

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzavretá podľa ust. § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov, podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

**Vlastník:** SLOVENSKÁ REPUBLIKA  
**Prenajímateľ:** ŠTÁTNÁ FILHARMÓNIA KOŠICE  
Sídlo: Moyzesova 66, Dom umenia, 040 01 Košice  
Konanie: PaedDr. Mgr. art. Július Klein – riaditeľom  
Právna forma: štátna príspevková organizácia  
Zriaďovateľ: Ministerstvo kultúry SR, zriaďovacia listina č. MK 521/2002-1, vydaná Ministerstvom kultúry SR dňa 18.03.2002.  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava  
Číslo účtu: 7000123803/8180  
IČO: 00164844  
IČ DPH: SK2020762535  
DIČ: 2020762535  
Kontaktná osoba: Ing. Marián Paulišinec, ekonomicko - správny námestník ŠfK  
Fax: +421552453119  
net: www.sfk.sk  
E-mail: marian.paulisinec@sfk.sk

(ďalej len „Správca“)

**Nájomca:** AUTOSKLO KOŠICE, s.r.o.  
Sídlo: Stierova 25, 040 01 Košice  
Konanie: Ing. Róbert Liščinský – konateľ  
Marek Sladík - konateľ  
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným  
Register: Obchodný register Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vl. č. 16381/V  
Bankové spojenie: Tatra banka  
Číslo účtu: 2624711125/1100  
IČO: 36591521  
DIČ: 2021978794  
IČ DPH: SK2021978794  
Kontaktná osoba: Ing. Róbert Liščinský, mobil : +421905606734  
E-mail: autorsklo-ke@stonline.sk

(ďalej len „Nájomca“)

(spoločne ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytového priestoru (ďalej len „Zmluva“)

### Článok I

#### Úvodné ustanovenie – identifikácia nehnuteľností

1. Štátna filharmónia Košice je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve štátu, a to parciel registra C katastra nehnuteľností, zapísaných na liste vlastníctva 9359, pre okres Košice I, obec Košice - Džungľa, katastrálne územie Brody, na ktorých sú situované nehnuteľnosti:
  - a) radová garáž so súpisným číslom 1722 na parcele číslo 3553/13, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 84 m<sup>2</sup>,

- b) radová garáž so súpisným číslom 1725 na parcele číslo 3553/16, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 79 m<sup>2</sup>,
  - c) časť priestorov administratívnej budovy – elektricky vykurovaná kancelária súpisné číslo 2891, na parcele č. 3553/4, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere podlahovej plochy 11,37 m<sup>2</sup>,
  - d) časť pozemku spevnenej plochy nádvoria o rozlohe 100 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 1732 m<sup>2</sup> na parcele číslo 3553/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „Nehnuteľnosť/Nehnuteľnosti“).
2. Nehnuteľnosti identifikované v odseku 1 tohto článku Zmluvy sú podľa rozhodnutia štatutárneho orgánu Správca dočasne prebytočným nehnuteľným majetkom štátu. Správca postupoval pri ponuke nájmu tohto majetku podľa § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov (ďalej len „citovaný zákon“) a tento ponúkol v dennej tlači. Na základe ponuky Nájomcu, ktorý splnil zákonné podmienky a podmienky Prenajímateľa, sa Zmluvné strany dohodli na tejto Zmluve.

## Článok II

### Predmet zmluvy, predmet a rozsah nájmu

- 1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom Nehnuteľností. Správca touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi Nehnuteľnosti do dočasného užívania.
- 2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú Nehnuteľnosti identifikované v článku I ods. 1 tejto Zmluvy.
- 3. Nájomca je oprávnený užívať Nehnuteľnosti v rozsahu predmetu nájmu podľa predchádzajúceho odseku, a ďalej v rozsahu vstupnej brány, prístupovej časti pozemku, vstupnej chodby do administratívnych priestorov a sociálnych zariadení.

