

ZMLUVA č. 47/2019
o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb.

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika
Ministerstvo zahraničných vecí a európskych záležitostí
Slovenskej republiky
adresa: Hlboká cesta 2, 833 36 Bratislava
IČO: 00699021
v zastúpení: Veľvyslanectvo Slovenskej republiky v Ruskej federácii
(ďalej len „veľvyslanectvo“)
zastúpené: **Petrom Priputenom**, veľvyslancom
adresa: ul. Júliusa Fučíka č. 17/19, Moskva
banka: PAO Bank VTB
Russia, Moscow, 103031, Kouznetsky most 16,
SWIFT: VTBRUM2MSK
názov účtu: Embassy of the Slovak Republic
číslo účtu: 40807 978 2 0013 0000014

a

Nájomca:: Technický skúšobný ústav Piešťany, š.p.
adresa : Krajinská cesta 2929/9, 921 01 Piešťany
IČO: 000 57 380
DIČ: 2020395410, IČ DPH: SK 2020395410
v zastúpení: Ing. Jaroslav Crkoň, generálny riaditeľ
zástupca v RF : Irina Fedorenko
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
č. účtu: 6000212/0200
IBAN/SWIFT SK14 0200 0000 00000600 0212/ SUBASKBX

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je správcom objektu Veľvyslanectva Slovenskej republiky v Ruskej federácii na ul. J. Fučíka 17/19 v Moskve a je oprávnený vyhradené priestory v tomto objekte prenajať.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania priestory, nachádzajúce sa v objekte Veľvyslanectva Slovenskej republiky v Moskve na:

kancelárske priestory na **5.** nadzemnom podlaží, **č.d. 514** o výmere **20,20 m²**

ďalej len „predmet nájmu“

3. Predmetom nájmu je aj zariadenie (nábytok a pod.) nachádzajúce sa v čase začatia nájmu v týchto priestoroch podľa preberacieho protokolu.

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu užívať v súlade s charakterom prenajatých priestorov.

Článok IV.

Doba nájmu

Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú: od **01.01. 2019** do **31.12.2019**.

Článok V.

Nájomné

Výška nájomného za predmet nájmu uvedeného v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy bola stanovená za kancelárske priestory na: **207,00 EUR/m²/rok**, t.j. celkom **4 181,40 EUR** za dobu nájmu podľa čl.IV

Článok VI.

Príspevok na opravu a údržbu

Výška príspevku na opravu a údržbu objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza je stanovená na **15,00 EUR /m²/rok**, t.j. celkom **303,00 EUR** za dobu nájmu podľa čl.IV .

Článok VII.

Služby spojené s nájmom

Účastníci zmluvy sa dohodli, že náklady za energie a služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu, najmä elektrickú energiu, vodu vrátane teplej vody, stočné, odvoz smetí, správu nehnuteľnosti, upratovanie a podobne (ďalej len „služby,“) bude hradiť nájomca podľa podielu prenajatej plochy predmetu nájmu ku všetkým priestorom v objekte. Výška zálohovej platby za tieto náklady je stanovená na **35,00 EUR/ m²/rok**, t.j. celkom **707,00 EUR** za dobu nájmu podľa čl. IV .

Článok VIII.

Spôsob úhrady

1. Nájomca bude hradiť dohodnuté nájomné, príspevok na opravu a údržbu objektu a zálohu za služby spojené s nájmom na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa:
za 1.štvrt'rok 01.01.2019 - 31.03.2019 do 25.12.2018 vo výške **1 297,85 EUR**
za 2.štvrt'rok 01.04.2019 - 30.06.2019 do 20.03.2019 vo výške **1 297,85 EUR**
za 3.štvrt'rok 01.07.2019- 30.09.2019 do 20.06.2019 vo výške **1 297,85 EUR**
za 4.štvrt'rok 01.10.2019 - 31.12.2019 do 20.09.2019 vo výške **1 297,85 EUR**
2. Nájomca bude hradiť horeuvedené platby na základe nájomnej zmluvy vždy do termínu splatnosti uvedeného v Čl.VIII. bod 1. **Všetky poplatky spojené s bankovým prevodom hradí nájomca.**
3. Účastníci zmluvy sa dohodli, že rozdiel medzi uhradenými zálohovými platbami za energie a služby v zmysle čl. VII a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním predmetu nájmu v

