

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z.  
o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme  
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona  
č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“)

## Čl. I.

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Slovenská republika – **Okresný súd Prešov**  
Sídlo: Grešova 3, 080 42 Prešov  
IČO: 00 165 921  
DIČ: 2020545021  
Zastúpený: JUDr. Marek Čech, predseda okresného súdu  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu IBAN:  
(ďalej len „prenajíateľ“)

**Nájomca:** KÁVOMATY, s.r.o.  
sídlo: 060 01 Kežmarok, Nižná brána 2  
IČO: 31 735 657  
DIČ : 2020512670  
IČ DPH: SK 2020512670  
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov v odd. Sro vložka č. 3378/P  
Zastúpený: Ing. Peter Grondžák, konateľ  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu IBAN:  
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej len „zmluvné strany“)

## Čl. II

### Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom, t. j. prenechanie priestoru vo vestibule budovy Okresného súdu Prešov o výmere 1 m<sup>2</sup> na prízemí, Grešova ulica č. 3, súpisné číslo 2866 na pozemku parcela č. 4032 v k. ú. Prešov, LV č. 5413 (ďalej ako „predmet nájmu“) na užívanie nájomcovi za účelom umiestnenia kávomatu a Snakky Food-u.

2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Okresného súdu Prešov, ktorý je oprávnený prenechať priestory špecifikované v bode 1. tohto článku zmluvy do nájmu nájomcovi podľa § 13 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“).

### ČI. III

#### Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov spojených s nájmom

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva za cenu nájmu **1 512,- Eur** za 1 m<sup>2</sup> za 12 mesiacov. Ročné nájomné tak spolu predstavuje **1512,- €** (tisícpäťstodvanásť Eur). Spolu s cenou nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi aj prevádzkové náklady, a to náklady za dodávku elektrickej energie vo výške **62,48 Eur** s DPH (šesťdesiatdva 48/100 Eur) za 12 mesiacov a vody vo výške **1,95Eur** s DPH (jeden 95 /100 Eur) za 12 mesiacov. Prevádzkové náklady za 12 mesiacov spolu predstavujú celkom **64,43 Eur** (šesťdesiatštyri 43/100 Eur) (ďalej len: „služby“). Vyčíslenie predpokladaných prevádzkových nákladov je uvedené v prílohe číslo 1 tejto zmluvy.

2. Nájomné a prevádzkové náklady sú splatné vopred v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške **394,12 Eur** /tristodeväťdesiatštyri 12/100 Eur, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy najneskôr do 14 dní po začatí prvého mesiaca v danom štvrtroku.

3. Lehota splatnosti faktúr je 14 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi. V prípade, že faktúra nebude obsahovať náležitosti daňového dokladu podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, bude obsahovať chyby v písaní alebo počítaní, alebo iné zrejme nesprávnosti, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru v lehote splatnosti prenajímateľovi na doplnenie alebo prepracovanie s uvedením nedostatkov, ktoré sa majú odstrániť. V takom prípade začne plynúť nová 14 dňová lehota splatnosti dňom doručenia doplnenej, opravenej alebo novej faktúry nájomcovi.

4. Prenajímateľ je každoročne oprávnený zvýšiť výšku nájomného stanoveného podľa tejto zmluvy tak, aby odrážala vývoj inflácie za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok oficiálne stanovený Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený uskutočniť dodatkom k tejto zmluve. Prenajímateľ je prvýkrát oprávnený zmeniť výšku nájomného v roku 2019 po oznámení výšky inflácie za predchádzajúci rok.

5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou akejkoľvek platby podľa tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania v zákonnej výške.

## **ČI. IV**

### **Doba trvania nájmu**

V súlade s § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. sa nájomcovi prenajíma predmet nájmu na dobu 60 mesiacov od prvého dňa v mesiaci nasledujúcom po vydaní súhlasu ministerstva financií o platnosti zmluvy o nájme a zverejnení v Centrálnom registri zmlúv. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave opotrebovania primeranom účelu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca predmetný priestor ku dňu skončenia nájmu podľa tejto zmluvy neuvolní a neodovzdá prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vypratať priestor na náklady nájomcu.

## **ČI. V**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať len v rozsahu a v súlade s touto zmluvou.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý priestor do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky je taká zmluva neplatná.
3. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom správcu predmetu nájmu. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu, len ak správca predmetu nájmu dal súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje chrániť a užívať predmet nájmu tak, aby sa predišlo škodám na ňom a jeho neprimeranému opotrebeniu.

## **ČI. VI**

### **Výpovedná lehota**

1. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“).
2. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.

3. Výpovedná lehota je **dva mesiace** a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## **ČI. VII**

### **Závèrečné ustanovenia**

1. Táto zmluva zaniká okrem výpovede podľa čl. VI zmluvy aj uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu podľa čl. IV zmluvy, kedykoľvek na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo z dôvodov podľa § 14 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len formou očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami a tieto budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z., zákona č. 116/1990 Zb. a ostatnými príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť po jej podpísaní zmluvnými stranami a udelením súhlasu Ministerstvom financií SR podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa, dva rovnopisy pre nájomcu a jeden pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, že jej obsah sa zhoduje s prejavmi ich vôle, na dôkaz čoho zmluvu podpisujú.

V Prešove, dňa 8.12.2017

prenajímateľ:

nájomca:

**JUDr. Marek ČECH**

.....

## PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

na prevádzku kávomatu a SNAKKY FOOD-u na prízemní budovy Okresného súdu Prešov

### 1) Výška prevádzkových nákladov na vodu

Predpokladaná spotreba vody je vypočítaná za predpokladu, že denne v pracovných dňoch bude predaných 30 porcií kávy. Predpokladá sa spotreba vody cca 1,5 dcl na 1 porciu.

a) Spotreba vody na jednu porciu kávy = 1,5 dcl,

b) Spotreba vody na 30 porcií kávy denne = 30 porcií x 1,5 dcl = 45 dcl = 0,0045 m<sup>3</sup>

c) Mesačná spotreba vody : 0,0045 m<sup>3</sup> x 20 pracovných dní = 0,09 m<sup>3</sup>, mesačná spotreba sa zvyšuje o 15 % vody na umývanie stroja, celková mesačná spotreba vody 0,09 m<sup>3</sup> x 1,15 = 0,104 m<sup>3</sup>

d) Spotreba vody na 12 mesiacov = 0,104 m<sup>3</sup> x 12 mesiacov = 1,24 m<sup>3</sup>. Cena vody je 1,31 Eur bez DPH, cena vody s DPH 1,57 Eur.

Spotreba vody na 12 mesiacov = 1,24 m<sup>3</sup> x 1,57 Eur = **1,95 Eur/rok s DPH**,

### 2) Výška prevádzkových nákladov na elektrickú energiu

Podľa predpokladaných odberov spotreba = počet vydaných porcií denne = 30.

Na výrobu jednej porcie je treba cca 1,5 dcl vody. Spotreba vody za obdobie jeden mesiac je m = (0,15 x 30 x 20 prac. dní) = 90 litrov.

Spotrebovaná voda sa ohrieva z 20 st. Celzia na 80 stupňov. Na ohriatie je potrebné (íkJ = 2,7777...x 10<sup>-4</sup> kWh):

$Q = c \cdot m \cdot t = 4,187 \cdot 90 \cdot 60 = 22\,610 \text{ kJ t.j.} = 6,28 \text{ kWh/mesiac}$ , kde: c = merné teplo vody, m = množstvo v litroch, t = rozdiel teplôt

Pre signalizačné prvky, ovládanie a ochladzovanie sa hodnota odberu elektrickej energie zvyšuje o 20%.

Celková spotreba elektrickej energie = 6,28 x 1,20 = 7,54 kWh/ mesiac

Celková mesačná spotreba el. energie: 7,54 kWh

Celková spotreba el. energie na 12 mesiacov: 90,48 kWh

Cena elektrickej energie za 1 kWh je 0,16 Eur s DPH, .

Spotreba elektrickej energie na 12 mesiacov = 90,48 kWh x 0,16 Eur = **14,48 Eur/rok s DPH**

Predpokladaný odber elektrickej energie pre SNAKKY MAX je vo výške 300 kWh/rok.

Cena elektrickej energie za 1 kWh je 0,16 € s DPH Spotreba elektrickej energie na 12 mesiacov : 300 kWh x 0,16 € = **48,- Eur/ rok s DPH**

**S p o l u : 14,48 Eur/rok + 48 Eur/ rok = 62,48 Eur/ rok**