## Článok III

### Účel nájmu

- 1. Nehnuteľnosť identifikovaná:
  - a) v ustanovení článku I ods. 1 písm. a), b) je stavebne určená ako garáž,
  - b) v ustanovení článku I ods. 1 písm. c) je stavebne určená na kancelárske účely,
  - c) v ustanovení článku I ods. 1 písm. e) je časťou spevneného dvora o výmere 100m<sup>2</sup>.
- 2. V súlade s podmienkami ponuky Správca na nájom a v súlade s oprávnením Nájomcu na podnikanie, ktorý sa primárne zaoberá skladovaním, distribúciou a montážou autoskiel bude Nájomca užívať Nehnuteľnosti za účelom garážovania motorových vozidiel, skladovania materiálu k výkonu podnikateľskej činnosti, vykonávania montážnej činnosti v garážových priestoroch a zabezpečovania administratívnych úkonov v kancelárskej časti prenajatých Nehnuteľností.
- 3. Nájomca sa zaväzuje, že jeho činnosť v prenajatých Nehnuteľnostiach bude apolitická a zodpovedá za to, že dohodnutý účel bude vykonávať v súlade s touto Zmluvou, v súlade s predmetom činnosti zapísanej v oprávnení na podnikanie (výpis z obchodného registra) a pri rešpektovaní ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

## Článok IV

### Nájomné a spôsob úhrady

- 1. Nájomné za užívanie Nehnuteľností určené v súlade s podmienkami Prenajímateľa a na základe cenovej ponuky Nájomcu za 1 m<sup>2</sup> a rok užívania Nebytového priestoru je:
 

|                                                                       |                                |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| a) radová garáž so súpisným číslom 1722, o výmere 84 m <sup>2</sup>   | 33,-€ (slovom tridsaťtri EUR), |
| b) radová garáž so súpisným číslom 1725, o výmere 79 m <sup>2</sup> , | 33,-€ (slovom tridsaťtri EUR), |
| c) kancelária, o výmere 11,37 m <sup>2</sup>                          | 19,- € (slovom devätnásť EUR), |
| d) časť spevnenej plochy nádvoria o výmere 100 m <sup>2</sup>         | 6,-€ (slovom šesť EUR).        |
- 2. Ročné nájomné za jednotlivé prenajaté Nehnuteľnosti je:
 

|                                                                                                                      |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| a) radová garáž so súpisným číslom 1722, o výmere 84 m <sup>2</sup><br>(slovom dvetisíc sedemstosedemdesiatdva EUR), | 2772,-€                      |
| b) radová garáž so súpisným číslom 1725, o výmere 79 m <sup>2</sup> ,<br>(slovom dvetisíc šesťstosedem EUR),         | 2607,-€                      |
| c) kancelária, o výmere 11,37 m <sup>2</sup><br>(slovom dvestošesťnásť EUR, 3/100 eurocentov),                       | 216,03 €                     |
| d) časť spevnenej plochy nádvoria o výmere 100 m <sup>2</sup>                                                        | 600,-€ (slovom šesťsto EUR). |

3. Ročné nájomné za všetky prenajaté Nehnutelnosti je **6195,03 €** (slovom šesťtisícstodeväťdesiatpäť EUR a 3/100 eurocentov) bez DPH.  
Ročné nájomné **vrátane DPH** je **7 434,04 €**, (slovom sedemtisícštyristotridsaťštyri EUR a 4/100 eurocentov ).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné mesačne za bežný mesiac vo výške **516,25 €** (slovom päťstošesťnásť EUR a 25/100 eurocentov) bez DPH, t.j. vo výške **619,50 € vrátane DPH** (slovom šestodeväťnásť EUR a 50/100 eurocentov) na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi.
5. Nájomca je povinný nájomné uhradiť v lehote splatnosti faktúry, predovšetkým bezhotovostne prevodom na účet Prenajímateľa.
6. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného bude Správca Nájomcovi účtovať úroky z omeškania vo výške a spôsobom podľa osobitného zákona (t.j. Občiansky zákonník a vykonávacie predpisy k nemu).
7. Správci vzniká na základe tohto ustanovenia Zmluvy právo na jednostranné zvýšenie nájomného v rozsahu inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien uverejnenej Štatistickým úradom SR, a to vždy s účinnosťou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia o výške inflácie zo strany ŠÚ SR. Toto oprávnenie Správcu vyplýva z tejto Zmluvy, nepodlieha súhlasu Nájomcu a nebude predmetom dodatkov k tejto Zmluve. Správca písomne oznámi takéto zvýšenie nájomného Nájomcovi spravidla mesiac vopred.

