

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1946 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Slovenská republika – Úrad vlády Slovenskej republiky**
Námestie Slobody 1, 813 70 Bratislava
zastúpený: Ing. Igor Federič, vedúci Úradu vlády Slovenskej republiky
peňažný ústav: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
číslo účtu: SK96 8180 0000 0070 0006 0195
IČO: 00 151 513

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky**
Pribinova 2, 812 72 Bratislava,
zastúpený: Ing. Róbert Pinter, generálny riaditeľ sekcie hnutel'ného a nehnuteľného majetku, na základe plnomocenstva č. p. KM-OPVA2-2012/341-029 zo dňa: 04.04.2013
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
číslo účtu: SK78 8180 0000 0070 0018 0023
IČO: 00 151 866

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Úrad vlády Slovenskej republiky je správca nehnuteľného majetku štátu, a to účelového zariadenia Dom Hostí Košice vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa, nachádzajúci sa na ulici Mánesova 1, 040 01 Košice, súpisné č. 1880, evidovaný na LV č. 12857 Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice - Sever, katastrálne územie Severné mesto, postaveného na pozemku vedenom ako parcela registra „C“ parcelné číslo 1435/8, o výmere 1213 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „ÚZ Dom Hostí Košice“).
2. Prenajímateľ rozhodnutím o prebytočnosti č. 4764/21092/2016/SETS zo dňa 24.6.2016, ktoré tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy, vyhlásil časť ÚZ Dom Hostí Košice, a to: nebytový priestor - dvojizbový apartmán o výmere 46,49 m², nachádzajúci sa na prízemí ÚZ Dom Hostí Košice, ako je bližšie špecifikovaný v situačnom nákrese podlažia, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy (ďalej ako „Predmet nájmu“), za dočasne prebytočný v súlade

so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o správe majetku štátu“).

3. Predmet nájmu je zložený z:
 - a) dennej izby o výmere 12,18 m²,
 - b) spálne o výmere 10,56 m²,
 - c) kuchynky o výmere 7,02 m²,
 - d) kúpeľne o výmere 3,96 m²,
 - e) WC o výmere 2,7 m²,
 - f) predsieň o výmere 5,42 m²,
 - g) chodby o výmere 4,65 m².
4. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Predmet nájmu na dočasné užívanie, záväzok Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné spolu s prevádzkovými nákladmi a úprava súvisiacich práv a povinností Zmluvných strán.

Čl. II

Účel nájmu a doba nájmu

1. Účelom nájmu je využitie Predmetu nájmu na ubytovanie zamestnancov Nájomcu v súvislosti s výkonom činnosti Nájomcu.
2. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to na päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Čl. III

Nájomné, prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu a platobné podmienky

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je dohodnuté Zmluvnými stranami vo výške 23,00 Eur (slovom dvadsaťtri eur) za celý Predmet nájmu denne.
2. V nájomnom podľa odseku 1 tohto článku nie sú zahrnuté prevádzkové náklady súvisiace s užívaním Predmetu nájmu. Prevádzkovými nákladmi sa na účely tejto Zmluvy rozumie:
 - a) dodávka teplej vody, dodávka studenej vody, vodné, stočné,
 - b) dodávka elektriny,
 - c) odvoz smetí,
 - d) dodávka tepla,
 - e) upratovanie Predmetu nájmu,
 - f) výmena posteľnej bielizne.
3. Prevádzkové náklady predstavujú sumu 7,00 Eur denne, z ktorých predstavuje:

a) dodávka teplej vody, dodávka studenej vody, vodné a stočné	0,80 Eur,
b) dodávka elektriny	1,30 Eur,
c) odvoz smetí	0,30 Eur,
d) dodávka tepla	2,00 Eur,
e) upratovanie Predmetu nájmu	1,10 Eur,
f) výmena posteľnej bielizne	1,50 Eur.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné podľa odseku 1 tohto článku a prevádzkové náklady podľa odseku 3 tohto článku mesačne vždy za predchádzajúci mesiac, v ktorom sa Predmet nájmu užíval, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
5. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného alebo prevádzkových nákladov je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si úroky z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý začatý deň omeškania

