

Nájomná zmluva č. MK – 15/2013/M

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

medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ :

Slovenská republika - Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky

Námestie SNP 33, 813 31 Bratislava

Zast.: Marek Maďarič, minister kultúry

IČO: 00 165 182

DIČ: 2020830042

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000071564/8180

a

Nájomca :

Slovenská republika – Divadelný ústav

Jakubovo nám. 12, 813 57 Bratislava 1

zastúpený : Mgr. art. Vladislava Fekete, ArtD., riaditeľka

IČO : 00 164 691

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, účet č. 7000071054/8180

I. Predmet a účel nájmu

1/ Prenajímateľ je správcom majetku štátu - *objektu na Jakubovom nám. 12 v Bratislave*, súpisné číslo 102562 na parcele č. 9023, zapísaného v katastri nehnuteľností na Správe katastra pre hl. mesto SR Bratislavu, na LV č. 4014, katastrálne územie Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I.

Objekt je kultúrnou pamiatkou evidovanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, registri nehnuteľných kultúrnych pamiatok pod ev. č. 794/0 a vzťahuje sa naň režim ochrany v zmysle zák. č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Predmetom nájmu sú nebytové a spoločné priestory v uvedenom objekte, časti nachádzajúce sa na prízemí, 1. a 2. poschodí päť podlažnej administratívnej budovy, ktoré pozostávajú z týchto miestností :

1.1. kancelárske priestory :

561,0 m²

prízemie :

kancelária č. 004 (13)

18,0 m²

kancelária č. 005 (12)

22,0 m²

	kancelária č. 005a (12a)	18,0 m ²	
	kancelária č. 008	25,0 m ²	
1. posch. :	kancelária č. 101	17,5 m ²	
	kancelária č. 102	16,5 m ²	
	kancelária č. 103	21,8 m ²	
	kancelária č. 104	19,6 m ²	
	kancelária č. 105	19,6 m ²	
	kancelária č. 106	19,6 m ²	
	kancelária č. 107	19,6 m ²	
	kancelária č. 108	19,6 m ²	
	kancelária č. 109	19,6 m ²	
	kancelária č. 110	37,6 m ²	
	kancelária č. 112	16,0 m ²	
	kancelária č. 113	19,0 m ²	
	kancelária č. 114	20,0 m ²	
	kancelária č. 115	11,0 m ²	
	kancelária č. 116	45,0 m ²	
	kancelária č. 117a	20,0 m ²	
	kancelária č. 117b	12,0 m ²	
	kancelária č. 117c	19,0 m ²	
	kancelária č. 121	20,0 m ²	
2. posch.:	kancelária č. 220	18,0 m ²	
	kancelária č. 220a	25,0 m ²	
	kancelária č. 221	22,0 m ²	
	kancelária č. 222	20,0 m ²	
1.2. archívne priestory :			168,0 m²
1. posch. :	kancelária č. 111	3,0 m ²	
	kancelária č. 117	18,0 m ²	
	kancelária č. 118	18,0 m ²	
	kancelária č. 119	42,0 m ²	
	kancelária č. 120	18,0 m ²	
	kancelária č. 122	15,0 m ²	
	kancelária č. 123	45,0 m ²	
2. posch. :	miestnosť č. 220	9,0 m ²	
1.3. prevádzkové priestory :			306,8 m²
1.3.1. prízemie :	miestnosť č. 032	213,2 m ²	
	miestnosť č. 031	63,0 m ²	
1.3.2. prízemie :	miestnosť č. 01	19,4 m ²	
	miestnosť č. 02	11,2 m ²	
1.4. skladové priestory :	suterén		100,0 m²
1.5. spoločné priestory :	(prízemie 93 m ² + 1. p. 138 m ² + 2.p. 21 m ²)		252,0 m².

2/ Predmet nájmu bude nájomca využívať na vykonávanie jeho činnosti v súlade s predmetom činnosti, uvedeným v zriaďovacej listine nájomcu.

3/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 1.1., 1.2., a 1.4. výlučne na administratívne, archívne a skladovacie účely.

4/ Predmet nájmu uvedený v bode 1.3.1. bude nájomca využívať na výstavné a iné kultúrne účely (miestnosť č. 032), na skladové účely a zriadenie depozitu (miestnosť č. 031).

5/ Predmet nájmu uvedený v bode 1.3.2. bude nájomca využívať ako Informačné centrum PROSPERO (odborné služby verejnosti spojené s predajom odbornej literatúry).

6/ Prenajímateľ je povinný zabezpečiť pre nájomcu spolu s nájomom predmetných priestorov aj služby súvisiace s nájomom nebytových priestorov tak ako sú uvedené v čl. II ods. 2 tejto zmluvy.