## Článok V

### Služby spojené s nájomom, prevádzkové náklady a spôsob úhrady

1. S nájomom Nehnutelností je spojené zabezpečenie plnenia služieb zo strany Správcu.
2. Náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom (ďalej len „prevádzkové náklady“) nie sú súčasťou nájomného a uhrádza ich Nájomca vo výške podľa tejto Zmluvy. Cena prevádzkových nákladov je dohodnutá vo výške zodpovedajúcej pomernej časti prenajímanej plochy so zohľadnením doby využiteľnosti.
3. Prevádzkovými nákladmi spojenými s užívaním Nehnutelností sú:
  - a) náklady za dodávku elektrickej energie
  - b) vodné, stočné, materiálové náklady, opravy a udržiavanie, ostatné služby, osobné náklady spojené so strážením areálu, daň z nehnuteľnosti, odpisy.
4. **Rekapitulácia pomerných prevádzkových nákladov:**

| Služba                             | Pomerné náklady za rok 2011 |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Elektrická energia                 | 1089,58 €                   |
| Vodné – stočné                     | 4,62 €                      |
| Materiálové náklady                | 10,18 €                     |
| Oprava a údržba                    | 164,90 €                    |
| Ostatné služby(revizie, BOZP a PO) | 38,49 €                     |
| Osobné náklady- vrátnica           | 1 922,63€                   |
| Daň z nehnuteľností                | 65,33€                      |
| Odpisy                             | 72,38€                      |
| Spolu bez DPH                      | 3 368,11€/rok               |

5. Výška prevádzkových nákladov je podľa §13 ods.2 citovaného zákona podstatnou náležitosťou tejto Zmluvy, a preto sú uvedené v ods. 4 tohto článku Zmluvy, v tabuľke „Rekapitulácia pomerných prevádzkových nákladov“, vo výške pomerných nákladov za rok 2011. Správca bude postupovať pri fakturovaní prevádzkových nákladov spôsobom upraveným v nasledujúcich odsekoch tohto článku Zmluvy.
6. Správca bude prevádzkové náklady fakturovať preddavkovo mesačne vopred ako samostatnú položku v jednej faktúre spoločne s nájomným podľa článku IV tejto Zmluvy. Správca vykoná konečné ročné vyúčtovanie prevádzkových nákladov prislúchajúcich Nájomcovi v lehote do 14 dní odo dňa obdržania vyúčtovacích faktúr od dodávateľov, resp. poskytovateľov tovarov a služieb, za ktoré sú prevádzkové náklady fakturované.
7. V roku roku 2012 bude správca fakturovať preddavky za poskytované služby vo výške zodpovedajúcej 1/12 pomernej výšky ročných prevádzkových nákladov uvedených v odseku 4 Zmluvy, t.j. **280,68 € bez DPH a 336,82 € s DPH**.

8. Nájomca je povinný uhradiť prevádzkové náklady vždy na základe faktúry vystavenej a doručenej Správcom, v lehote jej splatnosti, predovšetkým bezhotovostne prevodom na účet Správcu. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením prevádzkových nákladov bude Správca Nájomcovi účtovať úroky z omeškania vo výške a spôsobom podľa osobitného zákona (citovaný zákon, Občiansky zákonník a vykonávacie predpisy k nemu).
9. Správca v prípade zvýšenia prevádzkových nákladov zo strany dodávateľov, resp. poskytovateľov služieb a oprávnených cenových vstupov na strane Správcu, vrátane premietnutia legislatívnych zmien v rozsahu zodpovedajúcom tomuto zvýšeniu, jednostranne upraví výšku prevádzkových nákladov. Toto oprávnenie Správcu vyplýva z tejto Zmluvy, nepodlieha súhlasu Nájomcu a nebude predmetom dodatkov k tejto Zmluve. Správca písomne oznámi takéto zvýšenie prevádzkových nákladov Nájomcovi spravidla mesiac vopred.

