

Z M L U V A č. 54/STM/2011
o prenájaní nebytových priestorov uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 278/1993 Z. z.
o správe majetku štátu v platnom znení a Občianskeho zákonníka

sp. zn. 583/2011/11

I.
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Slovenská republika - Slovenské technické múzeum
sídlo: Hlavná č. 88, 040 01 Košice
štatutárny orgán: Ing. Eugen Labanič – generálny riaditeľ
IČO: 31297111
IČ DPH: SK 2021443380
bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu:
právna forma: štátna príspevková organizácia
zriaďovateľ: Ministerstvo kultúry SR
zriaďovacia listina č. MK 1426/2010-10/5882
telefón: 055/6223665
fax: 055/6225965
e-mail:
(ďalej len prenájomca)
- Nájomca: GAAD REAL, s.r.o.
sídlo: Námestie Legionárov č. 5, 080 01 Prešov
štatutárny orgán: Ing. Fatula Tomáš – konateľ spoločnosti
IČO: 36 499 366
bankové spojenie:
č. účtu:
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel:
Sro, vložka číslo: 15538/P
(ďalej len nájomca)

Preambula

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. Prenajímateľ prenája nájomcovi do nájmu nebytové priestory vo vlastníctve SR, v správe prenájomcu, nachádzajúce sa v Prešove, NKP Solivar, zapísané na LV č.

848, obec Prešov, katastrálne územie Solivar, parc. č. 1993/4, v objekte „Maschinhaus“, súpisné číslo 776. Jedná sa o nebytové priestory o výmere 285 m² (kancelárske, skladové, nahrávacie priestory a príslušenstvo – sociálne priestory, predsieň, kuchynky) a pozemok okolo objektu o výmere 123 m² (prístupová cesta a trávnatá plocha).

2. Predmetom zmluvy je prenechanie užívania nebytových priestorov nájomcovi a úprava práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu.
3. Uvedené priestory boli Rozhodnutím generálneho riaditeľa múzea č. 3/2011 zo dňa 3. 10. 2011, sp. zn. 543/2011/11 označené ako dočasne prebytočný majetok.
4. 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 súdu Prešov, oddiel: Sro, Vložka číslo: 15538/P ako kancelárske a skladové priestory. Prenajatý pozemok nájomca využije ako prístupovú cestu k stavbe.

IV.

Doba nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 5 rokov. Doba nájmu začne plynúť najskôr dňom účinnosti zmluvy.
2. Túto zmluvu je možné ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán – prenájom končí 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.
3. Výpoveď sa vzťahuje na celý predmet zmluvy, t.j. na nebytové priestory aj pozemok.
4. Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení písomnej výpovede.
5. V prípade, ak nájomca mešká u úhradou nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom viac ako 30 dní, je výpovedná lehota jeden mesiac.
6. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje vyrovnať svoje finančné záväzky, ktoré mu vznikli počas nájomného vzťahu a protokolárne odovzdať prenajímateľovi predmet

zmluvy v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie a prípadné odsúhlasené úpravy.

7. V prípade, ak nájomca po ukončení nájomného vzťahu neuvoľní 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 uvedenú v čl. I. bod 1. tejto zmluvy.
2. Písomnosti určené nájomcovi sa doručujú na adresu uvedenú v čl. I. bod 2. tejto zmluvy.
3. Písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade, ak nájomca neprevezme, 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 nájomom, jeho splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné za nebytové priestory bolo stanovené v súlade s § 13 zákona 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení vo výške:

a) nebytové priestory	20,50 €/m²/rok	x	285 m²	= 5 842,50 €
b) pozemok	5,50 €/m²/rok	x	123 m²	= 676,50 €
s p o l u	ročne		408 m²	= 6 519,00 €
2. Nájomné je splatné **v mesačných splátkach vo výške 543,25 €** na základe vystaveného daňového dokladu prenajímateľa – faktúry, so splatnosťou do 15. dňa mesiaca príslušného zdaňovacieho obdobia. K tejto sume bude uplatnená sadzba DPH v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.
3. Zmluvné strany sa dohodli na výške mesačných zálohových platieb na daň z nehnuteľnosti v čiastke 34,- €.
4. Zálohové platby sú splatné v mesačných splátkach vo výške 34,- € , na základe vystaveného daňového dokladu prenajímateľa – faktúry so splatnosťou do 15. dňa mesiaca príslušného zdaňovacieho obdobia.
5. Odber elektrickej energie – číslo meracieho miesta 0100, číslo činného elektromeru: 485297, hradí nájomca na základe faktúry dodávateľa el. energie Východoslovenské energetické závody, š. p. Rozvodný závod Prešov, ktoré mu budú refakturované.
6. Náklady na vodné – stočné hradí nájomca na základe faktúry Vsl. vodární a kanalizácií – vodomer č. 6164128-92, ktoré mu budú refakturované.

7. Priemerná výška prevádzkových nákladov za rok je 3550 € (elektrická energia, vodné-stočné, daň z nehnuteľnosti).
8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi po predložení ročného vyúčtovania prípadný nedoplatok najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia tohto vyúčtovania a prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi prípadný preplatok najneskôr v tej istej lehote.
9. Omeškanie s úhradou nájomného a zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov o viac ako 30 dní po lehote splatnosti sa považuje za podstatné porušenie povinností nájomcu.
10. Ďalšie náklady za používanie služieb (telefón, stráženie, upratovanie, odvoz odpadov a pod.) hradí nájomca priamo na základe faktúry dodávateľa, s ktorým má uzatvorenú samostatnú zmluvu.
11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku nájomného o oficiálnu mieru inflácie za predchádzajúci rok zverejnenú Štatistickým úradom SR.
12. Nájomca je povinný rešpektovať zvýšenie nájomného a zaväzuje sa, že uzatvorí dodatok k tejto zmluve upravujúci zvýšenie nájomného najneskôr do 14 dní od doručenia dodatku. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie povinností.
13. V prípade omeškania s úhradou nájomného a zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z.

VII.

Práva povinností zmluvných strán

1. Nájomca berie na vedomie, že budova, v ktorej sa nachádzajú prenajímané priestory je kultúrnou pamiatkou a súčasťou národnej kultúrnej pamiatky Solivar, 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 do výšky 3000 € v prenajatom nebytovom priestore hradí nájomca z vlastných prostriedkov. Nákladnejšie opravy vykonáva prenajímateľ, ak sa s nájomcom nedohodnú inak.
4. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len na základe 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 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 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 požiarmi a vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
9. Na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci je 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 prenajatých priestoroch, upratovanie, zimnú údržbu príslušného pozemku, kosenie trávnej plochy podľa potreby.
12. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytových priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
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.

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 sa vykonávajú formou číslovaných písomných dodatkov.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe prejavu slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nevýhodných podmienok.
4. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením plného znenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.
5. V súlade so zákonom číslo 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon číslo 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.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 6-tich exemplároch, z ktorých jedno vyhotovenie je určené MF SR, dva vyhotovenia obdrží nájomca a 3 vyhotovenia obdrží prenajímateľ.

V Košiciach dňa 24. 10. 2011

Za prenajímateľa: Ing. Eugen Labanič
generálny riaditeľ

Za nájomcu: Ing. Fatula Tomáš
konateľ