nápravu do 15 dní od písomného napomenutia prenájomcaom;
 4. aj bez uvedenia dôvodu, avšak nie pred 31. 12. 2023;
- b) nájomcu, ak:**
1. prenájomca vykoná v predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je predmet nájmu prenajatý;
 2. nájomca stratí oprávnenie podnikáť, resp. prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal;
 3. aj bez uvedenia dôvodu.
- (3) V prípade výpovede z dôvodov uvedených v čl. III. ods. 2, či už zo strany prenájomca, resp. nájomcu, musí byť táto výpoveď podaná písomne a výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, pričom prenájomca má právo požadovať nájomné počas celej výpovednej doby aj v prípade, ak by nájomca predmet nájmu nevyužíval, resp. neprevádzkoval svoju činnosť v predmete nájmu.
- (4) V prípade zmeny vlastníka nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I ods. 1 prechádzajú všetky práva a povinnosti prenájomca voči nájomcu na nového vlastníka. Rovnako práva a povinnosti nájomcu voči novému prenájomcaovi zostávajú bez zmeny.

Čl. IV NÁJOMNÉ

- (1) Podľa čl. IV ods. 4 sa zmluvné strany dohodli na mesačnej úhrade nájomného vo výške 1.500,- eur. Nárok na nájomné vzniká prenájomcaovi až dňom začiatku nájmu podľa čl. III ods. 1 Zmluvy.
- (2) Nájomné zahŕňa úhradu prevádzkových nákladov podľa čl. V Zmluvy. Úhradu nájomného a v nej zahrnutých prevádzkových nákladov znáša nájomca odo dňa, v ktorom bola splnená podmienka odovzdania predmetu nájmu, najskôr však dňom začiatku nájmu. Ak sa v Slovenskej republike budú platiť okrem výšky poplatkov, ktoré existujú v čase podpisu Zmluvy, dane, odvody poplatky alebo iné podobné čiastky, týkajúce sa prenajatej nehnuteľnosti, znáša tieto zvýšené náklady prenájomca, pričom má právo požadovať od nájomcu refundáciu takto vzniknutých nákladov vo forme zvýšeného nájomného.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného tak, že dohodnutá odplata bude každoročne zvýšená, resp. znížená podľa oficiálnej miery inflácie, resp. deflácie vyhlásenej (oznámenej) Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. Prvýkrát sa takto dohodnutá valorizácia uplatní pri stanovení nájmu na rok 2021. Takto dohodnutý spôsob valorizácie bude vykonaný do 31.03. roka nasledujúceho po rozhodnom roku za ktorý sa uplatňuje valorizácia. Akýkoľvek rozdiel, ktorý týmto prepočtom vznikne za obdobie od 01.01. do 31.03. príslušného kalendárneho roka bude vyrovnaný v ďalšej platbe nájomného. Základom pre valorizáciu nájomného za rok 2021 je výška nájomného podľa čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy a inflácia (deflácia) za rok 2020. Základom valorizácie pre rok 2022 a nasledujúce kalendárne roky je vždy platné nájomné a inflácia /deflácia/ predchádzajúceho kalendárneho roka. Pri zmene výšky nájomného podľa ustanovení tohto

odseku, nie je potrebné uzatvoriť medzi zmluvnými stranami dodatok, ale k zmene výšky nájomného postačí len písomné oznámenie prenajímateľa.

