

Zmluva č. BA84/2-46/2017/0801007-Nzp
o nájme nebytového priestoru v objekte Kutuzovových kasární v Bratislave

u z a t v o r e n á

v zmysle zákona NR SR č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

m e d z i

Prenajíateľom: **Slovenská republika - Ministerstvo obrany SR**
sídlo : Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
v zastúpení štatutárneho orgánu : **Ing. Juraj PASEKA**
Riaditeľ odboru správy majetku štátu
Úradu centrálnej logistiky a správy majetku štátu
Ministerstva obrany Slovenskej republiky
bankové spojenie : Štátna pokladnica
číslo účtu : SK08 8180 0000 0070 0017 1098
variabilný symbol : 088424617
IČO : 30845572

(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

Nájomcom: **WABA, s.r.o.**
sídlo : Sartorisova 21, 821 08 Bratislava, v zastúpení štatutárneho or.
Ing. Ladislav Musil, konateľ spoločnosti
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sro, Vložka číslo: 86650/B
IČO : 46 948 805
bankové spojenie : xxx
telefónne číslo: xxx
email: xxx

(ďalej ako „nájomca“)

Uzatvorená za nasledovných podmienok :

Článok I
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľného majetku štátu vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe prenajíateľa a to nebytové priestory:
 - miestnosť č. 1.23 (č. NO 1413) o výmere 5,00 m² - predsieň šatňa,
 - miestnosť č. 1.25 (č. NO 1357) o výmere 6,34 m² - WC bufet,

- miestnosť č. 1.26 (č. NO 1313) o výmere 13,54 – sklad bufetu,
- miestnosť č. 1.27 (č. NO 1332) o výmere 12,35 m² - prípravňa,
- miestnosť č. 1.28 (č. NO 1315) o výmere 5,45 m² - umyváreň,
- miestnosť č. 1.29 (č. NO 1312) o výmere 86,50 m² - bufet,

o celkovej výmere **129,18 m²**, nachádzajúcich sa v objekte - Kutuzovove kasárne v Bratislave (č. CE 08.01.007) v budove č. 151 (hlavná budova) so súp. č. 11687 postavenej na pozemku parc. č. 11700/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 3948 m² v k.ú. Bratislava – Nové Mesto, zapísanej na LV č. 1403 v prospech SR – Ministerstva obrany.

2. Prenajímateľ na základe rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti ako správca majetku, ponúkol tento dočasne prebytočný majetok štátu formou zverejnenia ponuky na registri ponúkaného majetku štátu (www.ropk.sk) dňa 21.12.2016 na jeho prenechanie do nájmu.

3. Cenovú ponuku predložili traja záujemcovia, z ktorých cenová ponuka nájomcu bola vyhodnotená ako najvýhodnejšia a táto bola v súlade s ustanovením § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov prijatá ako cenová ponuka s najvyššou cenou trhového nájomného.

4. Minimálna výška nájomného, bez započítania ceny za odber tepla, elektrickej energie a teplej a studenej vody predstavuje sumu 20,00 €/1m²/rok. Nájomca ponúkol cenu 36,00 €/1m²/rok tak ako je uvedené v Zápisnici o priebehu komisionálneho otvárania obálok s cenovými ponukami predloženými na základe ponuky na prenechanie dočasne prebytočného majetku štátu v správe MO SR do nájmu Č.: ASM-92-13/2017 zo dňa 20. januára 2017.

5. Komisia na vyhodnotenie cenových ponúk v Protokole z vyhodnotenia predložených ponúk na nájom dočasne prebytočného majetku štátu v správe MO SR Č.: ASM-92-14/2017 zo dňa 20.01.2017 odporučila uzatvoriť nájomnú zmluvu s nájomcom.

6. Účelom nájmu je prenechanie nebytového priestoru nájomcovi na prevádzku bufetu.

7. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor iba na dohodnutý účel uvedený v bode 6

Článok II

Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Výška nájomného za užívanie prenajatého nebytového priestoru pre účel uvedený v článku I. bod 7 tejto zmluvy je stanovená v súlade s predloženou cenovou ponukou nájomcu a predstavuje **36,00 €/1m²/rok**.
2. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za nájom nebytového priestoru. Ročné nájomné za nájom 129,18 m² prenajatého nebytového priestoru predstavuje sumu **4650,48 € (slovom štyritisícšestopäťdesiat eur a štyridsaťosem centov)**. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o príslušné percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom SR.

3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť bankovým prevodom stanovenú ročnú výšku nájomného uvedeného v ods. 2 tohto článku zmluvy **v štvrt'ročných splátkach**. Za **prvý kvartál vo výške 1162,62 €** v prospech prenajímateľa do 15.04. Za **druhý kvartál vo výške 1162,62 €** v prospech prenajímateľa do 15.07. Za **tretí kvartál vo výške 1162,62 €** v prospech prenajímateľa do 15.10. Za **štvrtý kvartál vo výške 1162,62 €** v prospech prenajímateľa do 15.01. Prvá splátka za príslušný štvrt'rok sa primerane zníži s prihliadnutím k účinnosti zmluvy. Platby sa považujú za uhradené v momente ich pripísania na účet v peňažnom ústave prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, je povinný za omeškané dni zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania podľa platnej úrokovej sadzby v čase svojho omeškania s platbou.
5. Predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním sú vyčíslené SPO Bratislava a predstavujú ročne čiastku **9509,72 €**, ktorá je uvedená v prílohe č.1 zmluvy.
6. Úhradu za dodané a spotrebované energie spojené s užívaním prenajatého priestoru, bude prenajímateľ v zastúpení SPO Bratislava fakturovať nájomcovi 1 x za rok podľa odpočtu skutočnej spotreby na príslušných meračoch pri dodržaní platných cien energií a vody. Vyúčtovanie úhrady za energie a služby je splatné 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.

Článok III

Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára v súlade s platnými právnymi predpismi a v súlade s Rozhodnutím o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu v správe rozpočtovej organizácie MO SR Č.p.: ÚCLaSMŠ-537-42/2016 zo dňa 16.12.2016 **na dobu určitú – 5 rokov odo dňa účinnosti nájmovej zmluvy**.
2. Skončenie nájmu nebytového priestoru nastane uplynutím času trvania nájmu, zánikom objektu, výpoveďou zmluvných strán podľa § 9 zákona NR SR č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, alebo dohodou zmluvných strán.
3. Ak sa nájom nehnuteľného majetku štátu skončí uplynutím doby, na ktorú sa dohodol, nemožno použiť ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o obnove nájmovej zmluvy.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhému účastníkovi zmluvy (§ 12 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov).
5. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, že sa majetok užíva v rozpore s účelom zmluvy upravený v článku I. bod 7. zmluvy, alebo ak správca bude nehnuteľnosť potrebovať na plnenie svojich úloh.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav prenajatého priestoru ku dňu uzatvorenia zmluvy.
2. Prenajíateľ odovzdá v zastúpení SPO Bratislava nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na obvyklé užívanie pre uvedený účel o čom spíšu protokol a v jednom vyhotovení ho odstúpiť na ASM Bratislava.
3. Prenajíateľ je oprávnený vykonať kedykoľvek počas nájmu kontrolu dodržiavania ustanovení tejto zmluvy zo strany nájomcu a za tým účelom vstúpiť do prenajatého priestoru za prítomnosti nájomcu.
4. Nájomca :
 - a/ je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania nájomného vzťahu, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním priestorov, vrátane odborných prehliadok, skúšok vyhradených technických zariadení,
 - b/ je povinný oznamovať prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré nie sú zahrnuté v tomto bode pod písm. a/ a umožniť mu ich vykonanie. Pri nesplnení požiadaviek uvedených v tomto bode pod písm. a/ a prvej vety tohto písm., zodpovedá nájomca za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla,
 - c/ môže vykonať stavebné úpravy v prenajatom nebytovom priestore na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa v zastúpení SPO Bratislava, túto úpravu je však povinný odstrániť, ak si to bude žiadať prenajíateľ po skončení zmluvného vzťahu,
 - d/ hradí náklady poistného prenajatých nebytových priestorov pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí v rozsahu platných predpisov o poistení,
 - e/ zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia, Je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a udržiavať prenajatý priestor v poriadku a čistote,
 - f/ je oprávnený umiestniť v prenajatých priestoroch vlastné, alebo zapožičané vybavenie, je oprávnený umiestniť označenie predajne bufetu na mieste určenom prenajíateľom v zastúpení SPO Bratislava,
 - g/ nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu, alebo výpožičky,
 - h/ nemá prednostné právo na kúpu prenajatého priestoru,
 - ch/ zodpovedá prenajíateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú v prenajatom priestore, alebo na inom majetku OS SR v súvislosti s jeho činnosťou,
 - i/ vráti prenajíateľovi v zastúpení SPO Bratislava po skončení zmluvného vzťahu predmet nájmu v takom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - j/ sa zaväzuje zabezpečiť riadnu prevádzku predajne bufetu, ktorej sortiment a čas predaja stanoví užívateľ objektu,

- k/ sa zaväzuje počas trvania nájmu poistiť svoj vnesený majetok do prenajatého nebytového priestoru pre prípad poškodenia alebo zničenia veci v rozsahu platných predpisov o poistení, alebo hradí náklady poistného ak je nehnuteľnosť poistená v opačnom prípade prenajímateľ nezodpovedá za škodu.

Článok V **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR.
2. Zmluvné strany sa v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v plnom znení dohodli, že zmluva nadobudne účinnosť neskôr ako jej zverejnenie a to dňom odovzdania nebytových priestorov nájomcovi protokolom.
3. Táto zmluva sa povinne zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR na internete a zmluvné strany s jej zverejnením súhlasia.
4. Nájomca berie na vedomie, že bežné otázky spojené s užívaním predmetu zmluvy bude riešiť s SPO Bratislava.
5. Fyzické odovzdanie predmetu nájmu nájomcovi sa uskutoční po obdržaní platnej a účinnej zmluvy prostredníctvom SPO Bratislava. Protokol o odovzdaní bude doručený na Agentúru správy majetku v Bratislave.
6. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sú platné a pre zmluvné strany záväzné len formou písomného dodatku k tejto zmluve na základe vzájomnej dohody, alebo pokiaľ to vyplynie zo zmien a doplnkov právnych noriem.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdzujú svojimi podpismi.
8. Táto zmluva je vyhotovená v ôsmich vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie si ponechá MF SR pre archívne účely, päť vyhotovení prenajímateľ a po jednom vyhotovení nájomca a SPO Bratislava.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Ing. Juraj PASEKA
prenajímateľ

Ing. Ladislav MUSIL, konateľ
nájomca