

Zmluva o nájme nehnuteľného majetku štátu
ev. č. MK- 11/12/M

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ : Slovenská republika – Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky
Sídlo: Námestie SNP č. 33, 813 31 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Daniel Krajcer - minister
IČO: 00 165 182
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
výdavkový účet:
príjmový účet: rozpočtová organizácia, ústredný orgán štátnej správy
(ďalej len prenájomca“)

Nájomca: Slovenská republika – Slovenská filharmónia
Sídlo: Medená 3, 816 01 Bratislava
zastúpený : Marián Lapšanský, generálny riaditeľ
IČO : 164 704
DIČ: 2020829932
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu : štátna príspevková organizácia zriadená zákonom NR SR č. 114/2000 Z. z. o Slovenskej filharmónii, zriaďovateľská funkciu plní Ministerstvo kultúry SR

(ďalej len „nájomca“)
(ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“).

Článok I
Predmet zmluvy

1/ Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky - na Jakubovom nám. 12 v Bratislave, zapísaného na LV č. 4014, vedenom Katastrálnym úradom Bratislava, Správou katastra hlavného mesta Bratislava, okres Bratislava I, obec BA- m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto ako stavba so súpisným číslom 102562, postavená na parcele č. 9023, o výmere 1667 m², a ktorý bol rozhodnutím ministra kultúry SR č. MK-474/2012-10/758 vyhlásený za dočasne prebytočný. (ďalej len „majetok“)

2/ Predmetom nájmu je len časť majetku, a to nebytové priestory na štvrtom a piatom poschodí, nachádzajúce sa v objekte uvedenom v odseku 1 tohto článku zmluvy o nájme nehnuteľného majetku štátu (ďalej len „zmluva“), ktoré pozostávajú z týchto miestností:

- a) kancelárske priestory:
- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 4. poschodie: kancelária č. 411 | o výmere 33,0 m ² |
| kancelária č. 412 | o výmere 21,5 m ² |
| 5. poschodie: kancelária č. 505 | o výmere 14,5 m ² |

- b) spoločné priestory: o výmere 26,0 m²
ďalej spolu len „predmet nájmu“

Článok II

Výška a splatnosť nájomného a iných nákladov a spôsob ich platenia

1/ Výška nájomného je dohodnutá s nájomcom v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade s § 13 ods. 7 písm. a) zákona NR SR č. 278/ 1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov takto:

- a) kancelárske priestory: $69,00 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ eur} = 690,00 \text{ eur}$ (slovom šesťstodeväťdesiat eur) ročne,
- b) spoločné priestory $26,00 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ eur} = 156,00 \text{ eur}$ (slovom stopäťdesiatšesť eur) ročne
- c) nájom nebytové priestory celkom ročne: **846,00 eur** (slovom osemstoštyridsaťšesť eur)
- d) nájom nebytové priestory celkom mesačne: **70,50 eur** (slovom sedemdesiat eur a 50 centov)

2/ Okrem tejto ceny uhradí nájomca náklady spojené s poskytovaním služieb súvisiacich s predmetom nájmu, platené zálohovými platbami takto:

- a) náklady za elektrickú energiu: $69,00 \text{ m}^2 \times 6,70 \text{ eur} = 462,30 \text{ eur}$ ročne
(slovom štyristošesťdesiatdva eur a 30 centov),
- b) náklady za teplo $69,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ eur} = 1\,380,00 \text{ eur}$ ročne
(slovom jedentisícristoosemdesiat eur),
- c) náklady za vodu $69,00 \text{ m}^2 \times 1,20 \text{ eur} = 82,80 \text{ eur}$ ročne
(slovom osemdesiatdva eur a 80 centov),

- d) náklady za ostatné vymedzené služby ako:
 - odvoz odpadu, upratovanie okolo kontajnerov,
 - prevádzkovanie, údržba a opravy OST a rozvodov UK,
 - údržba a opravy rozvodov vody, soc. zariadení a odpadu,
 - údržba a opravy spoločných priestorov a údržba a opravy výťahu,
 - údržba a opravy spojovacej techniky,
 - údržba podstaty budovy a priestorov prináležiacich k objektu,
 - materiálové náklady údržby a opráv,
 - zabezpečenie protipožiarnej ochrany spoločných priestorov,
 - zabezpečenie revízií vyhradených tech. zariadení a zabezpečenie odstránenia zistených závad,
 - zimná údržba chodníkov,
 - ostatné tu nešpecifikované náklady, ktoré prenajímateľ vynaloží v súvislosti so správou predmetu nájmu sú stanovené takto