- (4) Nájomné je splatné do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Prenajímateľ doručí nájomcovi faktúru najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, inak sa splatnosť nájomného podľa prvej vety tohto ustanovenia posúva o počet dní zodpovedajúcich omeškaniu prenajímateľa s doručením faktúry nájomcovi.
- (5) Ak nebude nájomné uhradené v lehote podľa ods. 4 tohto článku, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý začatý deň omeškania sa s platením nájomného až do zaplatenia dlžnej sumy.
- (6) Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na zložení kaucie vo výške 2.000,- eur, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie povinnosti nájomcu platiť zmluvne dohodnuté nájomné v zmluvne stanovenom čase. Nájomca svojim podpisom dáva súhlas k tomu, aby prenajímateľ použil kauciu stanovenú v tomto článku na úhradu zameškaného nájomného neuhradeného v dobe splatnosti, pričom úhrada nájomného z takto zloženej kaucie sa nepovažuje za riadne zaplatené nájomné a prenajímateľ má právo vypovedať Zmluvu podľa čl. III. ods. 2 písm. a) alebo má právo požadovať doplnenie kaucie.
- (7) Nájomca je povinný zložiť kauciu uvedenú v predchádzajúcom bode do 3 dní od dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu a to formou bezhotovostného prevodu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a to na základe tejto Zmluvy, pričom VS platby bude IČO nájomcu a v správe pre prijímateľa platby bude uvedený dôvod: „kaucia podľa zmluvy“. V prípade, že prenajímateľ využije kauciu spôsobom podľa čl. IV ods. (6) tejto Zmluvy a nájomca uhradí zameškané nájomné v dodatočnom čase, prenajímateľ využije zaplatené nájomné ako „doplnenie“ kaucie tak, aby výška kaucie v prípade pokračovania Zmluvy nebola nižšia ako stanovených 2.000,- eur.
- (8) Prenajímateľ má právo použiť kauciu okrem dôvodu uvedeného v čl. IV. ods. (6) aj na pokrytie výšky sankčného úroku v prípade omeškaného nájomného, ako aj na úhradu nákladov spojených s opravou škôd, ktoré spôsobil nájomca vlastným zavinením na predmete nájmu.
- (9) V prípade, že prenajímateľ použije časť, resp. celú sumu kaucie na úhradu nákladov podľa čl. IV. ods. 8, má právo požadovať od nájomcu „doplnenie“ kaucie tak, aby hodnota kaucie neklesla pod stanovených 2.000,- eur a nájomca je povinný túto kauciu doplatiť najneskôr do 10 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.
- (10) V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu nedôjde k použitiu kaucie tak, ako je uvedené v odsekoch (6) a (8), je prenajímateľ povinný po skončení nájmu kauciu nájomcovi v plnej výške vrátiť.

Čl. V PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

- (1) Pod prevádzkovými nákladmi sa pre účely tejto Zmluvy rozumejú náklady, ktoré sú účelne vynaložené v súvislosti s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
- (2) Prenajímateľ dodáva nájomcovi nasledovné tovary a služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré sú zahrnuté v nájomnom špecifikovanom v čl. IV. tejto Zmluvy:
 - a) vodné a stočné;
 - b) dodávka tepla;
 - c) dodávka elektrickej energie;
 - c) pravidelná revízia kotla.
- (3) Nájomca si nemôže uplatňovať žiadne iné služby od prenajímateľa okrem tých, ktoré sú uvedené v ods. 2 tohto článku.
- (4) Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na komunálne služby - odvoz smetí, náklady na telefón a pripojenie internetu a náklady bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľom na základe

samostatnej zmluvy, prípadne na základe faktúr priamo vystavených nájomcovi. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas na uzavretie zmlúv na ich dodanie.

- (6) Prenajímateľ je oprávnený dohodnúť s nájomcom novú výšku nájomného v prípade, ak dôjde k navýšeniu cien za dodávku služieb uvedených v čl. V. ods. 2 o viac ako 5% od cien uvedených komodít v čase podpisu Zmluvy.

Čl. VI OSTATNÉ DOJEDNANIA

- (1) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať na vlastné náklady a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- (2) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za poškodenie predmetu nájmu a spoločných častí a zariadení a je povinný odstrániť škody, pokiaľ poškodenie zavinili jeho zamestnanci alebo jeho príbuzní, zákazníci, návštevníci, dodávatelia alebo ak škody na predmete nájmu vznikli neodborným zaobchádzaním, ktoré bolo v rozpore s touto Zmluvou alebo nesplnením povinností zo strany nájomcu.
- (3) Ak nájomca napriek písomnej upomienke nesplní do primeranej doby svoju povinnosť v zmysle ods. 2, prenajímateľ má právo nechať odstrániť škody na náklady nájomcu.
- (4) Pokiaľ sa vyskytnú vážne poškodenia, ktoré sa týkajú konštrukcie budovy, je nájomca povinný takéto poškodenie bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi.
- (5) Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu vypratáný od všetkých huteľných predmetov a odovzdať ho v stave v akom ho prevzal v zmysle Zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca však nie je povinný vykonať vymalovanie priestorov.
- (6) Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- (7) Pri hroziacom nebezpečenstve vzniku škôd je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek vstúpiť do budovy a priestorov prenajatých nájomcom aj bez predchádzajúceho ohlásenia. Ak prenajímateľ vstúpi do predmetu nájmu bez predchádzajúceho ohlásenia a bez zbytočného odkladu nepreukáže nájomcovi, že bezprostredne hrozilo nebezpečenstvo škôd, zodpovedá prenajímateľ za prípadnú škodu, ktorú prenajímateľ spôsobil nájomcovi v súvislosti s neohláseným vstupom do predmetu nájmu.
- (8) Za zabezpečenie úloh o ochrane pred požiarmi podľa §§ 4,5 a 9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v predmete nájmu odo dňa prevzatia priestorov zodpovedá nájomca týchto priestorov.
- (9) Za zabezpečenie úloh a povinností v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v predmete nájmu odo dňa prevzatia priestorov zodpovedá nájomca.
- (10) Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
- (11) Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ predmet nájmu nemohol užívať dohodnutým spôsobom z dôvodu väd, ktoré nespôsobil a z dôvodu vykonávania technických a iných opatrení alebo stavebných úprav uskutočňovaných prenajímateľom.
- (12) Nájomca prehlasuje, že poistí svoj majetok vnesený do predmetných priestorov proti všetkým bežným rizikám, hlavne proti krádeži, poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení, poškodeniu požiarom a pod. Pokiaľ si nájomca tento majetok nepoistí, za prípadné škody, ktoré by z titulu nepoistenia neboli kryté, zodpovedá sám nájomca a prenajímateľ nenesie akúkoľvek povinnosť vzniknuté škody nájomcovi nahradiť. Vyššie uvedené sa nevzťahuje na povinnosť

