

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. 71/2012

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

1. prenajímateľ:

Slovenská republika v zastúpení správcu majetku štátu

Slovenská filharmónia

sídlom Medená 3, 816 01 Bratislava

štatutárny orgán: prof. Marián Lapšanský, generálny riaditeľ

IČO:164704

IČ DPH: SK2020 829932

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: [REDACTED]

kontakt: 02/20475 218, filharmonia@filharmonia.sk

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

2. nájomca:

POLTARSKY, s.r.o.

sídlom Hviezdoslavovo nám. 14, 811 02 Bratislava

zastúpený: Ing. Juraj Poltarsky, konateľ

IČO: 35783443

IČ DPH: SK2020 277479

bankové spojenie: UNI CREDIT BANK, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

kontakt: tel.č., e-mail: 0905 700 933, poltarsky@gmail.com

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 21272/B

(ďalej len ako „nájomca“)

Preambula

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov. Nájomcom je osoba, ktorá predložila prenajímateľovi cenovú ponuku v zmysle § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Nájomca splnil všetky podmienky požadované prenajímateľom, pričom rozhodujúcim kritériom bolo najvyššie ponúknuté tržové nájomné. Prenajímateľ je správcou nehnuteľnosti s označením Reduta na Medenej ul. č.3 v Bratislave, ktorá je majetkom štátu a prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený túto nehnuteľnosť alebo jej časť dať do prenájmu.

Článok I

Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti- stavbe, na ulici Medená č.3 v Bratislave, ktorá je vo vlastníctve štátu, zapísaná na LV č. 3387, súpisné č. stavby 100, na parc. č. 140, obec Bratislava- m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré mesto, a to:

nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí, vchod z Námestia E.Suchoňa. Nebytový priestor pozostáva z dvoch miestností o výmere 81,41 m² a 134,14 m² a ostatných priestorov o výmere 31,20 m², t.j. celkom 246,75 m²; (ďalej „predmetné priestory“) a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a platiť nižšie dohodnuté nájomné a úhrady za služby.

Nájomca si zabezpečí na svoje náklady úpravy potrebné k užívaniu predmetu nájmu na účel podľa tejto zmluvy. V prípade stavebných úprav projekt, resp. návrh predloží prenájomiteľovi a KPÚ, po jeho odsúhlasení oboma subjektami môže zrealizovať práce.

Článok II

Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu vymedzeného v článku I tejto zmluvy za účelom: exkluzívny showroom výrobkov Bang&Olufsen a doplnkových služieb. Nájomca vyhlasuje, že má povolenie na prevádzkovanie uvedených činností a prikladá ho k tejto zmluve.

Článok III.

Trvanie nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú. Nájom začína dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi a trvá 5 rokov odo dňa jej účinnosti.
- 3.2 Predmet nájmu bude pri začatí nájmu protokolárne odovzdaný nájomcovi a pri skončení nájmu protokolárne odovzdaný prenájomiteľovi. Začiatok nájmu začína dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy. Prenajímateľ písomne vyzve nájomcu na prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu s uvedením dátumu odovzdania a prevzatia predmetu nájmu. Pokiaľ nájomca z akéhokoľvek dôvodu neprevezme predmet nájmu v deň uvedený vo výzve prenájomiteľa, považuje sa deň uvedený vo výzve prenájomiteľa za deň prevzatia predmetu nájmu nájomcom.

Článok IV

Nájomné

- 4.1. Dňom odovzdania a prevzatia predmetných priestorov v zmysle bodu 3.2. je nájomca povinný platiť prenájomiteľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájomom predmetu nájmu (ďalej len „služby“) podľa tejto zmluvy.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vymedzený v článku I vo výške 44.400 EUR (slovom štyridsaťštyri tisíc štyristo EUR) ročne za celý predmet nájmu, t.j. 179,939 EUR/m²/rok bez DPH. K nájomnému bude účtovaná DPH.
- 4.3. Rozloženie ceny so zaokrúhlením na 3.700 EUR bez DPH za mesiac:

- a) vstupný obchodný priestor – 81,41 m² suma 20,- EUR/mes/m²; 240 EUR/m²/rok;
- b) znížené podlažie bez výkladov – 134,14 m² suma 14,- EUR/mes/m²; 168 EUR/m²/rok;
- c) uzavretý skladový priestor – 31,2 m² suma 6,- EUR/mes/m²; 72 EUR/m²/rok.

Článok V.

Služby

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poskytovanie nasledovných služieb: vodné, stočné, odvod zrážkových vôd, dodávku tepla, deratizáciu a dezinfekciu, čistenie príslušného chodníka najmä v zimnom období, bleskozvod, za poskytnutie ktorých bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi preddavky na služby vo výške podľa bodu 6.2 tejto zmluvy a ktoré zahŕňajú aj iné nešpecifikované náklady (napr. príslušná časť dane z nehnuteľnosti, údržby podstaty budovy a pod.).
- 5.2. Náklady na elektrickú energiu, na odvoz domového odpadu bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľom týchto služieb. Predmet nájmu má inštalované samostatné merače spotreby elektrickej energie.

