

Zmluva o nájme

nebytových priestorov, uzavretá podľa §§ 663-684 Občianskeho zákonníka, zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v súlade so zák. NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ :

Slovenská republika v správe : **Centrálne servisná organizácia MK SR**
 Jakubovo nám. 12, 813 49 Bratislava I
 zastúpený : Ing. Igor Zachar , riaditeľ
 IČO : 00 510 017
 DIČ : 2020798934
 BÚ : Štátna pokladnica, číslo účtu : 7000070748/8180
 Štátna príspevková organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ministerstva kultúry SR

a

Nájomca :

Slovenská republika – Ústav pre vzťahy štátu a cirkví
 Jakubovo nám. 12, 810 00 Bratislava I
 zastúpený : ThLic. Michaela Moravčíková, riaditeľka
 IČO : 317 69 390
 DIČ : 2020972712
 BÚ : Štátna pokladnica, číslo účtu : 7000124398/8180
 Štátna príspevková organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ministerstva kultúry SR

I. Predmet a účel nájmu

1/ Prenajímateľ je správcom majetku štátu - *objektu na Jakubovom nám. 12 v Bratislave*, zapísaného v katastri nehnuteľností na Správe katastra pre hl. mesto SR Bratislava, pracovisko Bratislava I. na LV č. 4014, kat. úz. Staré Mesto. Objekt je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou evidovanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, registri nehnuteľných kultúrnych pamiatok pod ev. č. 794 a vzťahuje sa naň režim ochrany v zmysle zák. č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Predmetom nájmu sú nebytové priestory (nezariadené) vrátane spoločných priestorov v horeuvedenom objekte, ktoré pozostávajú z týchto miestností :

a) kancelárske priestory :				114,90 m ²
4.posch. :	miestnosť č. 401	550 x 515	28,30 m ²	
	miestnosť č. 402	550 x 300	16,50 m ²	
	miestnosť č. 403	520 x 550	28,60 m ²	
	miestnosť č. 406	225 x 350	7,90 m ²	
	miestnosť č. 406a	320 x 350	11,20 m ²	
	miestnosť č. 407	560 x 400	22,40 m ²	
b) skladové priestory :				0,0 m ²
c) spoločné priestory :				47,0 m ²

2/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na vykonávanie jeho činnosti v súlade s predmetom činnosti, uvedeným v zriaďovacej listine nájomcu, a to výlučne na administratívne účely. Ide o nepodnikateľský nájom.

II. Výška a spôsob platby nájomného a iných nákladov

1/ Výška nájomného je podľa zák. NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodnutá zmluvnými stranami takto :

a) kanc. priestory :	114,90 m ² x	10,00 € =	1 149,00 € ročne
kanc. priestory :	114,90 m ² x	301,26 Sk =	34 614,77 Sk ročne
b) sklad. priestory : m ² x,- € =,- € ročne
sklad. priestory : m ² x,- Sk =,- Sk ročne
c) spoločné :	47,00 m ² x	6,00 € =	282,00 € ročne
spoločné :	47,00 m ² x	180,76 Sk =	8 495,72 Sk ročne
Spolu 1/ a), b), c) ročne :	1 431,00 €	mesačne :	119,25 €
Spolu 1/ a), b), c) ročne :	43 110,49 Sk	mesačne :	3 592,54 Sk

2/ Nad rámec tejto ceny hradí nájomca náklady spojené s poskytovaním služieb súvisiacich s predmetom nájmu platené zálohovými platbami :

a) náklady za el. energiu :	114,90 m ² x	6,70 € =	769,83 € ročne
náklady za el. energiu :	114,90 m ² x	201,84 Sk =	23 191,42 Sk ročne
b) náklady za teplo :	114,90 m ² x	20,00 € =	2 298,00 € ročne
náklady za teplo :	114,90 m ² x	602,52 Sk =	69 229,55 Sk ročne
c) náklady za vodu :	114,90 m ² x	1,20 € =	137,88 € ročne
náklady za vodu :	114,90 m ² x	36,15 Sk =	4 153,64 Sk ročne

d) náklady za ostatné služby :

