

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. BA89/2022/0801007-Nzp

u z a t v o r e n á

podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“) v spojení so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

m e d z i:

Prenajímateľ

názov: **Slovenská republika - Ministerstvo obrany Slovenskej republiky**
sídlo: Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava,
štatutárny orgán: Jaroslav NAĎ – minister obrany SR
IČO: 30845572
IČ DPH: SK2020947698
právna forma: Rozpočtová organizácia
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu (pre nájomné): SK08 8180 0000 0070 0017 1098
číslo účtu (pre energie): SK50 8180 0000 0070 0017 1215
Variabilný symbol: 08892022
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov/obchodné meno: **Vitrax s.r.o.**
sídlo: Töböréte 275, 929 01 Kútniky, SR
IČO: 54 115 451
štatutárny orgán: Katarína CASTROVILLI, konateľka
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 50122/T
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu: SK11 0200 0000 0046 2038 7654
tel.: xxx
e-mail: xxx
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ spolu s nájomcom ďalej len „zmluvné strany“)
za nasledovných podmienok:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku - nebytového priestoru v objekte “Kutuzovove kasárne v Bratislave”:
 - miestnosť č. 138 (č. NO 1018) o výmere 9,75 m² - chodba,
 - miestnosť č. 139 (č. NO 975) o výmere 8,00 m² - šatňa,
 - miestnosť č. 140 (č. NO 1004) o výmere 1,54 – predsieň WC,
 - miestnosť č. 141 (č. NO 1001) o výmere 1,70 m² - WC,
 - miestnosť č. 142 (č. NO 983) o výmere 16,80 m² - bufet predaj,
 - miestnosť č. 145 (č. NO 977) o výmere 4,50 m² - sklad

o celkovej výmere **42,29 m²**, nachádzajúcich sa vo vojenskom objekte - Kutuzovove kasárne v Bratislave (č. CE 08.01.007) v budove č. 111 (KJB) so súp. č. 11698 postavenej na pozemku parc. č. 11700/21 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2444 m² v k.ú. Bratislava – Nové Mesto, zapísanej na LV č. 1403, vlastník Slovenská republika, správca Ministerstvo obrany Slovenskej republiky (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ registratúrnym záznamom č. SEMaI-228-80/2022 zo dňa 28. februára 2022 rozhodol o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu v správe rozpočtovej organizácie Ministerstvo obrany Slovenskej republiky.
3. Z vyhodnotenia ponúk záujemcov o prenájom dočasne prebytočného majetku štátu v správe MO SR do nájmu bol spísaný protokol č. p. SEMaI-397-8/2022 zo dňa 29. marca 2022. Nájomca sa splnením podmienok ponuky na prenechanie dočasne prebytočného majetku štátu do nájmu, a predložením tretej najvyššej cenovej ponuky, ktorá sa po odstúpení predchádzajúcich záujemcov stala najvyššou, stal úspešným záujemcom o nájom predmetu nájmu.

Článok II.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do nájmu predmet nájmu uvedený v článku I. ods. 1. zmluvy počas obdobia uvedeného v článku VI. ods. 1 zmluvy a na účel uvedený v článku II. ods. 2 zmluvy.
2. Účelom nájmu je prevádzkovanie bufetu nájomcom z dôvodu zabezpečenia doplnkového stravovania príslušníkov Ozbrojených síl SR, zamestnancov a návštevníkov prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje za nájom predmetu nájmu platiť prenajímateľovi riadne a včas dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady podľa článku IV. zmluvy.

Článok III.

Stav predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa účelu nájmu uvedeného v článku II. ods. 2 zmluvy. O prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený preberací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami.
2. Prenajímateľ z dôvodu účelu nájmu v predmete nájmu zabezpečil:
 - pripojenie k rozvodu vody (SUV a TUV),
 - pripojenie k rozvodu elektrickej siete cez meracie zariadenie elektrickej energie, ukončené elektrickou zásuvkou na 230 V,
 - vykurovanie predmetu nájmu.

