

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Ústav stavebníctva a architektúry SAV Bratislava
06-05-2013
Číslo: 20/2013

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Slovenská republika
Prenajímateľ: Ústav stavebníctva a architektúry, SAV
Adresa: Dúbravská cesta 9, 845 03 Bratislava 45,
Zastúpený: Ing. Peter Matiašovský, CSc., riaditeľ ústavu
IČO: 166596
DIČ: 2020830350
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú. [REDACTED]

Telefónne spojenie: 02/59 30 92 11 centrála, fax: 02/54 77 35 48

Štátna príspevková organizácia, zriadená uznesením Predsedníctva SAV č. 375, zo dňa 30.08.1993, aktuálna zriaďovacia listina vydaná P SAV č. j. 471/G/12/2008 zo dňa 28.07.2008

a

2. Nájomca

Názov nájomcu: Ing. Miloslav Mihalovič
Adresa: Pútnická č. 16, 841 06 Bratislava
Zastúpený: Ing. Miloslav Mihalovič
Bydlisko: Pútnická č. 16, 841 06 Bratislava
RČ: [REDACTED]
Banka č.ú.: Ľudová banka, č. ú. [REDACTED]

Oprávnenie podnikat', resp. iný doklad svedčiaci o právnej subjektivite podľa: Autorizačné osvedčenie, zložil dňa 20.06.2001 sľub a je zapísaný v zozname autorizovaných stavebných inžinierov „Autorizovaný stavebný inžinier“ pod registračným číslom 0750*A*5-2 s rozsahom oprávnenia – Vykurovacie a klimatizačné zariadenia. Autorizačné osvedčenie vydané SKSI dňa 02.07.2001.

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť - nebytový priestor nachádzajúci sa v katastrálnom území Karlova Ves, okres Bratislava IV na parcele 2696/1, súpisné číslo 5813, zapísanej na LV č. 2754 vedenom na Katastrálnom úrade - Správa katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania kancelárske priestory – miestnosť č. 307 o výmere 28,10 m² (3. posch.), z vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti - ktoré sa nachádzajú v administratívnej budove, na Dúbravskej ceste č. 9 v Bratislave.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené priestory užívať ako kancelárske v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat' platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy: inžinierska – projekčná činnosť.

Čl. III

Nájomné a služby s nájmom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške 70 EUR za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne.
Ročná výška úhrady za nájom je 1 967,04 EUR.
Mesačná výška úhrady za nájom je 163,92 EUR.
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru sú - teplo a TUV, vodné a stočné, elektrická energia, údržba komunikácií a zelene, údržba spoločných priestorov.
3. Za služby platí nájomca mesačné preddavky vo výške 155,21 EUR
V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

- vodné, stočné	8,24 EUR
- teplo a TUV	41,12 EUR
- elektrická energia	40,23 EUR
- údržba komunikácií a zelene	2,35 EUR
- údržba spoločných priestorov	63,27 EUR
4. Úhrada za nájom spolu s preddavkami za služby sa platí mesačne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca . V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za služby vo výške a v lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 ods. 1 a ods. 2 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení nariadenia Vlády SR č. 586/2008 Z.z.
5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca februára vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 ods. 1 a ods. 2 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení nariadenia Vlády SR č. 586/2008 Z.z.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného a platieb za služby s nájomom spojené jednostranným úkonom v písomnej forme v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom priestorov ako aj hospodárenie príspevkových organizácií.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 05. 2013 do 30. 04. 2018.
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím dojednanej doby. Ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy (§ 676 ods.2 Občianskeho zákonníka) sa nepoužije.
3. V súlade s ustanovením § 9 zákona č. 116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov môžu zo zákonom stanovených dôvodov zmluvné strany skončiť nájomnú zmluvu výpoveďou aj pred uplynutím dojednanej doby 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 alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
4. Výpovedná doba je tri mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. V **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory vymedzené v čl. I zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie v súlade s kolaudačným rozhodnutím pre prenajímané nebytové priestory, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
2. O odovzdaní a prevzatí prenajímaných priestorov zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímané priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajímané priestory výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou a neprenajať priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tickej spoločnosti a pod. Zmluva o podnájme, resp. takéto konanie hoc aj bez zmluvy, sú zo zákona neplatné.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu prenajímaných priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie. Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania prenajatých priestorov a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu.
8. V prípade, že prenajatý priestor v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
9. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Platnosť zmluvy je viazaná na udelenie súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade s ustanovením § 13 ods.10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v úplnom znení.
2. Zmluva nadobúda účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení.
3. V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a

podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

4. Zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží prenajímateľ, dve nájomca, jedno MF SR, jedno ETO Ú SAV.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne s jej obsahom po prečítaní súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 10. 04. 2013

Úst

8



prenajímateľ

Ing. Peter Matiašovský, CSc.



nájomca

Ing. Miloslav Mihalovič

MI-KL
ING. MILOSLAV MIHALOVIČ
Pútnická 18
06 Bratislava 4