II. Výška a spôsob platby nájomného a iných nákladov

1/ Výška nájomného je podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodnutá zmluvnými stranami takto :

a) kanc. priestory	:	561,00 m ²	x	10,- €	=	5 610,00 €	ročne
b) archívne priestory	:	168,00 m ²	x	4,- €	=	672,00 €	ročne
c) prevádz. priestory	:	306,80 m ²	x	10,- €	=	3 068,00 €	ročne
d) sklad. priestory	:	100,00 m ²	x	4,- €	=	400,00 €	ročne
e) spoločné priestory	:	252,00 m ²	x	6,- €	=	1 512,00 €	ročne

Spolu 1/ a), b), c), d), e) ročne : 11 262,00 €

Spolu 1/ a), b), c), d), e) mesačne : 938,50 €.

Mesačné nájomné vo výške **938,50 €** (slovom: deväťstotridsaťosem 50/100 Eur) uhrádzať na číslo účtu: 7000071564/8180.

2/ Nad rámec nájomného hradí nájomca náklady spojené s poskytovaním služieb súvisiacich s predmetom nájmu platené :

2.1. zálohovými platbami :

a) náklady za el. energiu	:	822,6 m ²	x	13,5 €	=	11 105,10 €	ročne
b) náklady za teplo	:	822,6 m ²	x	20,- €	=	16 452,00 €	ročne
c) náklady za vodu	:	591,6 m ²	x	1,5 €	=	887,40 €	ročne
d) náklady za ostatné služby	:						

- strážna služba
- odvoz odpadu, upratovanie okolo kontajnerov
- prevádzkovanie, údržba a opravy OST a rozvodov ÚK
- údržba a opravy rozvodov vody, soc. zariadení a odpadu
- údržba a opravy spoločných priestorov
- údržba a opravy výťahů
- 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 technických zariadení a zabezpečenie odstránenia zistených závad
- zimná údržba
- ostatné nešpecifikované náklady

náklady za ostatné služby celkom : 822,60 m² x 35,00 € = 28 791,00 € ročne

Spolu 2.1 a), b), c), d) ročne : 57 235,50 €

Spolu 2.1 a), b), c), d) mesačne : 4 769,63 €

Spolu 1/ a 2/ ročne : 68 497,50 €
Spolu 1/ a 2/ mesačne : 5 708,13 €

3/ Mesačné zálohové platby za služby súvisiace s nájomom predstavuje sumu vo výške **4 769,63 €** (slovom: štyritisícsedemstosedemdesiat Eur) uhrádzať na číslo účtu: 7000071652/8180.

4/ Do preddavku na náklady za elektrickú energiu a teplo uvedených v ods. 2/ bod. 2.1. písm. a) a b) sú zahrnuté predpokladané náklady za kancelárske priestory (561 m²), archívne priestory (168 m², prevádzkové priestory (z bodu 1.3.1. - 63 m², bod 1.3.2. - 30,6 m²) spolu 822,60 m².

5/ Zmluvné strany sa dohodli, že náklady za elektrickú energiu v miestnosti č. 032 (z bodu 1.3.2. - 213,2 m²) bude prenajímateľ faktúrovať na základe skutočnej spotreby elektrickej energie podľa hodnôt nameraných na podružnom meradle elektrickej energie, pričom cena účtovaná prenajímateľom za 1 kWh odobratej energie nájomcom bude rovnaká so sumou účtovanou energetickými závodmi prenajímateľovi. Skutočne odobratú elektrickú energiu bude prenajímateľ faktúrovať nájomcovi riadnym daňovým dokladom samostatne mesačne so splatnosťou 14 dní, pričom v riadnom daňovom doklade bude uvedený aj počiatkový a konečný stav elektromera.

6/ Do preddavku na náklady za dodávku vody uvedeného v ods.2 bod 2.1. písm. c) sú zahrnuté predpokladané náklady za kancelárske priestory (561 m²) a prevádzkové priestory (bod 1.3.2. – 30,6 m²) spolu 591,6 m².

7/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať vyššie uvedené platby samostatne, najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ nebude vystavovať na vyššie uvedené platby faktúry, nakoľko táto zmluva sa bude považovať za riadny daňový doklad.

8/ Ak nájomca nezaplatí úhradu za nájom a zálohové platby za služby spojené s nájomom v dohodnutej lehote splatnosti, je povinný uhradiť úrok z omeškania o päť percent vyšší ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

9/ Materiálové náklady údržby a opráv vzniknuté mimo obvyklého užívania spôsobené zavinením nájomcu a realizované prenajímateľom priamo v predmete nájmu bude prenajímateľ faktúrovať nájomcovi osobitnou faktúrou.

10/ Prenajímateľ predloží nájomcovi predbežné vyúčtovanie do 30.09. a vyúčtovanie služieb za zúčtovacie obdobie od 01.01. do 31.12. daného roka spolu so zúčtovacou faktúrou najneskôr do 30.03. nasledujúceho roka.