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný a zaväzuje sa najmä:
 - a) Predmet nájmu užívať len v rozsahu a účelom určenom touto Zmluvou,
 - b) udržiavať Predmet nájmu v riadnom stave,
 - c) uhrádzať náklady na udržiavanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, ktorých potrebu vynaloženia pre znehodnotenie, znečistenie alebo poškodenie Predmetu nájmu spôsobil Nájomca,
 - d) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť na Predmete nájmu a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla,
 - e) dodržiavať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a tiež povinností vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zákon o ochrane pred požiarimi“).
2. Nájomca umožní Prenajímateľovi:
 - a) vstup do Predmetu nájmu,
 - b) vykonávať kontrolu užívania Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou.
3. Nájomca zodpovedá za všetku škodu spôsobenú na Predmete nájmu ním alebo osobami odvodzujúcimi právo užívania Predmetu nájmu a súvisiace práva (napr. právo vstupu do ÚZ Dom Hostí Košice a pod.) od tejto Zmluvy (napr. zamestnanci Nájomcu a pod.) (ďalej len „Oprávnené osoby“), v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to Prenajímateľ požiada, a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu.
4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s predpismi, pokynmi, internými smernicami a pravidlami Prenajímateľa súvisiacimi s prevádzkou ÚZ Dom Hostí Košice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, s ochranou majetku štátu v správe Prenajímateľa alebo s užívaním Predmetu nájmu, ako aj s protipožiarnymi, bezpečnostnými a hygienickými predpismi a súvisiacimi opatreniami a tieto sa zaväzuje dodržiavať a zabezpečiť oboznámenie sa s nimi a ich dodržiavanie aj všetkými Oprávnenými osobami.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, ani akúkoľvek jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, zriadiť záložné právo, vecné bremeno alebo inak ho zaťažiť, ak tak urobí, je takéto konanie a taká dohoda neplatná.
6. Akékoľvek zmeny na Predmete nájmu môže Nájomca vykonať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na Predmete nájmu, len ak Prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Ak Nájomca vykoná akékoľvek zmeny na Predmete nájmu v rozpore s ustanovením tejto Zmluvy, je povinný zmeny odstrániť na vlastné náklady a nahradiť Prenajímateľovi škodu tým spôsobenú. V prípade, ak Nájomca nepovolené zmeny neodstráni, je Prenajímateľ oprávnený ich odstrániť na náklady Nájomcu.
7. Prenajímateľ je povinný:
 - a) protokolárne odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie,
 - b) Predmet nájmu udržiavať v riadnom a prevádzkyschopnom stave,
 - c) na vlastné náklady zabezpečovať údržbu základného vybavenia nebytových priestorov (napr. zatečenie, maľovanie, prasknutý radiátor a pod.),
 - d) zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené,
 - e) vykonávať pravidelnú kontrolu dodržiavania predpisov požiarnej ochrany v spoločných nebytových priestoroch,
 - f) vykonávať pravidelnú kontrolu stavu technických zariadení spoločných nebytových priestorov objektu z hľadiska požiarnej ochrany,
 - g) poskytovať Nájomcovi dokumentáciu požiarnej ochrany (Požiarny štatút, Požiarne poplachové smernice, Požiarne evakuačný plán),
 - h) ohlásené závady odstrániť tak, aby nedošlo ku škodám na majetku Zmluvných strán.
8. Prenajímateľ na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých Prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarom v Predmete nájmu v súlade so znením Zákona o ochrane pred požiarom a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich Predmet nájmu. Prenajímateľ zodpovedá podľa ustanovenia § 4 písm. i) Zákona o ochrane pred požiarom za trvalú akčioschopnosť požiaro-technických zariadení, ktoré spravuje.
9. Zmluvné strany sa v zmysle § 5 písm. f) Zákona o ochrane pred požiarom v nadväznosti na § 15 ods. 2 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov dohodli na zriadení a užívaní jednej spoločnej ohlasovne požiarov, ktorú zriadil Prenajímateľ.
10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť rozsah Predmetu nájmu v prípade, že časť Predmetu nájmu bude potrebovať na plnenie úloh v rámci Predmetu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním a tieto už nebudú pre Prenajímateľa dočasne prebytočným majetkom.
11. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom primeranú súčinnosť potrebnú na riadne plnenie práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy.