$69,00 \text{ m}^2 \times 23,90 \text{ eur} = 1\,649,10 \text{ eur}$ ročne
(slovom tisícšesťstoštyridsaťdeväť eur a 10 centov)

Náklady za poskytované služby ročne: **3 574,20 eur ročne** (slovom tritisícpäťstosedemdesiatštyri eur a 20 centov)

Náklady za poskytované služby mesačne: **297,85 eur mesačne** (slovom dvestodeväťdesiatsedem eur a 85 centov)

3/ Mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške 70,50 eur (slovom sedemdesiat eur a 50 centov) a v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej zákon o DPH) je oslobodené od DPH. Mesačná preddavková platba za služby súvisiace s predmetom nájmu je vo výške: 297,85 eur mesačne (slovom dvestodeväťdesiatsedem eur a 85 centov) a je stanovená v cenách vrátane DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude vyššie uvedené platby uhrádzať samostatne mesačne, najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa takto:

- a) nájomné na príjmový účet prenajímateľa: _____ a
- b) preddavkové platby za služby na výdavkový účet prenajímateľa: _____

4/ Ak nájomca nezaplatí úhradu za nájom a zálohové platby za služby spojené s nájomom v dohodnutej lehote splatnosti, je povinný uhradiť spolu s omeškanou platbou aj úrok z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

5/ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami za služby súvisiace s nájomom a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1.do 31.12. daného roka si vzájomne vyúčtujú najneskôr do 30.6. nasledujúceho roka.

6/ Prenajímateľ vyúčtuje uhradené zálohové platby na náklady spojené s poskytovaním služieb súvisiacich s predmetom nájmu za zúčtovacie obdobie podľa ods. 5 tohto článku zmluvy podľa pomeru veľkosti prenajatej plochy nebytových priestorov užívaných jednotlivými užívateľmi k celkovým skutočne vynaloženým nákladom na tieto služby.

7/ V prípade, ak prenajímateľ zistí na základe konečného zúčtovania rozdiel medzi uhradenými zálohovými platbami za služby a skutočnými nákladmi za poskytnuté služby, tento rozdiel vyúčtuje nájomcovi. V prípade vzniku nedoplatku ho nájomca uhradí najneskôr do 30 dní po predložení zúčtovacej faktúry za poskytnuté služby za kalendárny rok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku.

8/ Materiálové náklady údržby a opráv vzniknuté mimo obvyklého užívania spôsobené zavinením nájomcu a realizované prenajímateľom priamo v predmete nájmu bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi osobitnou faktúrou.

9/ V prípade zmien cien energií, služieb a zmien platných právnych predpisov si prenajímateľ vyhradzuje právo úpravy ceny zodpovedajúcim prepočtom bez potreby vypracovania písomného dodatku k zmluve.

Článok III **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1/ Doba nájmu je dohodnutá na dobu určitú, do 31. mája 2012. Doba nájmu začína po nadobudnutí účinnosti zmluvy, dňom odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, o čom zmluvné strany vyhotovia zápisnicu. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude tvoriť nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2/ Ak bola doba nájmu dohodnutá na dobu určitú, skončí sa uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá.

3/ Nájom dohodnutý na dobu určitú, možno vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času na ktorý bola dohodnutá, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom
- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas
- d) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
- e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.

3.2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak :

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,

- c) prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy.

Výpovedná lehota je jedno mesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

4/ Okrem spôsobov uvedených v odseku 4 a 5 nájom zaniká :

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
- c) dohodou zmluvných strán.

5/ Ku dňu skončenia nájmu musia byť vysporiadané všetky nároky zmluvných strán, ktoré vznikli počas jeho trvania a spísaný protokol o odovzdaní predmetu nájmu.

