

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 236/ON-2015

uzatvorená podľa

zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Správca:

Sídlo:

V zastúpení:

Slovenská republika

Ministerstvo vnútra SR

Pribinova 2, 812 72 Bratislava

plk. Ing. Peter Forgáč, riaditeľ Centra podpory Prešov na
základe plnomocenstva č.p.: SHNM-OO-2015/000873-061 zo
dňa 06.10.2015

IČO:

00151866

DIČ:

2020571520

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica, Bratislava

Číslo účtu pre nájomné:

7000179866/8180

IBAN: SK4981800000007000179866

Číslo účtu pre prevádzkové náklady:

7000180023/8180

IBAN: SK7881800000007000180023

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov:

Vihorlatská hviezdáreň v Humennom

Sídlo:

Mierová 4, 066 01 Humenné

V zastúpení:

RNDr. Igor Kudzej, CSs. - riaditeľ

IČO:

37 781 421

DIČ:

2021446867

Bankové spojenie:

Dexia Banka, a.s.

Číslo účtu:

8906936100/5600

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Slovenská republika je vlastníkom a Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky je správcom nehnuteľného majetku, ktorý sa nachádza v k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné, zapísaný na liste vlastníctva č. 3568, a to budovy súp. č. 65 o celkovej podlahovej ploche 3190,55 m², a tiež pozemku registra C-KN parc. č. 3942/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 887 m² a pozemku registra C-KN parc. č. 3942/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 308 m². Budova nachádzajúca sa na ulici Mierová 4 v Humennom, je situovaná na týchto pozemkoch.
2. Predmetom nájmu sú dočasne prebytočné nebytové priestory nachádzajúce sa v budove uvedenej v čl. II. bod. 1. tejto zmluvy, a to:
 - miestnosť č. 316 o výmere 14,10 m²,
 - miestnosť č. 317 o výmere 22,33 m²,

- miestnosť č. 320 o výmere 26,60 m²,
 - miestnosť č. 322 o výmere 9,80 m²,
 - miestnosť č. 323 o výmere 25,08 m²,
 - miestnosť č. 324 o výmere 25,20 m²,
 - miestnosť č. 116 o výmere 19,44 m²,
- spolu o výmere 142,55 m² na prvom (miestnosť č. 116) a na treťom (miestnosti č. 316, 317, 320, 322, 323, 324) poschodí budovy (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Podľa § 3 ods. 4 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov bol rozhodnutím č. CPPO-ON-2015/006550-004 zo dňa 27.11.2015 vyhlásený predmet nájmu za dočasne prebytočný.
 4. Účelom nájmu je využívanie nebytových priestorov pre činnosť Vihorlatskej hviezdárne v Humennom, na plnenie jej úloh na úseku kultúrno-výchovnom, odbornopozorovateľskom, poradenskom a na úseku výskumnej činnosti.

Článok III. Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomné nebytových priestorov bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške:

Miestnosti č. 316, 317, 320, 322, 323, 324 a 116	142,55 m ²	x	35,00 EUR/m ² /rok	4 989,25 EUR
Ročné nájomné spolu:				4 989,25 EUR

2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné **v mesačných splátkach** vo výške **415,77 EUR** vopred, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca, a to na číslo účtu pre nájomné uvedené v čl. I. tejto zmluvy s **variabilným symbolom 2362015**. Úhradu nájomného nájomca vykonáva bez výzvy prenajímateľa, a to na základe tejto zmluvy, teda bez fakturácie. Prvé nájomné bude uhradené v závislosti od začiatku doby nájmu (čl. V ods. 1 tejto zmluvy), a to v pomernej sume mesačného nájomného.
3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného. Trhové nájomné je nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel také alebo porovnateľné nehnuteľnosti.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť výšku nájomného jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlásovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcom ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky a výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného.

Článok IV. Úhrada nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Úhradu nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov, t.j. náklady na elektrickú energiu, teplo, vodné, stočné a zrážkovú vodu, vývoz a likvidáciu TKO, uhrádza nájomca prenajímateľovi na základe **mesačných zálohových faktúr** vystavených prenajímateľom, na číslo účtu pre prevádzkové náklady uvedené v čl. I tejto zmluvy, vopred, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca.