11/ Prenajímateľ vyúčtuje uhradené zálohové platby na náklady spojené s poskytovaním služieb súvisiacich s predmetom nájmu za zúčtovacie obdobie podľa ods. 10/ tohoto článku podľa pomeru veľkosti prenajatej plochy nebytových priestorov užívaných jednotlivými nájomcami k celkovým skutočne vynaloženým nákladom na tieto služby.

12/ V prípade, ak prenajímateľ zistí na základe konečného zúčtovania rozdiel medzi uhradenými zálohovými platbami za služby nájomcom a skutočnými nákladmi za poskytnuté služby, tento rozdiel vyúčtuje nájomcom. V prípade vzniku nedoplatku ho nájomca uhradí najneskôr do 30 po predložení zúčtovacej faktúry za poskytnuté služby za kalendárny rok.

13/ Na základe požiadavky nájomcu, je prenajímateľ povinný predložiť nájomcovi k nahliadnutiu faktúry od konečných dodávateľov služieb.

14/ V prípade zmien cien energií a služieb si prenajímateľ vyhradzuje právo úpravy zálohovej platby za služby priamo úmerne jeho zvýšeniu konečnými dodávateľmi služieb. Ďalej si prenajímateľ

vyhradzuje právo úpravy zmeny ceny dohodnutého nájomného v prípade zmien platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

III. Doba nájmu a skončenie nájmu

1/ Doba nájmu je v súlade s § 13 ods. 1 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov zmluvnými stranami dohodnutá na 5 rokov, pričom začne plynúť od 1.6.2013 do 30.5.2018, nie však skôr, ako zmluva nadobudne účinnosť podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení zákona č. 546/2010 Z. z.

2/ Ak bol nájomný pomer dohodnutý na dobu určitú, skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.

3/ Nájomný pomer 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 nájmom,
- 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) prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy.

Výpovedná lehota je 2-mesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

4/ Nájomný pomer 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.

IV. Práva a povinnosti prenájomcu

Prenajímateľ :

- a) je povinný 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) je povinný zabezpečiť na svoje náklady technickú protipožiarnu vybavenosť v spoločných priestoroch,
- c) sa zaväzuje zriadiť jednu ohlasovňu požiarov na vrátnici objektu, vybaviť ju a prevádzkovať podľa platných právnych predpisov,
- d) je povinný udržiavať podstatu objektu v dobrom prevádzkovom stave a operatívne odstraňovať vzniknuté závady a poruchy,

- e) je oprávnený uskutočňovať za prítomnosti zástupcu nájomcu preventívne a kontrolné prehliadky technického a prevádzkového stavu predmetu nájmu,
- f) je povinný v prípade technickej alebo prevádzkovej havárie, či živelnej pohromy, ktoré by mohli spôsobiť škody na majetku, okamžite vyrozumieť nájomcom poverené osoby,
- g) je oprávnený v prípade zabezpečenia okamžitého odvrátenia hroziacej škody vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu.

V. Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca :

- a) je oprávnený užívať predmet nájmu len 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) nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, v prípade, že tak urobí je takáto zmluva neplatná,
- c) je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, t.j. bežnú údržbu, ktorá spočíva v zabezpečení bežných opráv a obvyklých udržiavacích prác počas nájomného pomeru,
- d) je povinný zabezpečiť na vlastné náklady udržiavanie čistoty a poriadku predmetu nájmu /upratovanie/,
- e) je povinný 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, je povinný odstrániť ju na vlastné náklady a uviesť ho do pôvodného stavu,
- g) je povinný zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnych opatrení ako aj bezpečnostných predpisov ; sankcie za nesplnenie povinnosti nájomcu idú plne na jeho ťarchu,
- h) je povinný oboznámiť svojich zamestnancov o umiestnení a vybavení ohlasovne požiarov
- i) sa zaväzuje poistiť vlastný majetok uložený v prenajatých priestoroch,
- j) nie je oprávnený uskutočniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy,
- k) je povinný umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania preventívnej prehliadky technického a prevádzkového stavu predmetu nájmu, ako aj za účelom zistenie jeho užívania v súlade so zmluvou,
- l) je povinný dodržiavať prevádzkový poriadok budovy,
- m) je povinný v priebehu výpovednej lehoty prenajaté priestory uvoľniť a odovzdať najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty,
- n) sa zaväzuje po skončení nájmu protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len v písomnej forme obojstranne odsúhlasenými a podpísanými číslovanými dodatkami.
2. Zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Táto zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia zmluvy dostane nájomca, tri vyhotovenia zmluvy dostane prenajímateľ a jedno vyhotovenie zmluvy dostane Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si pred podpisom dôkladne prečítali, že táto bola napísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite a zrozumiteľne a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

Bratislava dňa 21.5.2013

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Marek Maďarič, minister kultúry

Mgr. art. Vladislava Fekete Art.D, riaditeľka