Čl. V

Skončenie nájmu

1. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno Zmluvu ukončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, výpoveďou jednej zo Zmluvných strán alebo odstúpením jednej zo Zmluvných strán od Zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu vypovedať najmä ak:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - b) Nájomca sa o viac ako jeden mesiac omešká s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov,
 - c) Nájomca neuhradí uplatnené úroky z omeškania podľa čl. III ods. 5 Zmluvy,
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu do nájmu, výpožičky alebo užívania tretej osobe,
 - e) Nájomca alebo Oprávnené osoby napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo prevádzkový poriadok,
 - f) bolo rozhodnuté o takých zmenách ÚZ Dom Hostí Košice, ktoré bránia užívať Predmet nájmu.
3. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu písomne vypovedať ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal,
 - b) Predmet nájmu sa stane bez jeho zavinenia nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti, ktoré sú mu ustanovené Zmluvou.
4. Výpovedná doba je jeden kalendárny mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni jej doručenia druhej Zmluvnej strane a uplynie posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca.
5. Ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená odstúpiť od Zmluvy za podmienok ustanovených v § 679 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).

Čl. VI

Osobitné ustanovenie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdávaní a preberaní Predmetu nájmu sa spíše protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, ktorý bude obsahovať označenie Zmluvných strán, označenie zástupcov Zmluvných strán poverených odovzdaním alebo prevzatím Predmetu nájmu, opis stavu Predmetu nájmu suvedením prípadných nedostatkov, dátum odovzdania Predmetu nájmu a podpisy poverených zástupcov, a ktorý bude vyhotovený v štyroch rovnopisoch, dva pre Prenajímateľa a dva pre Nájomcu.
2. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný do troch dní od jeho ukončenia odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie. Pri odovzdávaní Predmetu nájmu sú Zmluvné strany povinné spísať protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu podľa ods. 1 tohto článku. V prípade, ak Predmet nájmu bude opotrebovaný viac ako to zodpovedá obvyklému opotrebovaniu, je Nájomca povinný bezodkladne uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, inak je

povinný zaplatiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu.

3. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že sa so stavom Predmetu nájmu dôkladne oboznámil a že sa nachádza v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

Čl. VII **Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky s touto Zmluvou a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v Centrálnom registri zmlúv.
3. Vzťahy touto Zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Zákona o správe majetku štátu, Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo neúčinné alebo ak sa neplatným stane neskôr alebo svoju účinnosť stratí, nebude tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatného obsahu tejto Zmluvy. Predmetné ustanovenie sa nahradí ustanovením, ktoré sa čo najviac blíži účelu, sledovanému Zmluvnými stranami.
5. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma Zmluvnými stranami.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v siedmich rovnopisoch, z toho štyri sú určené pre Prenajímateľa, dva pre Nájomcu a jeden pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva nie je uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že jej obsah zodpovedá ich slobodnej a skutočnej vôli, na znak čoho ju podpísali.
8. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je:
Príloha č. 1 – Rozhodnutie o prebytočnosti č. 4764/21092/2016/SETS z 24. 6. 2016
Príloha č. 2 – Situačný náčrt Predmetu nájmu

V Bratislave dňa:

V Bratislave dňa:

.....
Ing. Igor Federič
vedúci Úradu vlády Slovenskej republiky

.....
Ing. Róbert Pinter
generálny riaditeľ
sekcie hnuteľného a nehnuteľného
majetku Ministerstva vnútra Slovenskej
republiky