priebehu kalendárneho roka, si vzájomne vyrovnajú na základe vyúčtovania týchto nákladov, a to buď zaplatením nedoplatku nájomcom, alebo vrátením preplatku prenajímateľom.

4. Vyúčtovanie nákladov za predchádzajúci rok zašle prenajímateľ nájomcovi najneskôr do 31.1.nasledujúceho roka a vzájomné vyrovnanie sa uskutoční najneskôr do 15.2. nasledujúceho roka prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa alebo nájomcu. Vzájomné vyrovnanie sa môže uskutočniť aj v hotovosti v pokladni prenajímateľa.

Článok IX.

Úhrada za používanie telefónnych liniek

1. Poplatky za paušál, nadlimitné hovory, medzimestské a medzištátne hovory uskutočnené z pridelenej telefónnej linky sa uhrádzajú štvrtročne v pokladni prenajímateľa na základe výpisu spracovaného podľa údajov z telekomunikačnej spoločnosti.

Článok X.

Preberanie a odovzdávanie priestorov

1. Priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa odovzdávajú a preberajú pred komisiou a vyhotovuje sa o tom protokol.
2. Súčasťou preberacieho protokolu predmetu nájmu je i miestny inventárny zoznam.
3. Nájomca potvrdzuje podpisom preberacieho protokolu, že mu bol predmet nájmu odovzdaný prenajímateľom v stave spôsobilom k užívaniu, čistý a v dobrom technickom stave.
4. Pred skončením platnosti nájmovej zmluvy je nájomca povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ak sa s prenajímateľom nedohodne písomne inak.

Článok XI.

Práva a povinnosti účastníkov zmluvy

1. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať po predchádzajúcom oznámení nájomcovi odbornú prehliadku predmetu nájmu.
2. V prípade vzniku škôd na predmete nájmu spôsobených okolnosťami, za ktoré nájomca nezodpovedá, zabezpečí prenajímateľ ich odstránenie bez zbytočného odkladu na svoje náklady.
3. Ak prenajímateľ zistí, že nájomca predmet nájmu nepoužíva v súlade s nájmovou zmluvou, má právo uskutočniť za prítomnosti nájomcu alebo ním splnomocneného zástupcu prehliadku predmetu nájmu za prítomnosti komisie. Ak nie je možná prítomnosť nájomcu alebo ním splnomocneného zástupcu, uskutoční prenajímateľ túto prehliadku za prítomnosti komisie aj v neprítomnosti nájomcu a o prehliadke spíše zápis.
4. Prenajímateľ môže bez prítomnosti nájomcu použiť kľúč od predmetu nájmu, ktorý nájomca uložil na vrátnici len pre prípad nevyhnutnej zábrany vzniku škôd, alebo pri požari, a to vždy len pred komisiou zloženou minimálne z troch členov. O použití kľúča komisia vždy vyhotoví zápis s podpismi členov komisie.
5. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania (čl. III.)
6. Nájomca sa zaväzuje, že bude s predmetom nájmu zaobchádzať tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu. V prípade škody na predmete nájmu zavinenej jeho osobou, alebo osobou zdržiavajúcou sa s jeho vedomím v predmete nájmu, dá poškodený predmet nájmu bezodkladne a na vlastné náklady opraviť tak, aby jeho stav zodpovedal stavu pred