Článok IV.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a prevádzkových nákladov

1. Výška sumy nájomného za užívanie predmetu nájmu je stanovená dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v sume **3 806,10 Eur/rok** (slovom: *tritisícosemstošesť eur a desať centrov*). Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať celú výšku sumy nájomného podľa bodu 1. tohto článku, rozdelenú v polročných splátkach, t. j. v sume **1903,05 €** (slovom: *tisícdeväťstotri eur a päť centov*) a to vždy na polročné obdobie vopred, najneskôr do 15.01. a 15.7. príslušného kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť každú splátku za nájomné bezhotovostným prevodom bez fakturácie na číslo účtu prenajímateľa: **SK08 8180 0000 0070 0017 1098**, s uvedením **variabilného symbolu: 08892022**. Platby sa považujú za uhradené v momente ich pripísania v celej výške na účet prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prvú splátku nájomného, alebo jej alikvotnú časť odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31.12.2022 do 30 (slovom: *tridsať*) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Článok V.

Výška, splatnosť a spôsob platenia skutočných prevádzkových nákladov

1. Prenajímateľom vypočítané mesačné predpokladané paušálne prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vyčíslilo Stredisko prevádzky objektov Bratislava (ďalej len „SPO BA“) vo výške **542,85 €** (slovom: *päťstoštyridsaťdva eur a osemdesiatpäť centov*). Predpokladané prevádzkové náklady sú špecifikované v prílohe č. 1 k tejto zmluve, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Prenajímateľ má právo prevádzkové náklady jednostranne upraviť počas doby platnosti a účinnosti zmluvy, vždy podľa aktualizovaných taríf platných v Slovenskej republike.
3. Prevádzkové náklady za spotrebovanú **elektrickú energiu** sú vypočítané pomerovo podľa plochy predmetu nájmu, následne vynásobené koeficientom aktuálnej základnej jednotky pre výpočet elektrickej energie. Prevádzkové náklady za spotrebovanú **vodu** (vodné a stočné) sú vypočítané podľa pomerového prepočtu na predmet nájmu, vynásobené aktuálnou výškou základnej jednotky. Prevádzkové náklady za **tepelnú energiu** sú vypočítané pomerovo podľa plochy predmetu nájmu, vynásobené aktuálnou výškou základnej jednotky (ďalej len „prevádzkové náklady“).
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prevádzkové náklady najneskôr **do 15 dní** od dňa doručenia faktúry, vystavenej SPO BA, bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa: **SK50 8180 0000 0070 0017 1215**, s uvedením **variabilného symbolu: 08892022**, pričom doba splatnosti faktúry začína plynúť dňom nasledujúcim po dni jej doručenia. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru za skutočné prevádzkové náklady každý kalendárny polrok. Nájomca sa zaväzuje uhradiť pomernú časť dane z nehnuteľnosti, ktorá je podľa aktuálnej sadzby stanovená vo výške 181,20 €/rok a bude fakturovaná prenajímateľom. Faktúra sa považuje za doručenie po troch dňoch od jej odoslania, aj keď ju nájomca neprevzal. Platby sa považujú za uhradené v momente ich pripísania v celej výške na účet prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje za prevádzkové náklady, ktoré súvisia s účelom nájmu podľa článku II., ods. 2. zmluvy, platiť prenajímateľovi riadne a včas podľa ustanovení tohto článku.
6. Ak nájomca nevykoná úhradu nájomného v stanovenej výške v lehotách podľa článku IV. ods. 2. a ods. 3., a/alebo nevykoná úhradu za prevádzkové náklady podľa tohto článku v stanovenej výške a lehote, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyšší, ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Úrok z omeškania sa vzťahuje na každý druh úhrady samostatne, t. j. osobitne za nájomné a osobitne za prevádzkové náklady. Nájomca je povinný prenajímateľovi zaplatiť úrok z omeškania spolu s omeškanou platbou za nájomné, a/alebo s omeškanou platbou za skutočné prevádzkové náklady.

Článok VI.