## **Článok VI**

### **Podmienky nájmu**

#### **VI. A Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu**

1. Správca je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie v súlade s účelovým určením Nehnuteľností, a v tomto stave ho na svoje náklady po celý čas nájmu udržiavať.
2. Nájomca je povinný prevziať Nehnuteľnosti v súlade s pokynmi Správcu.

#### **VI. B Užívanie predmetu nájmu**

1. Nájomca je oprávnený užívať Nehnuteľnosti v súlade s ich účelovým určením na realizáciu svojej podnikateľskej činnosti, výlučne na účel dohodnutý v Článku III tejto Zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe. Ak Nájomca prenechá Nehnuteľnosti do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe, je taká zmluva neplatná.
3. Zmeny na Nehnuteľnostiach môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Správcu. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak Správca dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa písomne zaviazal uhradiť tieto náklady.
4. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním Nehnuteľností (napr. maľovanie, údržba omietok, nátery radiátorov, okien, dverí, zárubní a pod.) a náklady na poskytovanie alebo zavedenie služby, ktoré nie sú uvedené v Článku V, si zabezpečuje a uhrádza Nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady. Nájomca je povinný pred zavedením novej služby o tomto písomne informovať Správcu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Správcovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá Správcovi nesplnením tejto povinnosti vznikne. Nájomca zodpovedá za technický stav prenajatých priestorov a za dodržiavanie predpisov v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany životného prostredia, za hygienické predpisy a za dodržiavanie všetkých predpisov súvisiacich s podnikaním, v súlade s účelom dohodnutým v tejto Zmluve. Nájomca je tiež povinný na vlastné náklady zabezpečovať odborné obhliadky prenosných elektrických zariadení.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch, ako aj v priestoroch príľahlých k prenajatým priestorom.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zistenia havárie, násilného vniknutia do priestorov, či akejkoľvek inej neočakávanej a/alebo neobvyklej situácii sa budú navzájom o tomto informovať, pričom kontaktnými osobami sú v čase uzatvorenia tejto Zmluvy:
  - na strane Správcu: Ing. Jaroslav Hantke, vedúci THS ŠfK, mobil +421918802109.
  - na strane Nájomcu: Ing. Róbert Liščinský, mobil +421905606734Zmluvné strany sa dohodli, že Správca bude udržiavať podstatu Nehnuteľností ako správca.
8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať upratovanie vnútorných priestorov, deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu a udržiavanie chodníkov a príľahlých prístupových ciest, v súlade splatnými právnymi predpismi.
9. V posledný deň nájmu je Nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a odovzdať Správcovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
10. V prípade obmedzenia možnosti obvyklého užívania Nehnuteľností Nájomcom z dôvodov na strane Správcu, bude Nájomcovi poskytnutá zľava z dohodnutého nájomného, ktorej výška podlieha písomnej dohode Zmluvných strán. Nárok na zľavu je Nájomca povinný uplatniť u Správcu písomne, ihneď po zistení dôvodov na poskytnutie zľavy. Dohodou o poskytnutí zľavy sa nemení výška dohodnutého nájomného, nie je dodatkom k tejto Zmluve a nepodlieha udeleniu súhlasu.

