

## ZMLUVA č. 76 /2016-STM

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

---

sp. zn. 461/2016

### I.

#### Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: Slovenská republika - Slovenské technické múzeum  
sídlo: Hlavná č. 88, 040 01 Košice  
štatutárny orgán: Ing. Eugen Labanič – generálny riaditeľ  
IČO: 312 97 111  
IČ DPH: SK 2021443380  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
č. účtu IBAN: SK90 8180 0000 0070 0007 1070  
právna forma: štátna príspevková organizácia  
zriaďovateľ: Ministerstvo kultúry SR  
zriaďovacia listina MK SR č.: MK 1426/2010-10/5882 v znení  
rozhodnutia MK SR č.: MK-2767/2015-110/13883  
telefón: 055/6223665  
fax: 055/6225965  
e-mail: [ivana.kiresova@stm-ke.sk](mailto:ivana.kiresova@stm-ke.sk)  
(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca: Henkiss Pub s.r.o.  
sídlo: Baltická 6, 040 12 Košice  
štatutárny orgán: Marián Karabáš - konateľ  
IČO: 44 143 702  
IČ DPH: SK202 2594376  
bankové spojenie: SBERBANK Slovensko, a.s.  
č. účtu IBAN: SK32 3100 0000 0043 5038 4807  
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,  
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 21722/V  
telefón: 0905 316 993, 055/622 0547  
e-mail: [mlyn@karczmamlyn.sk](mailto:mlyn@karczmamlyn.sk)  
(ďalej len nájomca)

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v čl. I. tejto zmluvy sú pravdivé, úplné a aktuálne a zaväzujú sa bez meškania oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy. Sú si vedomé, že pri neoznámení takejto skutočnosti budú znášať následky, ktoré môžu druhej zmluvnej strane z neznalosti týchto údajov vzniknúť. Zmeny v údajoch uvedených v čl. I. tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné oznámiť druhej zmluvnej strane písomne do 3 dní odo dňa, kedy k zmene došlo.

## II. Predmet zmluvy

1. Predmet zmluvy je vo vlastníctve Slovenskej republiky, zverený do správy prenajímateľa.
2. Predmetom zmluvy je prenechanie užívania nebytových priestorov nájomcovi a úprava práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi do nájmu nebytové priestory – časť objektu, nachádzajúceho sa na Hlavnej č. 86 v Košiciach, prízemie, zapísané na LV č. 8453, vedenom pre okres Košice I, obec Košice – Staré Mesto, katastrálne územie Stredné Mesto ako Stavby – dom meštiansky, súpisné číslo 46 na parcele CKN č. 33/1, o výmere 210,95 m<sup>2</sup>.
4. Uvedené priestory boli Rozhodnutím generálneho riaditeľa múzea č. 1/2014, sp. zn. 293/2014/11 a Rozhodnutím generálneho riaditeľa č. 1/2016, sp. zn. 399/2016 označené ako dočasne prebytočný majetok.
5. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov, že sú v stave spôsobilom na bežné užívanie a v takom stave ich preberá. O odovzdaní a prevzatí priestorov bude spísaný záznam vrátane popisu stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania a prevzatia.

## III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory na účely pri výkone svojej podnikateľskej činnosti v rozsahu predmetu činnosti podľa výpisu z Obchodného registra Okresného Košice I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 21722/V, t.j. na prevádzkovanie reštauračnej činnosti.

## IV. Doba nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 5 rokov. Doba nájmu začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po udelení súhlasu Ministerstvom financií SR.
2. Túto zmluvu je možné ukončiť:
  - a) dohodou zmluvných strán – prenájom skončí dňom, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú
  - b) uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá
  - c) písomnou výpoveďou v prípade porušenia niektorého z ustanovení tejto zmluvy a z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4. V prípade, ak nájomca mešká u úhradou nájomného alebo zálohovej platby viac ako 30 dní, je výpovedná lehota jeden mesiac.
5. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje bezodkladne vyrovnať svoje finančné záväzky, ktoré mu vznikli počas nájomného vzťahu, vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie a prípadné odsúhlasené úpravy.
6. V prípade, ak nájomca po ukončení nájomného vzťahu neuvolíni nebytové priestory, má prenajímateľ právo vypratať priestory na náklady nájomcu, pričom nezodpovedá za stratu, zničenie alebo poškodenie majetku nájomcu.

#### V.

#### Doručovanie

1. Písomnosti určené prenajímateľovi, sa doručujú na adresu prenajímateľa, uvedenú v čl. I. tejto zmluvy.
2. Písomnosti určené nájomcovi, sa doručujú na adresu nájomcu : Baltická 6, 040 12 Košice.
3. Písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade, ak nájomca neprevzme, resp. odmietne prevziať doporučenú zásielku. Za deň doručenia sa považuje posledný deň márneho uplynutia úložnej lehoty na pošte, resp. deň, kedy nájomca odmietne prevziať osobne doručenú zásielku.

#### VI.

#### Výška nájomného a zálohových platieb spojených s nájmom, jeho splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné za nebytové priestory bolo stanovené v súlade s § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení vo výške 140 €/m<sup>2</sup>/rok, slovom jednoštyridsať eur, t.j. za 210,95 m<sup>2</sup> x 140,- € = 29 533,- € ročne .
2. Nájomné je splatné v **mesačných splátkach vo výške každej splátky 2 461,08,- €**, na základe vystaveného daňového dokladu prenajímateľa – faktúry, so splatnosťou do 25. dňa mesiaca príslušného zdaňovacieho obdobia.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:

- a) teplo ..... 90.- €/mesiac
- b) vodné, stočné ..... 200.- €/mesiac  
(podružný vodomer č. 6448422-93)
- c) alikvotná časť sumy úhrady na daň z nehnuteľnosti ..... 38,85.- €/mesiac,

s p o l u: **328,85.- €/mesiac.**

4. Zálohové platby sú splatné v mesačných splátkach vo výške 328,85.- € na základe vystaveného daňového dokladu prenajímateľa – faktúry so splatnosťou do 25. dňa

ý do správy

nájomcovi

ť objektu,

v č. 8453,

Stredné

č. 33/1,

sp. zn.