- odvoz odpadu, upratovanie okolo kontajnerov
- prevádzkovanie, údržba a opravy OST a rozvodov ÚK
- údržba a opravy rozvodov vody, soc. zariadení a odpadu
- údržba a opravy spoločných priestorov
- údržba a opravy výťahů
- údržba a opravy spojovacej techniky
- údržba podstaty budovy a priestorov prináležiacich k objektu
- materiálové náklady údržby a opráv
- zabezpečenie protipožiarnej ochrany spoloč. priestorov
- zabezpečenie revízií vyhradených technických zariadení a zabezpečenie odstránenia zistených závad
- zimná údržba
- ostatné nešpecifikované náklady

náklady za ostatné služby celkom : 114,90 m² x 23,90 € = 2 746,11 € ročne
náklady za ostatné služby celkom : 114,90 m² x 720,00 Sk = 82 728,00 Sk ročne

Spolu 2/ a), b), c), d) ročne :	5 951,82 €	mesačne :	495,98 €
Spolu 2/ a), b), c), d) ročne :	179 302,61 Sk	mesačne :	14 941,88 Sk

SPOLU 1/ A 2/ ROČNE :	7 382,82 €	MESAČNE :	615,23 €
SPOLU 1/ A 2/ ROČNE :	222 413,10 SK	MESAČNE :	18 534,42 SK

3/ Mesačné nájomné predstavuje sumu 119,25 € (3 592,54 Sk) a v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej zákon o DPH) je oslobodené od DPH. Mesačná preddavková platba za služby súvisiace s predmetom nájmu je vo výške 495,98 € (14 941,88 Sk) a je stanovená v cenách vrátane DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude vyššie uvedené platby uhrádzať samostatne mesačne, najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa na základe zmluvy. K preddavkovo zaplateným službám súvisiacimi s predmetom nájmu vystaví prenajímateľ faktúru v zmysle zákona o DPH a po skončení kalendárneho roka vyúčtovaciu faktúru so zohľadnením preddavkových platieb.

4/ Ak nájomca nezaplatí úhradu za nájom a zálohové platby za služby spojené s nájomom v dohodnutej lehote splatnosti, je povinný uhradiť spolu s omeškanou platbou aj úrok z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení jeho zmien a doplnkov.

5/ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami na služby súvisiace s nájomom a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1.do 31.12. daného roka si vzájomne vyúčtujú najneskôr do 30.6. nasledujúceho roka.

6/ Prenajímateľ vyúčtuje uhradené zálohové platby na náklady spojené s poskytovaním služieb súvisiacich s predmetom nájmu za zúčtovacie obdobie podľa ods. 5/ tohto článku podľa pomeru veľkosti prenajatej plochy nebytových priestorov užívaných jednotlivými užívateľmi k celkovým skutočne vynaloženým nákladom na tieto služby.

7/ V prípade, ak prenajímateľ zistí na základe konečného zúčtovania rozdiel medzi uhradenými zálohovými platbami za služby nájomcom a skutočnými nákladmi za poskytnuté služby, tento rozdiel vyúčtuje nájomcovi. V prípade vzniku nedoplatku ho nájomca uhradí najneskôr do 30 dní po predložení zúčtovacej faktúry za poskytnuté služby za kalendárny rok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku.

8/ Materiálové náklady údržby a opráv vzniknuté mimo obvyklého užívania spôsobené zavinením nájomcu a realizované prenajímateľom priamo v predmete nájmu bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi osobitnou faktúrou.

9/ V prípade zmien cien energií, služieb a zmien platných právnych predpisov si prenajímateľ vyhradzuje právo úpravy ceny zodpovedajúcim prepočtom bez potreby vypracovania písomného dodatku k zmluve.

III. Doba nájmu a skončenie nájmu

1/ Doba nájmu je zmluvnými stranami dohodnutá na čas určitý, **od 1. septembra 2009 do 31. augusta 2014.**

2/ Ak bol nájomný pomer dohodnutý na dobu určitú, skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.