Doba trvania nájmu a spôsob jeho skončenia

1. Zmluva sa uzatvára v súlade s rozhodnutím o dočasnej prebytočnosti predmetu nájmu a v súlade platnými právnymi predpismi **na dobu určitú, a to na päť (5) rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Zmluva môže skončiť:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) zničením predmetu nájmu,
 - c) výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
 - d) dohodou zmluvných strán,
 - e) odstúpením podľa ustanovení § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo v prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa článku VII. bod 9. zmluvy, pričom

odstúpenie od zmluvy je účinné nasledujúcim dňom po dni jeho doručenia druhej zmluvnej strane,

- f) okamžitým zrušením v prípade, ak predmet nájmu bude potrebný pre účely obrany štátu.
3. V prípade skončenia zmluvy výpoveďou podľa článku VI. ods. 2. písm. c) sa zmluvné strany dohodli na trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Ku dňu skončenia nájmu odovzdá nájomca predmet nájmu prenajímateľovi na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu podľa ustanovení tejto zmluvy neuvoľní a neodovzdá prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vypratať priestor na náklady nájomcu.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že faktický aj právny stav predmetu nájmu pozná a je povinný predmet nájmu užívať iba na dohodnutý účel uvedený v článku II. ods. 2. zmluvy.
2. Nájomca je pred začatím plnenia účelu zmluvy povinný dať sa poistiť proti škodám ktoré vzniknú jeho činnosťou, alebo v súvislosti s ňou v/na predmete nájmu, alebo v areáli prenajímateľa, kde sa predmet nájmu nachádza. Nájomca si hradí náklady poistného pre prípad poškodenia alebo zničenia veci v rozsahu platných predpisov o poistení.
3. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu začatia prevádzky podľa účelu nájmu uvedeného v článku II. ods. 2 disponuje všetkými potrebnými oprávneniami, povoleniami a súhlasmi na vykonávanie činnosti účelu nájmu.
4. Nájomca je pred začatím realizácie zmluvy povinný kontaktovať SPO BA, za účelom podpisu odovzdávacieho a preberacieho protokolu.
5. Nájomca je povinný najneskôr do 14 (slovom: štrnásť) kalendárnych dní od prevzatia predmetu nájmu začať plniť účel nájmu, t. j. otvoriť a sprístupniť prevádzku doplnkového stravovania v predmete nájmu.
6. Nájomca je povinný zdržať sa konania, ktorým by akýmkoľvek spôsobom zasahoval do meracích zariadení, a/alebo inak optimalizoval funkčnosť týchto meracích zariadení, a/alebo akýmkoľvek spôsobom zasahoval do pripojenia k rozvodu elektrickej siete alebo iných rozvodov.
7. Nájomca je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikla počas trvania zmluvy, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním priestorov.
8. Nájomca je v prípade skončenia zmluvy predmet nájmu v stanovenej lehote vypratať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ.
10. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia.
11. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na prípadné vykonanie opráv, úprav, rekonštrukcií a údržby.
12. Nájomca je povinný po skončení zmluvného vzťahu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví protokol o prevzatí, podpísaný oboma zmluvnými stranami.
13. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, ani zriadiť záložné právo. Nájomca nemá predkupné právo na odkúpenie prenajatého predmetu nájmu.

14. Prenajíateľ sa zaväzuje, že prostredníctvom SPO BA odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví protokol o odovzdaní, podpísaný oboma zmluvnými stranami.
15. Nájomca sa z dôvodu porušenia zmluvnej povinnosti podľa bodu 1., bodu 2, bodu 4., bodu 5., bodu 7., bodu 9., bodu 12. a bodu 13. tohto článku zmluvy zaväzuje zaplatiť prenájiateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 € (slovom: *tisíc eur*), pričom do zmluvnej pokuty sa náhrada za škodu nezapočíta.

Článok VIII.

Náhrada za škodu

1. Nájomca zodpovedá prenájiateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú jeho činnosťou, alebo v súvislosti s ňou v/na predmete nájmu, alebo v areáli prenájiateľa, kde sa predmet nájmu nachádza.
2. V prípade vzniku akejkoľvek škody sa do výšky náhrady za škodu nezapočítajú žiadne iné právne inštitúty.

