

## **Zmluva o nájme** **č. MK – 86/2014/M**

nebytových priestorov, 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

Zastúpené: Marek Maďarič, minister kultúry

IČO: 00 165 182

DIČ: 2020830042

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK90 8180 0000 0070 0007 1564

a

*Nájomca :*

**UVER s. r. o.**

Jakubovo nám. 12, 811 09 Bratislava 1

zastúpený : Ing. Miroslav Plochán, konateľ

IČO : 35 808 896

DIČ : 2021566833

Bankové spojenie :

Číslo účtu :

### **I. Predmet a účel nájmu**

1/ Prenajímateľ je správcom majetku štátu - *nehnutelnosti nachádzajúcej sa na Jakubovom nám. 12 v Bratislave*, súpisné číslo 102562 postavenej na parcele č. 9023, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom okresného úradu Bratislava I na LV č. 4014, katastrálne územie Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I (ďalej len „nehnutelnosť“).

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

3/ Predmetom nájmu je časť nehnuteľnosti a to: nebytové a spoločné priestory nachádzajúce sa na 5. poschodí päť podlažnej administratívnej budovy o celkovej výmere 17,00 m<sup>2</sup> pripadajúcej na kancelárske priestory a výmere 8,0 m<sup>2</sup> pripadajúcej na spoločné priestory, ktoré pozostávajú z týchto miestností:

**3.1. kancelárske priestory :** **17,00 m<sup>2</sup>**

kancelária č. 518 17,00 m<sup>2</sup>

3.2. **spoločné priestory :**  
(ďalej len „predmet nájmu“).

8,0 m<sup>2</sup>

4/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v ods. 3/ tohto článku výlučne na administratívne účely.

## II. Výška a spôsob platby nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu

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

a) kanc. priestory : 17,00 m<sup>2</sup> x 102,00 € = 1 734,00 € ročne  
b) spoločné : 8,00 m<sup>2</sup> x 16,60 € = 132,80 € ročne

Spolu 1/ a), b) ročne : 1 866,80 €  
Spolu 1/ a), b) mesačne : 155,57 €

2/ Mesačné nájomné vo výške 155,57 € je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa: SK90 8180 0000 0070 0007 1564

3/ Okrem nájomného uvedeného v ods. 1 tohto článku uhrádza nájomca aj prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu platené preddavkovými platbami takto:

a) náklady za el. energiu : 17,00 m<sup>2</sup> x 13,50 € = 229,50 € ročne  
b) náklady za teplo : 17,00 m<sup>2</sup> x 20,00 € = 340,00 € ročne  
c) náklady za vodu : 17,00 m<sup>2</sup> x 1,50 € = 25,50 € ročne  
d) náklady za ostatné služby :

- strážna služba
  - odvoz a likvidácia 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 výťahu
  - údržba a opravy spojovacej techniky
  - údržba podstaty budovy a priestorov prináležiacich k objektu
  - materiálové náklady údržby a opráv
  - zabezpečenie protipožiarnej ochrany spoloč. priestorov
  - zabezpečenie revízií vyhradených technických zariadení a zabezpečenie odstránenia zistených závad
  - zimná údržba
  - daň z nehnuteľnosti
  - ostatné nešpecifikované náklady
- 17,00 m<sup>2</sup> x 35,00 € = 595,00 € ročne

---

Spolu 3/ a), b), c), d) ročne : 1 190,00 €  
Spolu 3/ a), b), c), d) mesačne : 99,17 €

<b>Spolu 1/ a 3/ ročne</b> ( 1 866,80 + 1 190,00 ):	<b>3 056,80 €</b>
<b>Spolu 1/ a 3/ mesačne</b> ( 155,57 + 99,17 ):	<b>254,74 €</b>

4/ Mesačné preddavkové platby za prevádzkové náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu predstavujúce sumu vo výške 99,17 € je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa: SK90 8180 0000 0070 0007 1652

5/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať mesačné nájomné a preddavkové platby za prevádzkové náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu 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.

6/ Ak nájomca nezaplatí úhradu za nájom a preddavkové platby za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu 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.

7/ Náklady vynaložené na údržby a opravy realizované prenajímateľom priamo v predmete nájmu vzniknuté zavinením nájomcu v dôsledku toho, že neužíval predmet nájmu obvyklým spôsobom bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi osobitnou faktúrou.