## **Článok VII**

### **Poistenie a zodpovednosť za škodu**

1. Poistenie nehnuteľnosti je zabezpečované prostredníctvom zriaďovateľa Prenajímateľa.
2. Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnuťelný majetok alebo aj Nebytový priestor nad rámec poistenia podľa ods. 1.
3. V prípade vzniku poistnej udalosti je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu písomne upovedomiť o tomto Prenajímateľa. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že náklady na odstránenie tých poistných udalostí, ktoré nie sú kryté poistením Prenajímateľa uhrádza v plnom rozsahu.

## **Článok VIII**

### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou sa končí:
  - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
  - b) dohodou Zmluvných strán,
  - c) výpoveďou jednej Zmluvnej strany.
2. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na päť rokov. V súlade s §13 ods. 10 citovaného zákona nadobúda táto Zmluva platnosť dňom udelenie súhlasu Ministerstvom financií SR.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia §55a ods.1 zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, je táto Zmluva povinne zverejňovanou zmluvou. V súlade s §47a zákona č.40/1964 Z.z. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, nadobúda táto Zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
4. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na päť rokov. Táto doba sa počíta odo dňa nadobudnutia účinnosti podľa predchádzajúceho odseku tohto článku Zmluvy.
5. Dohodou môžu Zmluvné strany ukončiť nájom kedykoľvek. Takáto Dohoda musí byť písomná, inak je neplatná. V dohode Zmluvné strany upravujú aj vzájomné práva a povinnosti, ktoré vznikli v čase trvania zmluvného vzťahu.
6. Pred uplynutím času môže byť nájom skončený zo strany Správcu len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 písm. a) až i) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
7. Pred uplynutím času môže byť nájom skončený zo strany Nájomcu len z dôvodov uvedených v §9 ods. 3 písm. a) až c) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
8. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná. Zmluvný vzťah sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je na strane Správcu aj Nájomcu v prípadoch uvedených v ods. 6, 7 tohto článku Zmluvy jednomesačná, a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
9. Písomnosti týkajúce sa vzniku, zmeny alebo zániku zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou, alebo skutočností z tohto vzťahu vyplývajúcich si Zmluvné strany doručujú v priestoroch a objektoch Správcu, a ak to nie je možné doručujú sa písomnosti poštou ako doporučená zásielka s doručenkou. Povinnosť doručujúcej Zmluvnej strany doručiť písomnosť sa splní, len čo adresát písomnosť prevezme alebo len čo ju pošta vrátila doručujúcej Zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím adresáta. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát prijatie písomnosti odmietne.

## **Článok IX**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky prípadné spory, do ktorých sa pri plnení tejto Zmluvy dostanú, budú riešené v prvom rade dohodou. Ak nedôjde k dohode platí, že prípadne spory budú rozhodované riadnymi súdmi.
2. Všetky zmeny a doplnenia tejto Zmluvy sa uskutočnia formou písomného dodatku na základe súhlasného prejavu oboch Zmluvných strán. Platnosť dodatkov k tejto Zmluve podlieha udeleniu súhlasu Ministerstvom financií SR. Účinnosť dodatkov podlieha zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv.
3. Nájomca vyhlasuje, že je si vedomý skutočnosti, že táto Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu s jej uzatvorením Ministerstvom financií SR a účinnosť podľa článku VIII ods. 3 tejto Zmluvy.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre potreby Ministerstva financií, jeden pre potreby zriaďovateľa Prenajímateľa – Ministerstvo kultúry SR a štyri rovnopisy sú určené pre potreby Správcu.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto Zmluvy a na znak súhlasu s jej znením ju podpísali.

Košice 19. decembra 2012

Košice 19. decembra 2012

Košice 19. decembra 2012

**PaedDr.Mgr.art. Július Klein**  
riaditeľ  
Štátnej filharmónie Košice

**Ing. Robert Liščinský**  
konateľ spoločnosti  
AUTOSKLO KOŠICE, s.r.o.

**Marek Sladík**  
konateľ spoločnosti  
AUTOSKLO KOŠICE, s.r.o.

\_\_\_\_\_  
za Správcu

\_\_\_\_\_  
za Nájomcu

\_\_\_\_\_  
za Nájomcu