

Z M L U V A č. 39/2012/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

sp. zn. 284/2012/11

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: 7000071070/8180
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 helena.zuffova@stm-ke.sk
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Löffler & Löffler, s.r.o.
sídlo: Štiavnická 14. 040 11 Košice
štatutárny orgán: Ladislav Löffler – konateľ
IČO: 44 417 292
IČ DPH: SK 2022689735
bankové spojenie: TATRABANKA
č. účtu: 2626167223/1100
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
telefón: 0905 666 928
e-mail: ladislav@loffler.sk
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I.,
Oddiel: Sro, vložka číslo: 22557/V
(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. 90 v Košiciach, prízemie vpravo, zapísané na LV č. 8453, okres Košice 1, obec Košice 1, katastrálne územie Košice – Stred, parc. č. 29/1, súpisné číslo 290 o výmere 125,40 m².
4. Uvedené priestory boli Rozhodnutím generálneho riaditeľa múzea č. 3/2012, sp. zn. 232/2012/11 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 súdu Košice I., oddiel: Sro, vložka č. 22557/V, t.j. pre zriadenie vinotéky s kaviarňou (raňajkové menu a gurmánske špeciality).

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 v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

3. V prípade, ak nájomca mešká u úhradou nájomného a zálohových platieb viac ako 30 dní, je výpovedná lehota jeden mesiac.
4. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje vyrovnať svoje finančné záväzky, ktoré mu vznikli počas nájomného vzťahu a protokolárne odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie a prípadné odsúhlasené úpravy.
5. V prípade, ak nájomca po ukončení nájomného vzťahu neuvolní 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. 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 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 94 €/m²/rok, slovom deväťdesiatštyri eur, t.j. 125,40 m² x 94,- € = 11 787,60 € ročne .
2. Nájomné je splatné **v mesačných splátkach vo výške 982,30,- €**, na základe vystaveného daňového dokladu prenajímateľa – faktúry, so splatnosťou do 25. 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 tejto výške mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:

a) teplo	80 €/mesiac
b) vodné, stočné	80 €/mesiac
(podružný vodomer č. 6444534)	
c) daň z nehnuteľnosti	33 €/mesiac
s p o l u	193 €/mesiac

2. Zálohové platby sú splatné v mesačných splátkach vo výške 193 € , na základe vystaveného daňového dokladu prenajímateľa – faktúry so splatnosťou do 25. dňa mesiaca príslušného zdaňovacieho obdobia. K zálohovým platbám prenajímateľ

uplatní DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty sadzbu DPH.

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Spotrebu elektrickej energie a ďalšie náklady za používanie služieb (telefón, stráženie, upratovanie a pod.) hradí nájomca priamo na základe faktúry dodávateľa, s ktorým má uzatvorenú samostatnú zmluvu. Číslo elektromera je N 1 318 172.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku nájomného o oficiálnu mieru inflácie za predchádzajúci rok zverejnenú Štatistickým úradom SR.
8. Nájomca je povinný rešpektovať zvýšenie nájomného a zaväzuje sa, že uzatvorí dodatok k tejto zmluve upravujúci zvýšenie nájomného. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie povinností.
9. 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., 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 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. 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 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.
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. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky, čo je v súlade s § 13 ods. 10 zákona o správe majetku štátu.
5. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením plného 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.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 6-tich exemplároch, z ktorých jedno vyhotovenie je určené MF SR, jedno MK SR, dva vyhotovenia obdrží nájomca a 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ.

V Košiciach dňa 24. 5. 2012

Za prenajímateľa: Ing. Eugen Labanič
generálny riaditeľ

Za nájomcu: Ladislav Löffler
konateľ