3/ Nájomný pomer dohodnutý na dobu určitú, možno vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

3.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času na ktorý bola dohodnutá, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom

- c) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor

3.2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak :

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy

Výpovedná lehota je 2-mesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

4/ Nájomný pomer zaniká :

- a) zánikom predmetu nájmu
- b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom
- c) dohodou zmluvných strán

5/ Ku dňu skončenia nájmu musia byť vysporiadané všetky nároky zmluvných strán, ktoré vznikli počas jeho trvania a spísaný protokol o odovzdaní predmetu nájmu.

IV. Práva a povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ :

- a) je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, na účel dohodnutý v zmluve a zabezpečovať služby spojené s užívaním
- b) je povinný zabezpečiť na svoje náklady technickú protipožiarnu vybavenosť v spoločných priestoroch
- c) sa zaväzuje zriadiť jednu ohlasovňu požiarov na vrátnici objektu, vybaviť ju a prevádzkovať podľa platných predpisov
- d) je povinný udržiavať podstatu objektu v dobrom prevádzkovom stave a operatívne odstraňovať vzniknuté závady a poruchy
- e) je oprávnený uskutočňovať za prítomnosti zástupcu nájomcu preventívne a kontrolné prehliadky technického a prevádzkového stavu predmetu nájmu
- f) je povinný v prípade technickej alebo prevádzkovej havárie, či živelnej pohromy, ktoré by mohli spôsobiť škody na majetku, okamžite vyrozumieť nájomcom poverené osoby
- g) je oprávnený v prípade zabezpečenia okamžitého odvrátenia hrozacej škody vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu

V. Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca :

- a) je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu dohodnutom v zmluve a v súlade so zmluvne dohodnutým účelom nájmu a udržiavať ho tak, aby nedošlo pri jeho užívaní k nadmernému opotrebeniu a poškodeniu
- b) nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, v prípade, že tak urobí je takáto zmluva neplatná
- c) je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, t.j. bežnú údržbu, ktorá spočíva v zabezpečení bežných opráv a obvyklých udržiavacích prác počas nájomného pomeru
- d) je povinný zabezpečiť na vlastné náklady udržiavanie čistoty a poriadku predmetu nájmu /upratovanie/, okrem spoločných priestorov, ktoré zabezpečuje prenajímateľ
- e) je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti nájomcu vznikla

- prípade, že spôsobí škodu na majetku prenajímateľa, je povinný odstrániť ju na vlastné náklady a uviesť do pôvodného stavu
- je povinný zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnych opatrení ako aj bezpečnostných predpisov ; sankcie za nesplnenie povinnosti nájomcu idú plne na jeho ťarchu
- h) je povinný oboznámiť svojich zamestnancov o umiestnení a vybavení ohlasovne požiarov
 - i) sa zaväzuje poistiť vlastný majetok uložený v prenajatých priestoroch
 - j) sa zaväzuje neuskutočňovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy
 - k) je povinný umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania preventívnej prehliadky technického a prevádzkového stavu predmetu nájmu, ako aj za účelom zistenia jeho užívania v súlade so zmluvou
 - l) je povinný dodržiavať prevádzkový poriadok budovy
 - m) je povinný v priebehu výpovednej lehoty prenajaté priestory uvoľniť a odovzdať najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty
 - n) sa zaväzuje po skončení nájmu protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie

VI. Záverečné ustanovenia

- 1/ Zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstvom financií SR.
- 2/ Zmluva je vyhotovená v 6 vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po 2 vyhotovenia, jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo kultúry SR a Ministerstvo financií SR.
- 3/ Zmeny alebo doplnky možno vykonať len v písomnej forme vzostupne číslovanými dodatkami, ktoré budú tvoriť nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 4/ Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú platnými právnymi predpismi.
- 5/ Účastníci si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

Bratislava, 13 JÚL 2009

Prenajímateľ :

SR – Centrálna servisná organizácia MK SR

Centrálna servisná organizácia MK SR
Jakubovo nám. 12
813 49 BRATISLAVA
IČO: 510 017
- 6 -

.....
Ing. Igor Zachar
riaditeľ

Nájomca :

SR – Ústav pre vzťahy štátu a cirkví

ÚSTAV PRE VZŤAHY
ŠTÁTU A CIRKVI
Jakubovo nám. 12
P.O. BOX 57
810 00 Bratislava 1

.....
ThLic. Michaela Moravčíková
riadiateľka