Prevádzkové náklady predstavujú:

	Mesačne
1. Elektrická energia	54,93 EUR
2. Teplo	189,95 EUR
3. Vodné	5,50 EUR
4. Stočné	3,67 EUR
5. Zrážková voda	7,85 EUR
6. Vývoz a likvidácia TKO	6,88 EUR
Spolu :	268,78 EUR

2. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť (znižovať) výšku zálohových platieb v závislosti od zmeny cien poskytovaných služieb dodávateľmi alebo po zistení skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť jej výšku úhrady (zmena počtu pracovníkov alebo klientov, inštalácia elektrických spotrebičov, napr. klimatizácia, ...).
3. Nájomca je povinný do 5 pracovných dní písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre určenie výšky prevádzkových nákladov (počet pracovníkov a klientov ovplyvňujúcich prevádzkové náklady, elektrické spotrebiče, ...).
4. Zálohové platby za prevádzkové náklady podliehajú ročnému zúčtovaniu prevádzkových nákladov. Ročné zúčtovanie zálohových platieb za príslušný kalendárny rok vykonáva prenajímateľ nasledujúci kalendárny rok v lehote do 31. mája, a to podľa skutočných nákladov po obdržaní vyúčtovaných faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb, za účelom úhrady prípadne vzniknutého nedoplatku alebo preplatku. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi takto vzniknutý nedoplatok a prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi takto vzniknutý preplatok.
5. Náklady na teplo, elektrickú energiu, zrážkovú vodu sa určia podľa podielu prenajatej plochy, prípadne aj podľa skutočností, ktoré ovplyvňujú výšku prevádzkových nákladov (čl. IV. ods. 2 a 3 tejto zmluvy). Náklady na vývoz a likvidáciu TKO, vodné a stočné sa určia podľa počtu pracovníkov. Upratovanie si zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady.
6. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi refundáciu zaplatenej dane z nehnuteľnosti podľa určenia príslušného správcu dane, a to v pomere pripadajúcom na priestory prenajaté nájomcovi. Daň z nehnuteľností je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v 21-dňovej lehote splatnosti odo dňa jej vystavenia.
7. V prípade omeškania s úhradou platby vyplývajúcej z tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok V.

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Platnosť zmluvy je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou niektorej zo zmluvných strán, alebo odstúpením od tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu v prípadoch uvedených v § 9 ods. 2 zák. NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v dvojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu v prípadoch uvedených v § 9 ods. 3 zák. NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v dvojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak bude predmet zmluvy neodkladne potrebovať v súvislosti s výkonom predmetu svojej činnosti. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká na 10. deň od doručenia oznámenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, s výnimkou povinnosti nájomcu uhradiť prenájomcovi nájomné a prevádzkové náklady, ktoré prenájomcovi vznikli v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy nájomcom, a to až do dňa ukončenia nájmu. Nájomca je povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu prenájomcovi najneskôr v posledný deň trvania nájmu.
6. Ak nájom skončí dohodou, výpoveďou alebo uplynutím doby nájmy, je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, najneskôr v posledný deň trvania nájmu. Odovzdanie a prevzatie predmetu zmluvy sa uskutoční protokolárne.
7. V prípade, ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v lehotách uvedených v bode 5. a 6., je:
 - a) nájomca povinný vydať prenájomcovi bezdôvodné obohatenie vo výške nájomného a služieb dojednaných touto zmluvou;
 - b) prenájomca oprávnený vypratať nebytové priestory na náklady nájomcu, ak nájomca ani po písomnej výzve dobrovoľne neodovzdá predmet nájmu v dodatočne stanovenej lehote. Miesto, kde boli vypratané veci uložené na náklady nájomcu, je prenájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou, a to obvyklým spôsobom za účelom vykonávania činnosti uvedenej v čl. II. tejto zmluvy tak, aby nezhoršoval funkčný stav predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku a životného prostredia. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy stanovené v objekte a zabezpečiť ochranu majetku pred poškodením a zničením.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatú nehnuteľnosť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal predmetnú nehnuteľnosť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.
4. Zmeny na prenajatej nehnuteľnosti môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenájomcu. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak prenájomca dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
5. Nájomca je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v predmete nájmu spôsobí svojou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré sa v prenajatej nehnuteľnosti zdržujú z dôvodu činnosti nájomcu. Je tiež povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenájomca a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca sa zaväzuje na požiadanie prenájomcu umožniť vstup povereným zamestnancom prenájomcu za účelom kontroly užívania prenajatých miestností.
6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy, najmä drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.

7. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku vneseného do prenajatých priestorov.
8. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory tak, aby nerušil verejný poriadok.
9. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu.

Článok VII. Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Zmluva nadobúda platnosť podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi deň zverejnenia.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny o údajoch, týkajúcich sa jeho identifikácie v zmysle čl. I. tejto zmluvy, t. j. zmeny sídla, bankového spojenia a pod.
2. Vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a ďalšími príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme číslovaných dodatkov a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, uzatvárajú ju podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky, dva rovnopisy pre nájomcu a dva rovnopisy pre prenajímateľa.

V Prešove, dňa

V Humennom, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
plk. Ing. Peter Forgáč
riaditeľ Centra podpory Prešov

.....
RNDr. Igor Kudzej, CSc. – riaditeľ
Vihorlatskej hvezdárne v Humennom