

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.

Zmluvné strany

1. Prenajíateľ

Slovenská republika

názov organizácie: Ústav stavebníctva a architektúry Slovenskej akadémie vied
adresa: Dúbravská cesta 9, 845 03 Bratislava 45
zastúpený: Ing. Peter Matiašovský, CSc., riaditeľ ústavu
IČO: 00166596
DIČ: 2020830350
Bankové spojenie: Štátna pokladnica

č.ú.: [REDAKOVANÉ]

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

2. Nájomca

obchodné meno: Bc. Kazimír Valach – KARPAT Agentúra
adresa: L. Dédera č. 10, 831 01 Bratislava
zastúpený: Bc. Kazimír Valach
IČO: 374 99 220
DIČ: 1025099944
Bankové spojenie: Uni Credit Bank

č. ú.: [REDAKOVANÉ]

Oprávnenie podnikat' podľa: Živnostenský list: reg. č. 103-18198 zo dňa 05.02.2004 vydaný OÚ Bratislava, Staromestská č.6, 814 71 Bratislava.

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ má v správe nehnuteľnosť – nebytový priestor nachádzajúci sa v katastrálnom území Karlova Ves, okres Bratislava IV, súpisné číslo 5813, na parcele číslo 2696/1, zapísanej na LV č. 2754 vedenom v Katastrálnom úrade – Správe katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania kancelárske priestory miestnosť č. 306B vo výmere 19,80 m² z vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú na 3. poschodí v administratívnej budove na Dúbravskej ceste č. 9 v Bratislave.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené priestory užívať pre prekladateľské a tlmočnicke služby a automatizované spracovanie dát v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikateľ platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. III Nájomné a služby s nájmom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške 66,40 € za m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne. Ročná výška úhrady za nájom je 1 314,72 €. Mesačná výška úhrady za nájom je 109,56 €.
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, údržba komunikácie a zelene, údržba spoločných priestorov a ďalšie poplatky spojené s nájmom.
3. Za služby platí nájomca mesačné preddavky vo výške 128,19 €
Ročná výška preddavkov je 1 538,28 €
V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

- vodné a stočné	7,56 €
- teplo a TUV	28,97 €
- elektrickú energiu	31,88 €
- údržba spoločných priestorov a poplatky spojené s nájmom	57,57 €
- údržba komunikácie a zelene	2,21 €
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 omeškani 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 nájmom 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 15.05.2011 do 14.05.2016
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
 - 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 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, tichej spoločnosti a pod. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
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 17. 03. 2011

Ústav stavebníctva a architektúry



Ing. Peter Matiašovský, CSc.,
riaditeľ ústavu
nájomca

KAZIMÍR VALACH



Bc. Kazimír Valach – KARPAT Agentúra
prenajímateľ



Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so Zmluvou o nájme nebytových priestorov uzatvorenou 17. marca 2011 medzi Slovenskou republikou, správcom Ústav stavebníctva a architektúry Slovenskej akadémie vied, so sídlom: Dúbravská cesta č. 9, 845 03 Bratislava 45, IČO: 00 166 596 ako prenajímateľom a podnikateľom – fyzickou osobou Bc. Kazimír Valach – KARPAT Agentúra, miesto podnikania: L. Déreza č. 10, 831 01 Bratislava, IČO: 37 499 220 ako nájomcom, ktorej predmetom je odplatné užívanie nebytového priestoru – kancelárske priestory o výmere 19,80 m² (miestnosť č. 306B) v stavbe – súp. č. 5813 situovanej na pozemku parc. č. 2696/1 v katastrálnom území 805 211 Karlova Ves, obec 529 397 Bratislava – m. č. Karlova Ves, okres 109 Bratislava IV, vedenej v katastri nehnuteľností Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva č. 2754.

V Bratislave 04.04.2011

K spisu číslo: MF/13201/4/2011-82



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho

Ústav stavebníctva a architektúry SAV Bratislava
08-04-2011
Číslo: 7/2011