Článok IX.

Odstúpenie od zmluvy

1. Prenajíateľ si vyhradzuje právo okamžitého odstúpenia od zmluvy, ak:
 - a) nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s účelom nájmu dohodnutým v článku II. ods. 2 zmluvy,
 - b) nájomca poskytne a/alebo prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej strane,
 - c) nájomca akýmkoľvek spôsobom zasiahne do meracích zariadení, a/alebo inak optimalizuje funkčnosť týchto meracích zariadení, a/alebo akýmkoľvek spôsobom zasiahne do pripojenia k rozvodu elektrickej siete.
2. Zmluvné strany môžu od zmluvy odstúpiť, ak sa zistí, že akékoľvek vyhlásenia alebo povinnosti uvedené v článku VII. zmluvy, sú nepravdivé, zavádzajúce alebo boli porušené.

Článok X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR.
2. Zmluvné strany sa v zmysle ustanovenia § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že zmluva nadobudne **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR na internete. Nájomcovi od tohto dňa vzniká povinnosť platiť nájomné spolu so skutočnými prevádzkovými nákladmi.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, s výnimkou zverejnenia osobných údajov fyzických osôb v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
4. Podľa čl. 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a v súlade s § 19 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zmluvné strany podpisom tejto zmluvy súhlasia so spracovaním osobných údajov v rozsahu nevyhnutnom pre uzatvorenie tejto zmluvy a pre účely s tým súvisiacich registratúrnych a evidenčných úkonov.
5. Nájomca berie na vedomie, že bežnú činnosť spojenú s užívaním predmetu nájmu bude zabezpečovať SPO BA.
6. Zmeny alebo doplnky k textu zmluvy možno vykonať na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán výlučne len písomnými, postupne číslovanými dodatkami k zmluve, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
7. Fyzické odovzdanie predmetu nájmu nájomcovi bude zrealizované prostredníctvom SPO BA protokolom o odovzdaní po nadobudnutí účinnosti zmluvy. Protokol o odovzdaní

- v jednom rovnopise bude doručený na adresu: Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, Odbor správy nehnuteľného majetku štátu, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava.
8. Zmluvná strana, u ktorej sa zmení akýkoľvek identifikačný údaj uvedený v záhlaví zmluvy, sa zaväzuje bezodkladne, najneskôr však do 14 (slovom: *štrnásť*) kalendárnych dní, oznámiť zmenu druhej zmluvnej strane.
 9. Zmluvné strany dohodli, že písomnosť doručená zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy sa považuje za doručенú najneskôr márnym uplynutím vyznačenej odbernej lehoty a to aj vtedy, ak sa osoba oprávnená konať za právnickú osobu o tom nedozvedela.
 10. Ak zmluvná strana odoprie prijať doručovanú zásielku, považuje sa zásielka za doručенú dňom, keď prijatie zásielky bolo odopreté.
 11. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené zmluvou sa primerane riadia ustanoveniami zákona o správe majetku štátu, ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi účinnými v Slovenskej republike.
 12. Zmluva je vyhotovená v **deviatich /9/ rovnopisoch**, z ktorých **štyri /4/ rovnopisy** sú určené pre prenajímateľa, **dva /2/ rovnopisy** sú určené pre nájomcu, **jeden /1/ rovnopis** je určený pre SPO BA, **jeden /1/ rovnopis** je určený pre OdPOS SEMaI MO SR, a **jeden /1/ rovnopis** je určený pre Ministerstvo financií SR.
 13. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že si zmluvu riadne prečítali, právam a povinnostiam z nej vyplývajúcich porozumeli, pričom svoju vôľu uzavrieť túto zmluvu prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, že zmluva nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak svojich súhlasov s prejavom vôle a s obsahom zmluvy ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa

V dňa

.....
prenajímateľ
Jaroslav NAĎ
minister obrany SR

.....
nájomca
Katarína CASTROVILLI
Vitrax s.r.o.