Článok VI.

Platobné podmienky

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné v mesačných splátkach, a to vo výške 3.700 EUR (slovom tritisíc sedemsto EUR) bez DPH, pričom k nájomnému bude účtovaná DPH vo výške 20% (t.j. celkom úhrada 4.440 EUR s DPH).
- 6.2 Nájomca bude platiť štvrťročné preddavky na služby vo výške 200,- EUR/mesiac bez DPH, t.j. za tri mesiace 600,- EUR, pričom bude k preddavkom účtovaná DPH. Celkom suma 720,- EUR s DPH za štvrťrok.
- 6.3 Na platbu nájomného bude spracovaný splátkový kalendár, ktorý bude podpísaný obidvoma zmluvnými stranami pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podľa bodu 3.2. zmluvy a ktorý nahrádza faktúry. Do spracovania splátkového kalendára bude nájomné fakturované. Služby budú nájomcovi fakturované, so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Splátky nájomného a preddavky na služby bude nájomca uhrádzať bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy so splatnosťou vždy najneskôr v dvadsiaty deň prvého mesiaca príslušného štvrťroka/ bežného mesiaca, pričom nájomné bude hradené na mesiac vopred. Dňom úhrady nájomného je deň pripísania príslušnej peňažnej sumy na účet prenajímateľa.
- 6.4 V prípade omeškania s úhradou nájomného a preddavkov na služby je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
- 6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa miera inflácie oznámená Slovenským štatistickým úradom za predchádzajúci rok zvýši o 10%, resp. o viac percent, zvyšuje sa pomerne aj výška dohodnutého nájomného. Prenajímateľ je povinný zvýšenie nájomného oznámiť nájomcovi

pisomne. Nájomné sa zvýši od mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie zaslané nájomcovi.

- 6.6 Výšku preddavkov na služby je oprávnený prenajímateľ jednostranne zmeniť, ak to odôvodňujú ustanovenia záväzných právnych predpisov resp. rozhodnutia cenových orgánov alebo ak budú vychádzať z vyúčtovania preddavkov za služby podľa bodu 6.9. tejto zmluvy nedoplatky. Prenajímateľ je povinný zvýšenie preddavkov na služby oznámiť nájomcovi písomne. Preddavky na služby sa zvýšia od mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie zaslané nájomcovi.
- 6.7 Pokiaľ nájom podľa tejto zmluvy začne v iný než prvý kalendárny deň v mesiaci, za časť mesiaca bude alikvotná časť nájomného a preddavku na služby vypočítaná matematicky na počet kalendárnych dní a m².
- 6.8 Prenajímateľ je povinný najneskôr do 15. marca každého kalendárneho roku vykonať vyúčtovanie preddavkov za služby poskytované v prechádzajúcom kalendárnom roku.
- 6.9 Nedoplatky resp. preplatky sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a faktúry nájomcovi.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavebným a technickým stavom predmetu nájmu.
- 7.2 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so skutočnosťou, že nehnuteľnosť, v ktorej sa predmet nájmu nachádza je národnou kultúrnou pamiatkou.
- 7.3 Nájomca je povinný včas uhrádzať nájomné, náklady na služby a náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu. Je povinný udržiavať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie. Pri nesplnení týchto povinností zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá na predmete nájmu vznikne.
- 7.4 Nájomca je povinný vykonávať bežné prevádzkové opravy a údržbu na vlastné náklady.
- 7.5 Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu na vlastné náklady bez možnosti započítania proti nájomnému, alebo požadovania ich náhrady od prenajímateľa – predovšetkým úpravy v zmysle bodu 1.2, avšak len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa a príslušných pamiatkových úradov. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do vonkajšej fasády objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
- 7.6 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom dohodnutom v tejto zmluve a s prihliadnutím na charakter nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, ktorá je kultúrnou pamiatkou, a to počas celej doby trvania nájmu. Účel nájmu musí zodpovedať historickému charakteru budovy, jej účelovému využitiu prenajímateľom ako aj skutočnosti, že v uvedenej budove sa nachádza sídlo prenajímateľa ako reprezentatívnej národnej ustanovizne v oblasti hudobnej kultúry.
- 7.7 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a hostia sa pohybovali iba v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.