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

9/ Prenajímateľ vyúčtuje uhradené preddavkové platby na náklady spojené s poskytovaním služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu za zúčtovacie obdobie podľa ods. 8/ tohto článku podľa pomeru veľkosti prenajatej plochy nebytových priestorov užívaných jednotlivými nájomcami k celkovým skutočne vynaloženým nákladom na tieto služby.

10/ V prípade, ak prenajímateľ zistí na základe konečného zúčtovania rozdiel medzi uhradenými preddavkovými platbami za služby súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu nájomcom a skutočnými prevádzkovými nákladmi za poskytnuté služby, tento rozdiel vyúčtuje nájomcom. V prípade vzniku nedoplatku je nájomca tento nedoplatok povinný uhradiť najneskôr do 30 dní po predložení zúčtovacej faktúry za poskytnuté služby za kalendárny rok.

11/ Na základe požiadavky nájomcu, je prenajímateľ povinný predložiť nájomcovi k nahliadnutiu faktúry od konečných dodávateľov služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu.

12/ V prípade zmien cien energií a služieb si prenajímateľ vyhradzuje právo úpravy preddavkovej platby za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu priamo úmerne jeho zvýšeniu konečnými dodávateľmi služieb. Ďalej si prenajímateľ vyhradzuje právo úpravy zmeny ceny dohodnutého nájomného v prípade zmien platných právnych predpisov.

### **III. Doba nájmu a skončenie nájmu**

1/ Doba nájmu je v súlade s § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov zmluvnými stranami dohodnutá na 6 mesiacov, pričom začne plynúť odo dňa 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 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme bytov a 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 užívaním predmetu nájmu,
- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi 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,
- f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

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) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy.

3.3 Výpovedná lehota je 2-mesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4/ Nájomný pomer zaniká :

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
- c) dohodou zmluvných strán.

5/ Ku dňu skončenia nájmu sa zmluvné strany zaväzujú k vzájomnému vyporiadaniu všetkých nárokov, ktoré vznikli počas trvania nájmu a súčasne sa zaväzujú k vyhotoveniu protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

#### **IV. Práva a povinnosti prenajímateľa**

Prenajímateľ :

- a) je povinný zabezpečiť pre nájomcu spolu s nájmom predmetných priestorov aj služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu tak ako sú uvedené v čl. II ods. 3 tejto zmluvy.
- b) je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a na účel dohodnutý v zmluve,
- c) je povinný zabezpečiť na svoje náklady technickú protipožiarnu vybavenosť v spoločných priestoroch,
- d) sa zaväzuje zriadiť jednu ohlasovňu požiarov na vrátnici objektu, vybaviť ju a prevádzkovať podľa platných právnych predpisov,
- e) je povinný udržiavať podstatu objektu v dobrom prevádzkovom stave a operatívne odstraňovať vzniknuté závady a poruchy,
- f) je oprávnený uskutočňovať za prítomnosti zástupcu nájomcu preventívne a kontrolné prehliadky technického a prevádzkového stavu predmetu nájmu,
- g) je povinný v prípade technickej alebo prevádzkovej havárie, či živelnej pohromy, ktoré by mohli spôsobiť škody na majetku, okamžite vyrozumieť nájomcom poverené osoby,
- h) je oprávnený v prípade zabezpečenia okamžitého odvrátenia hroziacej škody vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu,
- i) nie je zodpovedný za škody spôsobené na majetku 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 /najmä 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 predpisov o ochrane pred požiarmi a ostatných bezpečnostných predpisov; za sankcie uložené pre nesplnenie povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane pred požiarmi a ostatných bezpečnostných predpisov zodpovedá v plnej miere nájomca,
- h) je povinný oboznámiť svojich zamestnancov o umiestnení a vybavení ohlasovne požiarov,
- i) sa zaväzuje poistiť vlastný majetok uložený v predmete nájmu,
- j) nie je oprávnený uskutočniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy na nehnuteľnosti alebo predmete nájmu,
- 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 nehnuteľnosti,
- m) je povinný predmet nájmu 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 Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z ktorých 2 dostane nájomca a 3 prenajímateľ a 1 vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si pred podpisom dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, pripájajú podpisy ich oprávnených zástupcov.

Bratislava, dňa

Bratislava, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

\_\_\_\_\_  
**Marek Mad'arič**, minister kultúry

\_\_\_\_\_  
**Ing. Miroslav Plocháč**, konateľ