

**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:** 7000071652/8180  
**príjmový účet:** 7000071564/8180

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 :** 7000070107/8180  
štátna príspevková organizácia zriadená zákonom NR SR č. 114/2000 Z. z. o Slovenskej filharmónii, zriaďovateľská funkciu plní Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky

(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 m<sup>2</sup>, 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, s 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 <sup>2</sup> |
| kancelária č. 412               | o výmere 21,5 m <sup>2</sup> |
| 5. poschodie: kancelária č. 505 | o výmere 14,5 m <sup>2</sup> |

b) spoločné priestory:  
ďalej spolu len „predmet nájmu“

o výmere 26,0 m<sup>2</sup>

## 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 nebytový priestory celkom ročne: **846,00 eur** (slovom osemstoštyridsaťšesť eur),
- d) nájom nebytový 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 štyristošesťdesiadtva 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 osemdesiadtva 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 dvestodeväťdesiatšedem 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 dvestodeväťdesiatšedem 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: 7000071564/8180 a
- b) preddavkové platby za služby na výdavkový účet prenajímateľa: 7000071652/8180



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 prenájomca 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 prenájomcu v prípade preplatku.

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

9/ V prípade zmien cien energií, služieb a zmien platných právnych predpisov si prenájomca 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 bol 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 prenájomcovi 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) prenajímateľ 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**

Prenajímateľ 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 živelnej pohromy, ktoré by mohli spôsobiť škody na majetku, okamžite vyzvať nájomcom poverené osoby,
- f) v prípade zabezpečenia okamžitého odvrátenia hroziacej škody si prenajímateľ 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 prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ 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 prenajímateľa, 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 prenajímateľa stavebné úpravy,
- j) umožniť zástupcovi prenajímateľa 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 jeho 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 k tejto zmluve 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 vôľa 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: [redacted]

Bratislava, dňa [redacted]

[redacted]  
Daniel Krajcer  
minister

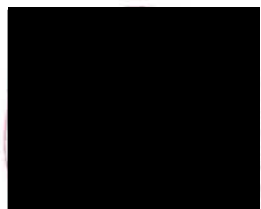
[redacted]  
Marián Lapšanský  
generálny riaditeľ

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 m<sup>2</sup> (kancelária č. 411 o výmere 33 m<sup>2</sup>, kancelária č. 412 o výmere 21,5 m<sup>2</sup>, kancelária č. 505 o výmere 14,5 m<sup>2</sup> a spoločné priestory o výmere 26 m<sup>2</sup>) 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



Slovenskej republiky



JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho