

48/2013/9774

Zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov

(uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov)

ktorú uzavreli zmluvné strany:

Prenajíateľ: **obchodné meno:** Casso Invest s.r.o.
 sídlo: Slanské Nové Mesto 140, 04418
 IČO: 46508139
 zapísaná v: OR OS KEI odd.sro vl.č. 29074_V
 prostredníctvom: Martin Mikulský

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **obchodné meno:** Slovenské technické múzeum
 sídlo: Hlavná 88, 040 01 Košice
 IČO: 3197111
 IČ DPH: SK 2021443380
 Právna forma: Štátna príspevková organizácia
 zriaďovacia listina: MK 1426/2010-10/5882
 Štatutárny orgán: Ing. Eugen Labanič, generálny riaditeľ

(ďalej len ako „nájomca“)

za týchto podmienok :

Článok I. Úvodné ustanovenia

Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľností zapísanej v katas. nehnuteľností. v katastrálnom území obce Bidovce na LV č.1293 na parcele 544/24 súpisné číslo 345.

Článok II.
Predmet zmluvy a nájmu.

Touto zmluvou sa zmluvné strany dohodli, že prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi od užívania predmet nájmu (ďalej len ako „predmet nájmu“), za čo sa mu nájomca zaväzuje platiť dohodnutú odplatu.

Predmetom nájmu je podľa tejto zmluvy nebytové priestory uvedené v čl. I zmluvy o výmere 235 m² /ďalej len ako „predmet nájmu“/ na účel uvedený v čl. III. zmluvy.

Článok III.
Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu uvedený v čl. II zmluvy na nasledovný dohodnutý účel: zabezpečenie realizácie projektu OPVaV-2013/1.1/02-SORO "Moderná technická infraštruktúra výskumu a vývoja Slovenského technického múzea".
2. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje predmet nájmu riadne a v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi užívať na tento dohodnutý účel, vykonávať jeho bežné opravy a údržbu a uhrádzať dohodnuté nájomné a ďalšie náklady uvedené v tejto zmluve.
3. Nájomca prehlasuje, že sa riadne oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu, je s ním uzrozumený a potvrdzuje, že je spôsobilý na jeho riadne užívanie v súlade s bodom 1 tohto článku.
4. Prenajíateľ týmto vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie Nájomcom v súlade s bodom 1 tohto článku a za podmienok dohodnutých v Zmluve.

Článok IV.
Doba trvania nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, ale minimálne na dobu 8 rokov od podpisu tejto zmluvy.

Článok V.

Nájomné a úhrada ďalších nákladov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný prenajímateľovi platiť mesačné nájomné za užívanie predmetu nájmu vo výške 1€ (slovom: jedno euro), a to za každý, čo i len začatý kalendárny mesiac trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.
2. Nájomné je splatné mesačne vopred vždy k 5. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, ktoré uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa alebo v hotovosti.
3. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uplatniť si dohodnutú zmluvnú pokutu, a to vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
4. Náhrada za plnenia, ktorá súvisia s nájmom, a to platby za dodávky elektrickej energie sú zahrnuté v nájomnom.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom, a to najneskôr v deň nasledujúci po podpise tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ nie je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do predmetu nájmu. V areáli letiska Bidovce je stála služba ktorá mu umožní vstup k jemu prenajatých priestorov.
3. Prenajímateľ alebo ním poverený zamestnanci alebo tretie osoby sú oprávnení skontrolovať stav predmetu nájmu kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu, a to najmä či
 - sa predmet nájmu neužíva v rozpore s účelom nájmu uvedenom v čl. III. zmluvy,
 - pri užívaní predmetu nájmu nedochádza k jeho poškodzovaniu,
 - pri užívaní predmetu nájmu nedochádza k poškodzovaniu iného majetku prenajímateľa,
 - pri užívaní predmetu nájmu nedochádza k poškodzovaniu a porušovaniu akýchkoľvek práv a oprávnených záujmov ostatných vlastníkov bytových alebo nebytových priestorov nachádzajúcich sa na nehnuteľnosti uvedenej v čl. I zmluvy.