Článok IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

Prenajíateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, na účel dohodnutý v zmluve a zabezpečovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu tak ako sú vyšpecifikované v čl. II ods. 2 tejto zmluvy,
- b) zabezpečiť na svoje náklady technickú protipožiarnu vybavenosť v spoločných priestoroch,
- c) udržiavať podstatu objektu v dobrom prevádzkovom stave a operatívne odstraňovať vzniknuté závady a poruchy,
- d) uskutočňovať za prítomnosti zástupcu nájomcu preventívne a kontrolné prehliadky technického a prevádzkového stavu predmetu nájmu,
- e) v prípade technickej alebo prevádzkovej havárie, či živelnnej pohromy, ktoré by mohli spôsobiť škody na majetku, okamžite vyrozumieť nájomcom poverené osoby,
- f) v prípade zabezpečenia okamžitého odvrátenia hroziacej škody si prenajíateľ vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu.

Článok V

Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca sa zaväzuje :

- a) užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v zmluve a v súlade so zmluvne dohodnutým účelom nájmu a udržiavať ho tak, aby nedošlo pri jeho užívaní k nadmernému opotrebeniu a poškodeniu,
- b) neprenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, v prípade, že tak urobí je takáto zmluva neplatná,
- c) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, t.j. bežnú údržbu, ktorá spočíva v zabezpečení opráv a obvyklých udržiavacích prác počas nájomného pomeru,
- d) zabezpečiť na vlastné náklady udržiavanie čistoty a poriadku predmetu nájmu /upratovanie/,
- e) bezodkladne oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti nájomcu vznikla,
- f) v prípade, že spôsobí škodu na majetku prenajíateľa, odstrániť ju na vlastné náklady a uviesť do pôvodného stavu,
- g) zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnych opatrení ako aj bezpečnostných predpisov, sankcie za nesplnenie povinnosti nájomcu idú plne na jeho ťarchu,
- h) poistiť vlastný majetok uložený v prenajatých priestoroch,
- i) neuskutočňovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa stavebné úpravy,
- j) umožniť zástupcovi prenajíateľa vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania preventívnej prehliadky technického a prevádzkového stavu predmetu nájmu, ako aj za

- účelom zistenia jeho užívania v súlade so zmluvou,
- k) v priebehu výpovednej lehoty prenajaté priestory uvoľniť a odovzdať najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty,
 - l) po skončení nájmu je povinný v lehote do 30 dní protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1/ Na platnosť zmluvy o nájme nehnuteľného majetku štátu sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky.

2/ Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

3/ Táto zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch, pričom každý rovnopis má platnosť originálu. Prenajímateľ dostane tri (3) rovnopisy, nájomca dva (2) rovnopisy a dva (2) rovnopisy sú určené pre potreby Ministerstva financií Slovenskej republiky.

4/ Zmeny alebo doplnky možno vykonať len v písomnej forme vzostupne číslovanými dodatkami, ktoré budú tvoriť nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

5/ Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

6/ Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich vôľa je slobodná a vážna, prejav vôle je dostatočne zrozumiteľný a určitý, zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a bez výhrad s jej obsahom súhlasia. Na znak svojho súhlasu pripájajú k zmluve vlastnoručné podpisy.

Bratislava, dňa. 26.januára 2012

.....
Daniel Krajcer
minister

.....
Marián Lapšanský
generálny riaditeľ

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z.
o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nehnuteľného majetku štátu ev. č. MK-11/12/M uzavretou dňa 26.01.2012, medzi Slovenskou republikou, správcom Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky, so sídlom: Námestie SNP č. 33, 813 31 Bratislava, IČO: 00 165 182 ako prenajímateľom a Slovenskou republikou, správcom Slovenskou filharmóniou, so sídlom: Medená 3, 816 01 Bratislava, IČO: 164 704 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 95 m² (kancelária č. 411 o výmere 33 m², kancelária č. 412 o výmere 21, 5 m², kancelária č. 505 o výmere 14,5 m² a spoločné priestory o výmere 26 m²) nachádzajúcich sa na 4. a 5. poschodí administratívnej budovy na Jakubovom námestí č. 12 v Bratislave, zapísanej v katastri nehnuteľností pre kat. územie Staré Mesto na LV č. 4014 ako stavba súpis. č. 102562 situovaná na pozemku par. č. 9023, na dobu určitú do 31.05.2012.

V Bratislave 24.04.2012

K spisu číslo: MF/10638/2012-82

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ odboru
majetkovoprávneho