- prenajímateľa uhradiť škodu, ktorá vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona.
- (13) Prenajímateľ sa zaväzuje mať uzatvorenú poisťnú zmluvu na poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, hlavne proti živlom, proti požiaru, proti krádeži, proti poškodeniu tabuľového skla, proti poškodeniu vodou z vodovodných zariadení, proti vandalizmu, ako aj poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretím osobám s primeranou poisťnou sumou (bez podpoistenia) a udržiavať poistenie v platnosti po celú dobu platnosti tejto Zmluvy. Na písomnú žiadosť predloží prenajímateľ zmluvu nájomcovi do 3 dní od doručenia žiadosti.
 - (14) Nájomca je povinný v prípade havárie alebo živelné pohromy zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do predmetu nájmu, inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
 - (15) Ak sa na predmete nájmu zistia nedostatky, za ktoré prebrali záruku dodávateľa výrobkov alebo služieb, je prenajímateľ povinný zabezpečiť odstránenie týchto nedostatkov v rámci záručnej doby.
 - (16) Za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktorých pôvod je z doby pred vznikom nájmu, nájomca nezodpovedá, ak sa aj prejavia za doby trvania nájmu.

Čl. VII POUŽITELNÉ PRÁVO A PRÍSLUŠNOSŤ SÚDU

- (1) Táto Zmluva ako aj všetky právne vzťahy, ktoré z nej vyplývajú, sa riadia slovenským právom.
- (2) Pre všetky spory, vyplývajúce z tejto Zmluvy, alebo jej porušenia, zrušenia alebo neplatnosti platí príslušnosť súdu, stanovená podľa slovenského procesného predpisu.

Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- (1) Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca dva rovnopisy.
- (2) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.
- (3) Všetky práva a povinnosti z tejto Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
- (4) Zmluvné strany sú oprávnené postúpiť svoje pohľadávky z tejto Zmluvy len po prechádzajúcom písomnom oznámení druhej zmluvnej strane.
- (5) Ak by bolo nejaké ustanovenie Zmluvy neplatným, nedotkne sa to ostatných zmluvných ustanovení. Zmluvné strany vyhlasujú, že spolu dohodnú namiesto neplatného zmluvného ustanovenia účinné ustanovenie, ktoré sa bude ekonomicky čo najviac približovať neplatnému ustanoveniu.
- (6) Zmeny a doplnky tejto Zmluvy sa urobia v písomnej forme v podobe očíslovaného dodatku k Zmluve.
- (7) Miestom doručovania zmluvných strán sú ich adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, alebo iná adresa, ktorú zmluvná strana písomne oznámi druhej zmluvnej strane ako adresu pre doručovanie. Písomnosti sa budú doručovať osobne (oprávnenému zástupcovi) alebo poštou ako doporučená zásielka. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom jej prijatia adresátom, v prípade osobného doručovania (prijatie musí byť na zásielke potvrdené zo strany adresáta) alebo uplynutím 3. (tretieho) dňa odo dňa vrátenia zásielky ako nedoručenej a to bez ohľadu na

skutočnosť, či adresát zásielku skutočne prevzal. Zmluvné strany súhlasia aj s elektronickou komunikáciou pre účely včasného vzájomného informovania sa o skutočnostiach, pre ktoré je potrebné preukázať odoslanie v zmysle tohto bodu.

Zoznam príloh:

Príloha č. 1 - Pôdorys predmetu nájmu s farebným vyznačením parkovacieho miesta

V Nitre, dňa 15.10. 2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

Rímskokatolícka cirkev
Sídlná kapitula Nitra
ThDr. Štefan Vallo, PhD., veľprepoš

ENERGO-SK, a.s.
Ing. Jozef Bittarovský - predseda predstavenstva

ENERGO-SK, a.s.
Ing. Martin Čaja, člen predstavenstva