-
-
4. Prenajímateľ má po celý čas trvania nájomného vzťahu právo vstupu do predmetu nájmu, najmä ak je to potrebné pre výkon práv týkajúcich sa nehnuteľností a hnutelných vecí, ktoré prenajímateľ vlastní alebo užíva a v súlade s bodom 2 tohto článku zmluvy.

Článok VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca je povinný riadne a včas platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a všetky náklady a plnenia súvisiace s nájmom.
3. Nájomca sa zaväzuje na prenajatú nehnuteľnosť vykonávať a uhrádzať drobné opravy, bežnú údržbu súvisiacu s jej bežným užívaním a opravy poškodenia majetku, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť nutnosť opráv iných závad a umožniť mu prístup na ich vykonanie a poskytnúť mu potrebnú súčinnosť. Zároveň je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku akejkoľvek škody, tejto zabrániť.
5. Nájomca nie je oprávnený uzatvárať podnájomné a iné zmluvy s tretími osobami viažuce sa na predmet nájmu. Bez súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu tretím osobám.
6. Po prenajímateľa nie je nájomca oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať akékoľvek žiadne ďalšie zmeny ani úpravy predmetu nájmu, Ak bol súhlas prenajímateľom daný, môže nájomca požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov preukázateľne vynaložených na zmeny alebo úpravy predmetu nájmu iba vtedy, ak sa prenajímateľ písomne zaviazal na náhradu takých nákladov. Rovnako môže po skončení nájmu požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, iba vtedy, ak sa prenajímateľ písomne zaviazal na náhradu takej protihodnoty. Vlastníkom všetkých vykonaných opráv, úprav a zmien sa stane

prenajímateľ, ak sa zmluvné strany písomne alebo dodatkom k tejto zmluve nedohodnú inak.

7. Ak prenajímateľ podľa predchádzajúceho bodu udelil súhlas na vykonanie zmien alebo úprav predmetu nájmu, je nájomca viazaný jeho prípadnými pokynmi, ktoré pri a po udelení súhlasu stanovil. Pri vykonávaní zmien a úprav predmetu nájmu a pri výbere osoby, ktorej zverí plnenie úloh s tým spojených, je nájomca povinný postupovať s náležitou odbornou starostlivosťou.
8. Ak nájomca vykoná zmeny alebo úpravy predmetu nájmu v zmysle bodu 6 tohto článku bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný, a to bez zbytočného odkladu po doručení žiadosti prenajímateľa, uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do predchádzajúceho stavu, ibaže sa zmluvné strany dodatočne písomne dohodli inak. Tým nie je dotknuté právo náhradu škody.
9. Nájomca je oprávnený umiestniť v predmete nájmu akékoľvek zariadenie, zásoby, nábytok a iné hnutelné veci, ktoré bude považovať za potrebné pre výkon svojej podnikateľskej činnosti zodpovedajúcej dohodnutému účelu nájmu. Nájomca však bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nesmie odstrániť žiadne hnutelné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa alebo tretích osôb.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v súvislosti s predmetom nájmu bude nájomca dodržiavať a zabezpečiť ich primeraný výkon na vlastné náklady, a to predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 126/1958 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 74/1996 Z. z. a č. 25/1985 Zb. na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných právnych predpisov o ochrane majetku a zdravia a podobne.
11. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov predmetu nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.) iba s písomným súhlasom prenajímateľa.
12. Nájomca zodpovedá za ujmu na zdraví a na majetku spôsobenú osobám a veciam nachádzajúcim sa v predmete nájmu, i za škodu vzniknutú v predmete nájmu, pokiaľ takáto ujma alebo škoda nie je spôsobená úmyselne alebo hrubou neobalnosťou prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zriadiť poistenie proti vyššie uvedeným škodám alebo ujмам na zdraví.