- 7.8 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu. Porušenie tejto povinnosti má za následok neplatnosť takejto zmluvy.
- 7.9 Nájomca sa zaväzuje na úseku BOZP, PO a CO zabezpečiť plnenie úloh vlastným technikom a to v plnom rozsahu, informácie o plnení úloh predkladá prenajímateľovi raz ročne.
- 7.10 Nájomca sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť revíziu, údržbu a opravu elektrických rozvodov a zariadení, (kontrolu hydrantov) a ručných hasiacich prístrojov, a predkladať kópiu všetkých revíznych správ pravidelne prenajímateľovi.
- 7.11 Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody, ktoré vzniknú jeho zavinením na predmete nájmu ako aj zavinením osôb, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu v čase užívania alebo v čase po odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi podľa bodu 3.3 tejto zmluvy alebo porušením jeho povinnosti z tejto zmluvy alebo zo zákona.
- 7.12 Nájomca je ďalej povinný plniť a zabezpečovať:
- a) povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 259/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii a zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok,
 - b) ochranu predmetu nájmu a dodržiavať domový poriadok prenajímateľa,
 - c) ochranu vlastného majetku vneseného do predmetu nájmu, vrátane poistenia tohto majetku,
 - d) povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov
 - e) spolupracovať s prenajímateľom pri zabezpečovaní jeho povinností vo vzťahu k celému objektu, najmä pri riešení mimoriadnych udalostí (plán evakuácie osôb a materiálu z prenajatých priestorov)
 - f) uzamykanie predmetu nájmu, vrátane okien, odstaviť spotrebiče energií mimo prevádzkovej doby,
 - g) zabezpečiť potrebné súhlasy a stanoviská od príslušných inštitúcií k svojej prevádzke (napr. Miestny úrad Bratislava-Staré mesto).
- 7.13 Nájomca **je povinný** upraviť si vnútorné prevádzkové pomery a režim v súlade s domovým poriadkom prenajímateľa a v čase konania koncertov vážnej hudby podľa koncertného plánu je povinný koordinovať s prenajímateľom hudobnú alebo inú hlučnú produkciu v predmete nájmu.

Článok VIII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 8.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi po splnení podmienok uvedených v tejto zmluve, najmä 7.12. písm.g).
- 8.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a k poskytovaniu ktorých sa podľa tejto zmluvy zaviazal.

- 8.3 Prenajímateľ je oprávnený vstupovať za prítomnosti nájomcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu, ako aj vykonania potrebných opráv. V prípade núdzového stavu, hroziacej škody alebo iného nebezpečenstva aj v neprítomnosti nájomcu.
- 8.4 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prevádzku prenajímaného priestoru uskutočňovanú nájomcom, voči iným inštitúciám.

Článok IX

Skončenie a zánik nájmu

9.1 Nájom sa končí:

- a) uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný
- b) písomnou dohodou zmluvných strán
- c) výpoveďou.

9.2 Prenajímateľ môže vypovedať písomne nájomnú zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo preddavku za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- f) z ďalších dôvodov ustanovených v zákone.

9.3 Nájomca môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak

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

9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

9.5 V prípade skončenia nájmu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky najneskôr do jedného mesiaca odo dňa skončenia nájmu.

9.6 V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie a vypratany.

X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť len dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaných písomných dodatkov k tejto zmluve.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.
3. Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane z dôvodu legislatívnych zmien neplatné, zmluvné strany sa zaväzujú zmluvu v tej časti zmeniť. Aj bez uskutočnenia zmeny zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy účinné.

- V Bratislave, dňa

Prof. Marian Lapšanský
generálny riaditeľ SF
prenajímateľ

Ing. Juraj Poltarsky
konateľ
nájomca

PHILIP

Špecifikácia podlahovej plochy

č.m.	Názov miestnosti	m2	zmluva
1.82	Kníhkupectvo - predajňa	81,41	81,41
1.83	Kníhkupectvo - predajňa	134,14	134,14
1.84	Kancelária	27,21	27,21
1.85	Chodba, schody - časť	1,43	1,43
1.86	WC - predsieňka	1,25	1,25
1.87	WC	1,31	1,31
	Spolu	246,75	246,75
	obchodné		215,55
	ostatné		31,20

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 nebytových priestorov č.71/2012 uzavretou dňa 03.09.2012 medzi Slovenskou republikou, správcom Slovenskou filharmóniou, so sídlom: Medená 3, 816 01 Bratislava, IČO: 00164704 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou POLTARSKY, s.r.o., so sídlom: Hviezdoslavovo nám. 14, 811 02 Bratislava, IČO: 35783443 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 246,75 m², špecifikovaných ako dve miestnosti o výmere 81,41 m² a 134,14 m² a ostatné priestory o výmere 31,20 m², nachádzajúce sa na prízemí, vchod z Námestia E. Suchoňa, budovy s označením Reduta, na Medenej č.3 v Bratislave, súp.č. 100 situovanej na pozemku parc.č. 140, zapísanej na LV č. 3387 v katastrálnom území Staré Mesto, uzavretou na dobu určitú päť rokov odo dňa nasledujúceho po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave 1 [REDACTED]
K spisu číslo: MF/22405/2012-82



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho

