

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Spolok architektov Slovenska**
Panská 15, 811 01 Bratislava
IČO: 00 178 471
IČ DPH : SK2020795612
registrovaný na Ministerstve vnútra SR č. VVS/1-909/90-187-6
bankové spojenie: SLSP a.s.
č. účtu: 50187977/0900
zastúpený: Doc. Ing. arch. Ján Bahna mim. prof., prezident SAS

Nájomca: **Názov : Centrum vzdelávania MPSVR SR.**
Sídlo : Pekná cesta 6, 830 04 Bratislava
IČO : 30795362
DIČ : 2021828457
Registrácia : Zriaďovacia listina MPSVR
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: 7000359840/8180
zastúpený : Ing. Ivan Bernátek, riaditeľ CVMPSVR SR

uzatvárajú podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov

**Článok I.
Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je spolu s pani Helgou Lobenwein, podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa na Nám SNP č. 7 v Banskej Bystrici, zapísanej na LV č. 1927, ako parc.č. 1468, zastavaná plocha vo výmere 641 m², na ktorej je postavený dom súp. č. 7 , parc.č. 1469, zastavaná plocha vo výmere 423 m², v k.ú. Banská Bystrica, pričom spoluvlastnícky podiel prenajímateľa je 2/3 a pani Helgy Lobenwein je 1/3. Prenajímateľ uzatvára túto nájomnú zmluvu po predchádzajúcom súhlase druhého spoluvlastníka a je teda oprávnený prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v tejto nehnuteľnosti.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na I.poschodí objektu uvedeného v čl. I. bod 1 tejto zmluvy, ktoré predstavujú:
- kancelária č.115 vybavená kancelárskym nábytkom vo výmere 31,22 m²
Spolu s kanceláriou prenajímateľ poskytne nájomcovi na 4 dni v mesiaci zasadačku, ktorej prenájom je zahrnutý v mesačnom nájmomnom.
3. V mesačnom nájmomnom sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov, ktoré bude prenajímateľ nájomcovi poskytovať a to: dodávku tepla, elektrickej energie, vodné a stočné, odvoz tuhého a komunálneho odpadu.

Článok II. Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi priestory uvedené v čl. I. bod 2 tejto zmluvy k výkonu jeho predmetu činnosti s tým, že prenajaté priestory bude využívať na kancelársku činnosť.

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. bod 2 tejto zmluvy sa uzatvára na dobu do 09.10.2012. Začína sa dňom **01.04.2010**.
2. Nájomca sa so stavom prenajatých miestností oboznámil a preberá ich bez výhrad ako spôsobilé na dohodnutý účel nájmu.
3. O odovzdaní prenajatých priestorov do užívania spíšu zmluvné strany preberací protokol.

Článok IV. Výška, splatnosť nájomného, prevádzkových nákladov a spôsob ich platenia

1. Prenajímateľ je platiteľom DPH, dohodnutá výška nájmu bude účtovaná bez DPH (§38 ods. 3-5 Zákona č. 222/2004 Z.z.)
Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške :
- 184,50 EUR za 1 m²/rok za priestory tj. 5 760 EUR za rok
2. Nájomné je splatné mesačne a to najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca.
Mesačná výška nájmu je **480 EUR**.
Nájomné bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe daňových dokladov vystavených prenajímateľom.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:
 - a) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. I. bod 2 tejto zmluvy, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady aj udržiavať
 - b) sa zaväzuje zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
 - c) sa zaväzuje bezodkladne upovedomiť nájomcu o plánovaných opatreniach a odstraňovaní náhlych udalostí v budove, ktoré majú vplyv na užívanie predmetu nájmu,
 - d) sa zaväzuje zdržať sa konania, ktoré bezdôvodne sťažuje alebo znepríjemňuje užívanie prenajatých priestorov,
 - e) je povinný udržiavať podstatu objektu ako jeho vlastník,
 - f) je povinný zabezpečiť poistenie objektu na vlastné náklady. Prenajímateľ však nezodpovedá za škody na majetku nájomcu spôsobené stratou, odcudzením, poškodením a zničením bez zavinenia prenajímateľa. Poistenie majetku si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.
2. Nájomca:
 - a) sa oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a bez väd ich prevzal do svojho užívania, a to v deň podpísania tejto zmluvy,

- b) počas nájmu sa zaväzuje riadne a na dohodnutý účel užívať prenajaté nebytové priestory, ako aj riadne používať služby spojené s nájmom nebytových priestorov,
- c) bez zbytočného odkladu je povinný oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla na majetku prenajíateľa,
- d) nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory ani ich časti, do podnájmu tretím osobám, bez písomného súhlasu prenajíateľa,
- e) technické zhodnotenie a stavebné úpravy na predmete nájmu môže zrealizovať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa, a to na vlastné náklady. Odpisy prípadného technického zhodnotenia, realizovaného nájomcom na vlastné náklady, zaúčtuje nájomca vo svojom účtovníctve.
- f) prenajaté nebytové priestory bude užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, najmä dbať o to, aby nedošlo k poškodeniu majetku prenajíateľa,
- g) zodpovedá prenajíateľovi za škody v prenajatých priestoroch, spôsobené jeho zamestnancami, zákazníkmi prípadne dodávateľmi,
- h) zdržať sa konania, ktorým by bezdôvodne sťažoval alebo znepríjemňoval ostatným nájomcom výkon ich nájomného práva,
- i) je povinný umožniť na požiadanie prístup a kontrolu prenajatých nebytových priestorov,
- j) v prípade poistnej udalosti je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajíateľa,
- k) nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o požiarnej ochrane, BOZP a hygienických predpisov. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie všetkých povinností na úseku požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov, vo vlastnom mene a na vlastné náklady, s výnimkou zabezpečenia revízií zabudovaných zariadení (hydrant, bleskozvody, elektrozariadenia), ktoré vykoná na vlastné náklady prenajíateľa.
- l) po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- m) nájomca je oprávnený umiestniť označenie svojej prevádzky na vonkajšej časti budovy, avšak len po predchádzajúcom odsúhlasení prenajíateľom. Nakoľko budova, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzajú, je pamiatkovo chránený objekt, tvar a formu označenia nájomcu, určí nájomca v súlade s pravidlami pamiatkovej ochrany budov. Označenie svojej prevádzky, si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa končí písomnou dohodou oboch zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájomný vzťah je oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán. Prenajíateľ ako i nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota pre obe zmluvné strany je 2 mesačná, ak ďalej nie je stanovené inak a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Počas plynutia výpovednej lehoty, je nájomca povinný umožniť záujemcom o prenajaté priestory, vykonať ich obhliadku, avšak len za svojej prítomnosti, ako i za prítomnosti prenajíateľa.
3. Prenajíateľ má právo odstúpiť od zmluvy ak:
 - a) nájomca napriek písomnej výstrahe, užíva prenajaté priestory alebo ak trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda.Doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy, nájomná zmluva zaniká. V prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy, je nájomca povinný vypratať prenajaté

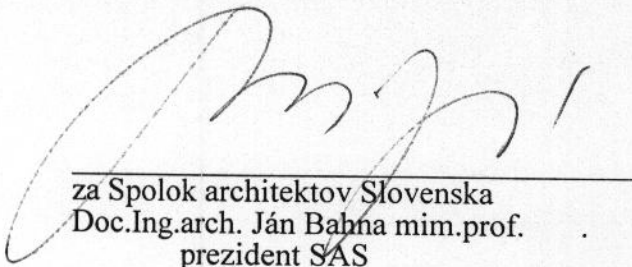
priestory, a to najneskôr do 5 dní od doručenia oznámenia o odstúpení od nájomnej zmluvy, druhej zmluvnej strane.

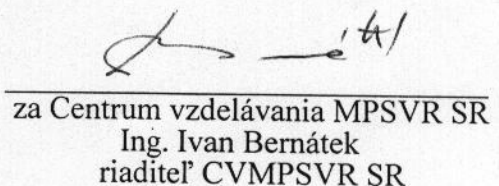
4. V prípade, ak si nájomca nesplní svoju povinnosť odovzdať prenajímateľovi po skončení nájmu, vypratane prenajaté priestory riadne a včas resp. ak neodovzdá prenajímateľovi riadne, tieto prenajaté priestory v lehote najneskôr do 5 dní od doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1/365 z ročnej výšky nájmu a to za každý i načatý deň omeškania. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvnú pokutu považujú za primeranú.
5. Zánik zmluvy nezbavuje nájomcu povinností uhradiť prenajímateľovi všetky svoje záväzky.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán.
2. Nájom sa začína dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, tj. dňom 01.04.2010.
3. Vo veciach neupravených touto zmluvou, sa zmluvný vzťah spravuje ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v platnom znení a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom rokovaní podľa ich slobodnej vôle, určite vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne, po vzájomnej dohode.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dva.

V Bratislave, dňa 22.3.2010


za Spolok architektov Slovenska
Doc.Ing.arch. Ján Bahna mim.prof.
prezident SAS


za Centrum vzdelávania MPSVR SR
Ing. Ivan Bernátek
riaditeľ CVMPSVR SR

S uzavretím tejto nájomnej zmluvy vyjadril súhlas v mene pani Helgy Lobenwein (druhej podielovej spoluvlastníčky) jej právny zástupca, JUDr. Allan Böhm.


JUDr. Allan Böhm

Dodatok č. 1
k zmluve o nájme nebytových priestorov, uzatvorenej dňa 22.3.2010

Zmluvné strany uzatvárajú v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej dňa 22.3.2010 tento Dodatok č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov, ktorým sa mení prenajímateľ nasledovne:

Prenajímateľ: Ing. Beáta Borošová
 Beňadická 2, 851 06 Bratislava
 rodné číslo: 465823/726
 IČ DPH: SK1038803711
 bankové spojenie : Tatra banka a.s. Bratislava
 č. ú.: 2912856441/1100
 (ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca : Centrum vzdelávania MPSVR SR
 Pekná cesta 6, 830 04 Bratislava
 IČO: 30 795 362
 DIČ: 2021828457
 zastúpený : Ing. Ivan Bernátek, riaditeľ CV MPSVR SR
 bankové spojenie: Štátna pokladnica
 č. ú. : 7000359840/8180
 (ďalej len nájomca)

Ostatné časti zmluvy zostávajú nezmenené.

Tento dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 1.7.2010.

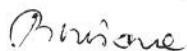
Počnúc dňom účinnosti tohto dodatku bude nájomca uhrádzať nájomné a prevádzkové náklady za služby spojené s nájmom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tohto dodatku.

Dodatok je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden.

V Bratislave, dňa 30. 6. 2010

Centrum vzdelávania Ministerstva práce,
 sociálnych vecí a rodiny
 Pekná cesta 6, P.O. Box 13, 830 04 Bratislava
 IČO: 30795362

-4-



.....
 Prenajímateľ



.....
 Nájomca