- poškodením. Za stratené, alebo neopraviteľné predmety nájomca uhradí prenajímateľovi sumu potrebnú na obstaranie rovnakého predmetu, minimálne však ich účtovnú cenu.
7. Nájomca sa zaväzuje odovzdať pri ukončení nájmu predmet nájmu v čistom stave. Inak bude predmet nájmu vyčistený prenajímateľom na náklady nájomcu. Úhrada za túto službu činí 100,- EUR.
 8. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s príslušnými pokynmi o užívaní predmetu nájmu, zaväzuje sa dodržiavať všetky nariadenia o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, bezpečnostný režim budovy, podmienky a lehoty vstupu do predmetu nájmu stanovené veľvyslanectvom, protipožiarne a hygienické predpisy.
 9. Nájomca je povinný odovzdávať kľúč od predmetu nájmu na vrátnici veľvyslanectva.
 10. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa uskutočňovať stavebné úpravy predmetu nájmu alebo vybavovať priestory svojim nábytkom. Drobné opravy (výmena žiarivkových trubíc, žiaroviek pod.) uskutoční prenajímateľ na základe písomnej žiadosti na náklady nájomcu. Požiadavky na údržbu alebo odstránenie škôd na predmete nájmu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, v opačnom prípade zodpovedá za škody, vzniknuté oneskoreným oznámením. Náklady za opravy a úpravy účelovej povahy znáša nájomca.
 11. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody ním spôsobené na predmete nájmu a zaväzuje sa ich bezodkladne odstrániť, alebo uhradiť vyčíslenú škodu.
 12. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky inému subjektu ani nemá k predmetu nájmu a objektu predkupné právo.
 13. Nájomca nie je oprávnený použiť adresu Veľvyslanectva SR v Ruskej federácii na registráciu právnického sídla pre ruské právne subjekty ani pre organizačnú zložku ruskej právnickej osoby.
 14. Nájomca je na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa povinný pre potreby kontroly, alebo vyšetrovania sprístupniť oprávneným miestnym orgánom predmet nájmu a vybavenie nachádzajúce sa v ňom.
 15. Prenajímateľ a nájomca sa pri sprístupnení predmetu nájmu riadia miestnym pracovným kalendárom.

Článok XII. Ukončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby uvedenej v článku IV. tejto zmluvy,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán: nájom predmetu nájmu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený nájom vypovedať najmä ak nájomca:
 - a) užíva prenajatý nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe.

Článok XIII.
Ostatné náležitosti

1. Nájomca do 15 dní po uzavretí nájomnej zmluvy uhradí v prospech veľvyslanectva kauciu vo výške 500,-EUR za každú miestnosť bez ohľadu na jej veľkosť, ak táto nebola uhradená v minulom období a nezostala na účte veľvyslanectva. Kauciu môže prenajímateľ použiť po skončení nájmu na úhradu nedoplatkov nájomníka a škôd ním spôsobených na majetku prenajímateľa. Kaucia, alebo jej zostatok bude vrátená nájomníkovi na základe písomného vyžiadania nájomcu po ukončení nájomnej zmluvy a vyrovnaní všetkých vzájomných záväzkov.
2. Prenajímateľ má právo penalizovať oneskorene uhradenú zmluvnú čiastku vo výške 0,05% za každý deň omeškania.
3. V prípade riadneho neuhradenia telefónnych poplatkov a ostatných platieb si veľvyslanectvo vyhradzuje právo zablokovat' možnosť používania príslušných telefónnych liniek až do ich uhradenia.

Článok XIV.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len v písomnej forme očíslovanými dodatkami, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je kópia platného výpisu z Obchodného registra, príp. výpis z príslušného registra s prihliadnutím na postavenie nájomcu.
3. Všetky spory, ktoré vzniknú v súvislosti s nesplnením záväzkov, vyplývajúcich z tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán, budú riešené v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží po jednom rovnopise.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť od 1.1. 2019.

V Moskve, dňa

V Piešťanoch dňa 21. 12. 2018

za prenajímateľa

za nájomcu