13. Nájomca bude po celú dobu trvania Zmluvy udržiavať na svoje vlastné náklady u poist'ovne poistenie:

- predmetu nájmu a vybavenia predmetu nájmu a všetkých vecí inštalovaných v predmete nájmu
- proti všetkým rizikám; a
- proti občiansko-právnej zodpovednosti.

Článok VIII. Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil sám, alebo ktorá vznikla v súvislosti s jeho činnosťou a na tento účel je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré takto na predmete nájmu vznikli.
2. Pri porušení povinností uvedenej v čl. VII, bod 3, 4a 8 a v čl. IX ods. 6 zmluvy zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá právne nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívania predmetu nájmu.

Článok IX. Skončenie zmluvného vzťahu

1. Zmluvný vzťah môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou podľa bodu 2 tohto článku;
 - b) výpoveďou prenajímateľa podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., a to uplynutím výpovednej lehoty uvedenej v bode 3;
 - c) výpoveďou nájomcu podľa ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., a to uplynutím výpovednej lehoty uvedenej v bode 3;
 - d) odstúpením od zmluvy, a to v deň nasledujúci po doručení odstúpenia od zmluvy druhej strane.
2. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na ukončení spolupráce písomnou dohodou. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa skončí dňom podpisu Dohody o ukončení nájomnej zmluvy, inak v deň v nej uvedeným.
3. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných výpovedných lehotách, ktoré začnú plynúť prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení:

-
-
- a) jednomesačná výpovedná lehota pre prípad, ak nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením nájmu alebo úhrad za služby s nájmom spojenými;
 - b) trojmesačná z iných dôvodov ako uvedených v písmene a/ tohto bodu.
4. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak
 - a) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenájomateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - b) v prípade porušenia bodu 5, čl. VII zmluvy;
 - c) nájomca uzavrie bez súhlasu prenájomateľa akékoľvek spoločenstvo s tretími osobami a predmet nájmu použije ako nepeňažný vklad.
 5. Po skončení predmetu nájmu je nájomca je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr druhý pracovný deň po skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše odovzdávací a preberací protokol, ktorých rovnopisy dostanú nájomca a prenájomateľ. Pre prípad porušenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške mesačného nájomného uvedenom v čl. V. tejto zmluvy, a to za každý začatý deň omeškania až do vyhotovenia a odovzdania odovzdávacieho a preberacieho protokolu.
 6. Nájomca odovzdá predmet nájmu prenájomateľovi v stave, v akom ho prevzal, s výnimkou investícií, opráv, zmien a úprav vykonaných v súlade s touto zmluvou; na bežné opotrebenie sa nebude prihliadať. Ak nájomca poruší uvedenú povinnosť, je povinný nahradiť prenájomateľovi náklady vynaložené na uvedenie predmetu nájmu do stavu spôsobilého na ďalšie užívanie, ako aj inú škodu, ktorá prenájomateľovi v tejto súvislosti vznikne.
 7. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájmomnom a na úhradách v súvislosti s nájmom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenájomateľ oprávnený využiť práva vyplývajúce z ust. § 672 Občianskeho zákonníka

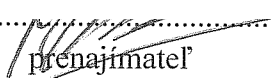
Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy Zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
 2. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pre každého z účastníkov zmluvy po jednom vyhotovení
-
-

-
3. Túto Zmluvu je možné meniť len písomne formou dodatku so súhlasom všetkých zmluvných strán.
 4. Strany výslovne prejavujú vôľu, aby prípadná neplatnosť niektorej časti Zmluvy nemala vplyv na ostatné časti.
 5. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že táto bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich právnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
 6. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah Zmluvy je autentický so slovnými prejavmi prednesenými počas rokovania o obsahu zmluvy, a túto skutočnosť potvrdzujú svojimi podpismi.

V Košiciach, dňa 2.5.2013

.....

prenajímateľ

.....
nájomca
SLOVENSKE
TECHNICKÉ MÚZEUM
040 01 KOŠICE, HLAVNÁ 88
1