9/2016

mých

stave

pisu

j

mesiacu príslušného zdaňovacieho obdobia. K zálohovým platbám prenajímateľ uplatní DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty sadzbu DPH.

5. Omeškanie s úhradou nájomného alebo zálohovej platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov o viac ako 30 dní po lehote splatnosti sa považuje za podstatné porušenie povinností nájomcu.
6. Rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1. januára do 31. decembra príslušného roka, vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi na základe faktúry dodávateľa.
7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi po predložení ročného vyúčtovania prípadný vzniknutý nedoplatok najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia tohto vyúčtovania a prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi prípadný vzniknutý preplatok najneskôr v tej istej lehote.
8. Náklady za používanie ďalších služieb (telefón, stráženie, upratovanie, odvoz smetí a pod.) hradí nájomca priamo na základe faktúry dodávateľa, s ktorým má uzatvorenú samostatnú zmluvu.
9. Rekapitulácia:
 

a) nájomné:	29 533.-	€/rok = 2 461,08.- €/mesiac
b) zálohové platby:	3 946,20.-	€/rok = 328,85.- €/mesiac,
<b>c e l k o m :</b>	<b>33 479,20.-</b>	<b>€/rok = 2 789,93.-€/mesiac.</b>
10. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku nájomného o oficiálnu mieru inflácie za predchádzajúci rok, zverejnenú Štatistickým úradom SR, ktorú upravenú výšku nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v súlade s touto zmluvou.
11. Nájomca je povinný rešpektovať zvýšenie nájomného a zaväzuje sa bezodkladne uzatvoriť s prenajímateľom dodatok k tejto zmluve, upravujúci zvýšenie nájomného. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie povinností nájomcu.
12. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo zálohovej platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení Nariadenia vlády č. 586/2008 Z.z. .

## VII.

### Práva povinností zmluvných strán

1. Nájomca berie na vedomie, že budova, v ktorej sa nachádzajú prenajímané priestory, je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou a súčasťou mestskej pamiatkovej rezervácie, do ktorej je akýkoľvek zásah možný len s predchádzajúcim súhlasom a pod odborným vedením pamiatkových orgánov a správcu budovy. Nájomca je povinný starať sa

o zachovanie kultúrnej pamiatky, udržiavať ju v dobrom stave a chrániť ju pred poškodením alebo znehodnotením.

2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej alebo fyzickej osobe. V prípade, ak tak urobí, je takáto zmluva neplatná a považuje sa to za hrubé porušenie ustanovení tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore hradí nájomca z vlastných prostriedkov, na vlastné náklady.
4. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu a pamiatkového úradu.
5. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou prenajatých priestorov len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady alebo ich časť.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. V prípade havárie v objekte je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom, elektrine a pod.).
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru počas doby trvania nájmu a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
9. Na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci je nájomca povinný plniť povinnosti, vyplývajúce zo zákona NR SR č. 140/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 309/2007 Z. z. a o zmene a doplnení zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
10. Nájomca sa zaväzuje uhradiť škody, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch jeho zavinením, resp. následkom konania osôb, ktorým umožnil prístup do týchto priestorov.
11. Nájomca zodpovedá za čistotu a udržiavanie poriadku v spoločných priestoroch, upratovanie a zimnú údržbu príľahlého chodníka.
12. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.

nateľ  
dzbu

ním  
atné

kli  
do  
ry

ia  
o  
ý

13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania dohodnutých podmienok.
14. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
15. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
16. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatých nebytových priestorov.

### VIII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Obsah tejto zmluvy je možné meniť iba písomne, na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, inak je zmena alebo doplnenie neplatné. Zmeny alebo doplnenia sa vykonávajú formou číslovaných písomných dodatkov k tejto zmluve, platnosť ktorých je podmienená udelením písomného súhlasu Ministerstva financií SR.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe prejavu ich slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nevýhodných podmienok.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením úplného znenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.
6. V súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, zmluva nadobúda účinnosť dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 6-tich exemplároch, z ktorých jedno vyhotovenie je určené MF SR, jedno MK SR, dve jej vyhotovenia obdrží nájomca a dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ.

V Košiciach dňa 02. septembra 2016.

Za prenajímateľa: **Ing. Eugen Labanič**  
generálny riaditeľ

Za nájomcu: **Marián Karabáš**  
konateľ

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

**s ú h l a s í**

so zmluvou č. 76/2016-STM o nájme nebytových priestorov uzavretou dňa 02.09.2016 medzi Slovenskou republikou, správcom Slovenským technickým múzeom, so sídlom: Hlavná č. 88, 040 01 Košice, IČO: 31297111 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou Henkiss Pub s.r.o., so sídlom: Baltická 6, 040 12 Košice, IČO: 44143702 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 210,95 m<sup>2</sup>, špecifikovaných ako prizemie objektu nachádzajúceho sa na Hlavnej ul. č. 86 v Košiciach – meštiansky dom, so súp.č. 46, situovaný na pozemku parc.č. 33/1, zapísaný na LV č. 8453, v katastrálnom území Stredné Mesto, uzavretou na dobu určitú päť rokov od prvého dňa v mesiaci nasledujúcom po udelení súhlasu Ministerstva financií SR, nie však skôr ako deň nasledujúci po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave 22.09.2016

K spisu číslo: MF/18239/2016-821



JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho