

Z M L U V A č. 138/2017-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. a Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

reg. č.: 571 /2019

I.
Zmluvné strany

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: SK90 8180 0000 0070 0007 1070
právna forma: štátna príspevková organizácia
zriaďovateľ: Ministerstvo kultúry SR
zriaďovacia listina č. MK 1426/2010-10/5882, v znení č. MK-2767/2015-110/13883
telefón: 055/6223665
fax: 055/6225965
e-mail: ivana.kiresova@stm-ke.sk

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca:

FORGROP s.r.o.
sídlo: Jelšová 20, 040 22 Košice – mestská časť Vyšné Opátske
štatutárny orgán: konatelia
Ing. Peter Marin
Richard Fialka
Ing. Marián Pajonk
Ing. Daniel Dobiš
IČO: 52459195
DIČ: 212 103 1770
bankové spojenie: UniCredit Bank
č. účtu IBAN: SK15 1111 0000 0014 4974 7002
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
telefón: 0907 997 830
e-mail: konatel@forgrop.com
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I.,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 46546/V

(ďalej len nájomca)

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. Predmetom zmluvy je prenechanie užívania nebytových priestorov nájomcovi a úprava práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi do nájmu nebytové priestory – časť objektu, nachádzajúceho sa na Hlavnej č. 88 v Košiciach, prízemie vľavo, zapísané na LV č. 8453, vedenom pre okres Košice I, obec Košice – Staré Mesto, katastrálne územie Stredné Mesto ako Stavby – palác mestský, súpisné číslo 47 na parcele CKN č. 32/1, o výmere 98 m² (ďalej aj len ako „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).
3. Predmet nájmu je vo vlastníctve Slovenskej republiky, zverený do správy prenajímateľa.
4. Uvedené nebytové priestory boli Rozhodnutím generálneho riaditeľa múzea č. 04/2019, reg. č.: 385/2019 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 výkonu svojej podnikateľskej činnosti, t. j. pre zriadenie prevádzky baru so špecializovanými nápojmi.

IV.

Doba nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 5 rokov. Doba nájmu začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
2. Túto zmluvu je možné ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán – prenájom končí dňom, na ktorom sa zmluvné strany písomne 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 vyhlášky 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 neuvolní a neodovzdá prenajímateľovi nebytové priestory, je prenajímateľ oprávnený vypratať priestory na náklady, nebezpečenstvo a na ťarchu 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: Jelšová 20, 040 22 Košice.
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 doručovanú 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 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení vo výške **106.-€/m²/rok**, slovom stošesť eur, t.j. $98 \text{ m}^2 \times 106.- \text{ €} = 10\,388.- \text{ €}$ ročne.
2. Nájomné je splatné v **mesačných splátkach vo výške každej splátky 865,70.- € mesačne** za každý kalendárny mesiac, na základe vystaveného daňového dokladu prenajímateľa – faktúry, so splatnosťou do 20. dňa mesiaca príslušného zdaňovacieho obdobia.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške **mesačných zálohových platieb** za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a platbe alikvotnej časti sumy na úhradu dane z nehnuteľnosti (ďalej spolu len ako „zálohové platby“):
 - a) teplo **70.- €/mesiac**
 - b) vodné, stočné **25.- €/mesiac**
(podružný vodomer č. 6448422-93)

- c) elektrická energia (podružný elektromer č. 4301273)..... **25. -€/mesiac**
- d) alikvotná časť sumy na úhradu dane z nehnuteľnosti.....**16,60.- €/mesiac**

s p o l u: **136,60.- €/mesiac.**

4. Zálohové platby sú splatné v mesačných splátkach vo výške každej splátky 136,60.- € mesačne za každý kalendárny mesiac, na základe vystaveného daňového dokladu prenajímateľa – faktúry so splatnosťou do 20. dňa mesiaca príslušného zdaňovacieho obdobia. K zálohovým platbám, uvedeným v čl. VI., ods. 3., písm. a), b), c) prenajímateľ uplatní a pripočíta sumu vo výške aktuálne platnej sadzby DPH v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, resp. s príslušným platným právnym predpisom.
5. Omeškanie nájomcu 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. Na základe ročného vyúčtovania skutočnej spotreby tepla, elektrickej energie, vodného a stočného, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov. Úprava sa vykoná dodatkom k tejto zmluve, ktorý sa zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť.
8. Ďalšie náklady za používanie služieb (telefón, stráženie, upratovanie, odvoz smetí a odpadu a pod.) hradí nájomca zo svojho priamo na základe faktúry dodávateľa, s ktorým má nájomca uzatvorenú samostatnú zmluvu.
9. 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.
10. 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.
11. 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 neskorších predpisov.

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 do výšky 5 000 € 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 v súlade s platnými právnymi predpismi.
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 v znení neskorších predpisov.
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, ktoré činnosti sa nájomca zaväzuje riadne plniť a vykonávať.
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.
15. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
16. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatých nebytových priestorov.
17. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi úhrady, dohodnuté v tejto zmluve riadne a včas, v lehote ich splatnosti.

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 rozhodných 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 vzostupne 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 slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nevýhodných podmienok.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky v zmysle platných právnych predpisov.
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.

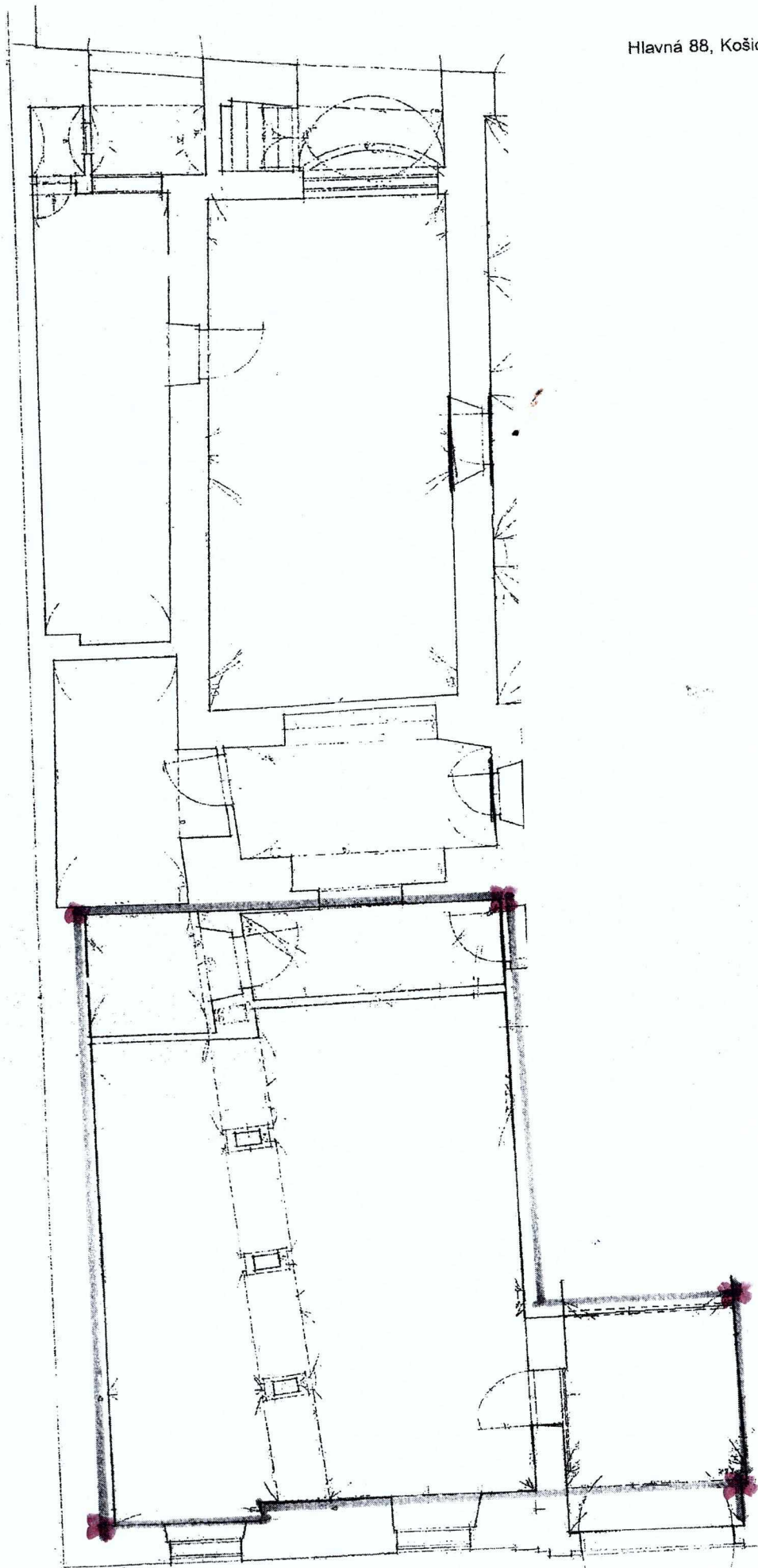
7. Táto zmluva je vyhotovená v 6-tich exemplároch, z ktorých po ich podpísaní obomi zmluvnými stranami a udelení príslušného schválenia tejto zmluvy, je jedno vyhotovenie určené Ministerstvu financií Slovenskej republiky, jedno Ministerstvu kultúry Slovenskej republiky, dve vyhotovenia obdrží nájomca a dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ.

V Košiciach dňa

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

Za nájomcu: **Ing. Peter Marin**
konateľ

Hlavná 88, Košice, ľavá strana



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

s ú h l a s í

s nájmom nebytových priestorov o celkovej výmere 98 m² na prízemí vľavo stavby (palác mestský, Hlavná 88) so súp. č. 47, situovanej na pozemku parcela C KN č. 32/1, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Stredné Mesto, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I, vedenej v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Košice na liste vlastníctva č. 8453, pričom poloha predmetu nájmu je graficky znázornená v prílohe č. 1 zmluvy č. 138/2017-STM, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti Forgrup s.r.o., so sídlom: Jelšova 20, 040 22 Košice - mestská časť Vyšné Opátske, IČO: 52 459 195.

V Bratislave 14.11.2019
K spisu číslo: MF/18129/2019-821




JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho