

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená podľa § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“)
(ďalej len „zmluva“)

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika v zastúpení Ministerstva vnútra Slovenskej republiky
Sídlo: Pribinova č.2
812 72 Bratislava
v zastúpení: Ing. Viera Ďurčat'ová, riaditeľka Centra podpory Bratislava, na základe plnomocenstva č. p. SL-OPS-2021/001914-085 zo dňa 20.04.2021
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
Číslo účtu: SK49 8180 0000 0070 0017 9866 - nájomné
SK78 8180 0000 0070 0018 0023 - náklady
IČO: 00 151 866

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: CEVA spol. s r.o.
Sídlo: Domkárska č. 11
821 05 Bratislava
v zastúpení: Darina Jeřábková – konateľka spoločnosti
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
Číslo účtu: SK90 0900 0000 0006 3136 7212
IČO: 36757471
DIČ: 2022355104
Zapísaná: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel : Sro, vložka č. 45245/B

(ďalej len „nájomca“)
(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Čl. II

Predmet a účel nájmu

2.1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1, a to: budovy na ul. Vápencová č. 36, so súp. č. 6408- kuchyn.jedál.blok, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 2306/5 – zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2098 m², zapísaných na LV č. 259, okres Bratislava IV, obec BA-m.č. Devínska Nová Ves, kat. územie Devínska Nová Ves vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava, a ktoré sú v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky (ďalej len „budova“).

2.2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi za odplatu do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na v budove o výmere **161,98 m²** za účelom prevádzkovania bufetu (ďalej len „predmet nájmu“).

2.3 Pôdorys predmetu nájmu a jeho špecifikácia tvorí prílohu č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2.4 Prenajímateľ rozhodol o dočasnej prebytočnosti predmetu nájmu rozhodnutím o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku Č. p.: CPBA-ON-2021/000866-008 zo dňa 11.02.2021.

2.5. Nájom sa uskutočňuje postupom podľa § 8a zákona č. 278/1993 Z. z.

Čl. III.

Doba trvania zmluvy

3.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. IV.

Nájomné a predpokladaná výška prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu

4.1. Výška nájomného za predmet nájmu bola stanovená na základe ponuky z vyhláseného ponukového konania na 70,00 € za 1 m²/ročne, čo predstavuje ročne sumu 11 338,60 € (slovom: jedenásťtisícristotridsaťosem eur 60/100), t.j. mesačne 944,88 € (slovom: deväťstoštyridsaťštyri eur 88/100). Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty (DPH) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

4.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné vždy bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to pravidelne mesačne ku 20. kalendárnemu dňu v mesiaci. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.

4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí každého kalendárneho roka trvania nájmu a po zverejnení miery inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok bude nájomné podľa bodu 4.1. bez potreby uzatvorenia písomného dodatku k tejto zmluve v nasledujúcom kalendárnom roku upravené prenajímateľom o výšku nárastu inflácie vyhlásenú

Štatistickým úradom SR. Rozdiel medzi ročným nájomným podľa bodu 4.1. a nájomným zvýšeným podľa tohto bodu je splatný samostatne od nájomného, a to najneskôr do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia faktúry obsahujúcej výšku tohto rozdielu zo strany prenajímateľa nájomcovi. Prípadná deflácia sa pri určovaní výšky nájomného nebude zohľadňovať.

4.4 Predpokladaná výška prevádzkových nákladov za služby spojených s užívaním predmetu nájmu je 320,00 € za mesiac. Výška prevádzkových nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vypočítajú za:

a) vodné a stočné bude stanovené na základe merania samostatným vodomermom a bude vyfakturovaná nájomcovi na základe odpočtu odobratého množstva podľa platných cien,

b) elektrická energia bude stanovená na základe merania samostatným elektromerom a bude vyfakturovaná nájomcovi na základe odpočtu odobratého množstva podľa platných cien,

c) vykurovanie prenajatých priestorov na základe koeficientu stanoveného správcom,

d) odvoz a likvidácia odpadu sa vypočíta ako alikvotná časť frekvencie odvozov, sadzby a hmotnosti odpadu podľa objemu zbernej nádoby.

4.5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 4.4 tohto článku bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, a to do 20 dní od jej doručenia nájomcovi.

4.6. Prenajímateľ bude vystavovať faktúry za prevádzkové náklady a služby štvrťročne, vždy za predchádzajúce kalendárne mesiace podľa faktúr vystavených od jednotlivých dodávateľov služieb.

4.7. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného a prevádzkových nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. V.

Povinnosti a práva zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy bezodkladne odovzdá nájomcovi predmet nájmu spôsobilý na riadne užívanie za dohodnutým účelom, a to na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami. Súčasťou protokolu bude aj potvrdenie o stavoch na podružných meračoch vody a elektrickej energie.

5.2. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať odborné prehliadky a odborné skúšky v súlade s vyhláškou Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny č. 508/2009 Z. z. v platnom znení na všetkých pevne zabudovaných technických zariadeniach, ktoré sú v jeho správe a prostriedkov na zásah proti požiaru v zmysle predpisov v oblasti ochrany pred požiarom. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať 50% z vyššie uvedených nákladov na základe faktúry a v lehote určenej vo faktúre.

5.3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi povinnosti vyplývajúce pre neho z hygienických predpisov, t.j. dezinfekciu a deratizáciu. Nájomcovi bude fakturovať pomernú časť platby za vyššie uvedené úkony vo výške 50%.

5.4. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do predmetu nájmu v rámci plnenia si povinností vyplývajúcich z postavenia správcu. Prenajímateľ má právo kontrolovať dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov a interných aktov riadenia ako aj dodržiavanie predpisov v oblasti pracovno-právnych vzťahov tak, aby zamedzil nelegálnemu zamestnávaniu.

5.5. Prenajímateľ neručí za škody spôsobené na huteľnom majetku a tovare nájomcu.

5.6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na schvaľovanie prípadnej zmeny predajnej doby v predmete nájmu.

5.7. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť:

a) Otváraciu dobu v pracovné dni nasledovne: od 06:30 do 14:00 hod. a od 17:00 do 22:00, prenájomca môže nájomcovi stanoviť dlhšiu otváraciu dobu na základe dohody s nájomcom. Otváracia doba bude zverejnená na vchode do predmetu nájmu,

b) Dodržiavanie zákazu predaja alkoholických nápojov (aj alkoholického piva),

c) Dodržiavanie zákazu fajčenia v priestoroch bufetu,

d) Po celú dobu otváracích hodín široký sortiment teplej stravy a jedál na objednávku a široký sortiment jedál (minimálne dva druhy desiatovej polievky, teplé párky a klobásy a minimálne dve denné menu a dve hlavné jedlá na objednávku),

e) Po celú dobu otváracích hodín predaj širokého sortimentu nealkoholických nápojov a studených jedál ako sú: šaláty, salámy, syry, cukrovinky, pekárenské výrobky, ďalej predaj základných hygienických potrieb.

5.8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky tretej osobe.

5.9. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv, údržby a odborných prehliadok zariadení oprávnenými subjektami.

5.10. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca vykonávať stavebné úpravy v predmete nájmu a robiť zásahy do energetických rozvodov, vykurovacích zariadení, vodovodných rozvodov, kanalizačných zvodov, vzduchotechnických rozvodov, chladiarenských zariadení a ostatných technologických zariadení inštalovaných v predmete nájmu.

5.11. Nájomca z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je povinný:

a) Dodržiavať všeobecné zásady prevencie a základné podmienky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v predmete nájmu,

b) Plniť všeobecné povinnosti zamestnávateľa v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (napr. zabezpečiť školenia, osobné ochranné pracovné prostriedky a vhodné technologické postupy).

c) Zodpovedať za stav bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vrátane stavu bezpečnosti technických zariadení povereným zodpovedným vedúcim.

- d) Označiť prenajaté priestory názvom organizácie a účelom podľa používania.
- e) Dodržiavať v rámci predmetu nájmu vydaný zákaz fajčiť, zákaz používať alkoholické nápoje a omamné látky, ako aj bezpečnostné značenia.
- f) Umožniť technikovi BOZP vykonávať kontrolu dodržiavania právnych predpisov v oblasti BOZP a pracovnoprávných predpisov.

5.12. Nájomca z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov je povinný:

- a) zabezpečovať ochranu pred požiarmi v predmete nájmu, najmä pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru; tieto vždy nahlasovať správcovi objektu,
- b) zapožičané požiarotechnické zariadenia a vybavenie nástenných hydrantov používať iba k účelom likvidácie požiaru; v prípade zjavného poškodenia alebo odcudzenia zodpovedá za zverený majetok a je povinný ho nahradiť na svoje náklady,
- c) používať ohlasovňu požiarov zriadenú vedúcim objektu prenajímateľa (objekt č. 101 – vrátnica; stála služba dozorných školy),
- d) zabezpečiť operatívne a bezproblémové sprístupnenie predmetu nájmu v prípade vzniku požiaru a to aj v mimopracovnom čase,
- e) umožniť technikovi požiarnej ochrany vykonať preventívne protipožiarne kontroly, odborné prehliadky zapožičaných 2 ks prenosných hasiacich prístrojov typu S 6 a výbavy nástenných hydrantov, ako aj ich opravu.

5.13. Nájomca je povinný dodržiavať ďalšie predpisy z oblasti životného prostredia, noriem vyplývajúcich zo skladovania a manipulácie s potravinami, hygieny a pracovnoprávne predpisy.

5.14. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania všeobecne záväzných predpisov ktoré je povinný dodržiavať v zmysle tejto zmluvy.

5.15. Nájomca je povinný vykonávať odborné prehliadky a skúšky zariadení v jeho vlastníctve a to v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR .

5.16. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu iba na účely prevádzkovania bufetu a s tým súvisiacich činností pre poskytovanie služieb stravovania.

5.17. Nájomca je povinný akceptovať platby za stravu aj formou stravných poukážok.

5.19. Nájomca je povinný oznámiť vedúcemu budovy - Strednej odbornej školy PZ Bratislava menný zoznam svojich zamestnancov a zoznam motorových dopravných prostriedkov, vrátane vozidiel zásobovania, za účelom udelenia povolenia vstupu do predmetu nájmu a počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy vždy tento zoznam aktualizovať.

5.20. Nájomca je povinný predmet nájmu po ukončení tejto zmluvy formou odstúpenia vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi najneskôr do troch (3) dní od doručenia odstúpenia. V prípade skončenia tejto zmluvy formou výpovede je nájomca povinný vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nenesie prenajímateľ za veci a tovar patriaci nájomcovi zodpovednosť a vykoná vypratanie predmetu nájmu na náklady nájomcu.

5.21 Nájomca zodpovedá za škody, ktoré zavini on sám, prípadne iná osoba na/v predmete nájmu v súvislosti s vykonávanou činnosťou. Vzniknuté škody nájomca odstráni na vlastné náklady.

5.22 Nájomca na vlastné náklady zabezpečí vykonanie drobných opráv v predmete nájmu, bežnú údržbu súvisiacu s užívaním predmetu nájmu ak náklad na jednu opravu neprevyší sumu 50,00 € (slovom: päťdesiat €). Zároveň je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať a umožniť mu ich vykonanie. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa budú riadiť prílohou Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.

Čl. VI. Skončenie nájmu

6.1. Táto zmluva môže skončiť :

- a) uplynutím doby jej trvania,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č.116/1990 Zb. pričom výpovedná lehota sú tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi,
- d) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods.3 zákona č.116/1990Zb., pričom výpovedná lehota sú tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
- e) písomným odstúpením od zmluvy v súlade s bodmi 6.2 a 6.3 tohto článku.

6.2. Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak bude predmet nájmu potrebovať k výkonu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním.

6.3. Nájomca môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak:

- a) prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie,
- b) ak predmet nájmu nemôže byť užívaný bez jeho zavinenia na dohodnutý účel počas obdobia dlhšieho ako 4 (štyri) po sebe nasledujúce kalendárne týždne.

6.4. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po dni jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

6.5. V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy boli druhej zmluvnej strane doručené tretí deň po ich odoslaní ako doporučenej poštovej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. dňom udelením súhlasu Ministerstvom financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR, v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvu zverejní prenajímateľ.

7.2. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť iba písomným, očíslovaným dodatkom k tejto zmluve, uzavretou oprávnenými zástupcami zmluvných strán.

7.3. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia zákonom č. 278/1993 Z. z., zákonom č. 116/1990 Z. z., Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

7.4. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach s platnosťou originálu. Každá zmluvná strana obdrží po dve (2) vyhotovenia a jedno (1) vyhotovenie obdrží Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, uzatvárajú ju podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave:

V Bratislave:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Viera Ďurčat'ová
riaditeľka Centra podpory Bratislava

Darina Jeřábková
konateľka spoločnosti CEVA spol. s. r.o.