

Zmluva o nájme nebytových priestorov

číslo CPZA-ON-2022/006167-006

uzavretá podľa § 13 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.“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 40/1964 Zb.“) (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajíateľ : Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky

Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava

Zastúpený : JUDr. Milan Rebroš, PhD., riaditeľ Centra podpory Žilina na základe plnomocenstva č.p.: SL-OPS-2022/001312-089 zo dňa 18. 07. 2022

IČO: 00151866

DIČ: 2020571520

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

nájom : IBAN SK49 8180 0000 0070 0017 9866

služby : IBAN SK78 8180 0000 0070 0018 0023

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: BC FOOD s.r.o.

Sídlo: Na rybník 298, Teplička nad Váhom 013 01

Zastúpený: Ľubomír Belica – konateľ

IČO: 50813943

DIČ: 2120491736

Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.

IBAN: SK97 1100 0000 0029 4705 0624

Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 70139/L

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Slovenská republika zastúpená správcom Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky je výlučným vlastníkom nebytových priestorov samostatne vedených v katastri nehnuteľností

Okresného úradu Žilina, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 8481 nachádzajúcich sa v polyfunkčnom objekte súpisné číslo 8556, situovanom na pozemku parcela C KN č.7930/42 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5678 m² v zastavanom území obce Žilina, katastrálne územie Žilina, okres Žilina (ďalej len „polyfunkčný objekt“), a to nebytového priestoru č. 1 v celkovej výmere 3555,83 m² vo vchode č.33B na prízemí polyfunkčného objektu, podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo výške 12569/100000 (ďalej len „priestor č.1“).

2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi za nájomné do nájmu na dočasné užívanie a za podmienok dohodnutých touto zmluvou nebytové priestory v celkovej výmere 158,50 m² nachádzajúce sa v priestore č.1 uvedenom v bode. 1 tohto článku, a to miestnosť č. 1.37 (chodba) o výmere 8,096 m², miestnosť č. 1.38 (sklad) o výmere 9,388 m², miestnosť č. 1.39 (šatňa) o výmere 4,973 m², miestnosť č. 1.40 (umyvárka) o výmere 3,080 m², miestnosť č. 1.41 (WC) o výmere 1,440 m², miestnosť č. 1.42 (upratovacia miestnosť) o výmere 1,760 m², miestnosť č. 1.43 (príprava) o výmere 26,211 m², miestnosť č.1.44 (výdaj) o výmere 20,588 m² a miestnosť č.1.45 rýchle občerstvenie o výmere 82,963 m² (ďalej len „nebytový priestor“). Nebytový priestor je vyznačený na časti pôdorysu priestoru č.1, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor na prevádzkovanie rýchleho občerstvenia. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.
4. Nebytový priestor je v súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. na základe rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti majetku štátu č. CPZA-ON-2022/006167-002 zo dňa 15.08.2022 dočasne prebytočným majetkom štátu. Nebytové priestory prechodne neslúžia prenajímateľovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.

Čl. II.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 (päť) rokov, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Táto zmluva sa môže skončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov ustanovených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - d) Písomným odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností s uvedením dôvodu odstúpenia od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že za podstatné porušenie zmluvných povinností sa bude považovať porušenie akejkoľvek povinnosti ustanovenej v tejto zmluve. nadobudne právne účinky okamihom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy nezaniká nárok na náhradu škody.

Čl. III.
Výška a splatnosť nájomného, spôsob úhrady
a predpokladané prevádzkové náklady

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán na základe zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 130,00 €/m² ročne, čo pri celkovej prenajatej ploche predstavuje čiastku 20 605,00 € (slovom dvadsaťtisícšesťstopäť eur) ročne.
2. Nájomné bude splatné mesačne vo výške 1 717,09 € (slovom jedentisícšesťstoseďemdesiat eur deväť eurocentov) a bude poukazované bezhotovostne na účet prenajímateľa IBAN SK4981800000007000179866, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná do 30 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka, pričom prvý krát bude uplatnená v roku 2024. Zvýšenie nájomného prenajímateľ dá na vedomie nájomcovi písomným oznámením doručeným nájomcovi. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termíne splatnosti nájomného v súlade s ods. 2 tohto článku.

V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

4. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať za úhradu poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru, a to elektrickú energiu, teplo (na vykurovanie, chladenie), vodné, stočné, odvod zrážkových vôd, ostatné služby spojené s užívaním nehnuteľnosti, (strážna služba, servis výťahů, obsluha a servis technologických zariadení) (ďalej aj len „služby spojené s užívaním nebytových priestorov“).
5. Predpokladané prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru boli určené ročne vo výške 14 880,00 € slovom štrnásťtisícosemstoosemdesiat eur.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platbu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru mesačne vo výške 1240,00 € (elektrická energia 690,00 €, teplo na vykurovanie, chladenie 229,00 €, vodné, stočné 250,00 €, odvod zrážkových vôd 2,00 €, ostatné služby spojené s užívaním nehnuteľnosti 69,00 €) bezhotovostne na účet prenajímateľa IBAN SK7881800000007000180023, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná do 30 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť (znížiť) výšku mesačnej platby za služby spojené s užívaním nebytového priestor v závislosti od zvýšenia (zníženia) ceny dodávaných energií a služieb. Prenajímateľ je oprávnený realizovať túto zmenu bez nutnosti uzavretia dodatku ku zmluve.
8. Ročné vyúčtovanie prevádzkových nákladov za poskytované služby spojené s užívaním nebytového priestoru predloží prenajímateľ nájomcovi do 31. júla nasledujúceho roka. Podkladom pre vyúčtovanie budú vyúčtovacie faktúry od dodávateľov energií a služieb a ich skutočná spotreba určená nasledovne:
 - a) elektrická energia – náklady budú fakturované v plnej výške podľa fakturácie za číslo odberného miesta 7331346, ktoré je určené pre nebytový priestor,
 - b) vodné a stočné - spotreba bude určená podľa meračov číslo 76746979 a číslo 57450529, ktoré sú určené meranie spotreby v nebytovom priestore,

- c) teplo na vykurovanie a chladenie, odvod zrážkových vôd, ostatné služby spojené s užívaním nehnuteľnosti – percentuálnym podielom určeným ako pomer prenajatej plochy k celkovej ploche priestoru č. 1 (158,50 m² : 3 555,83 m²), t.j. 4,46%.
9. Ak pri ročnom vyúčtovaní prevádzkových nákladov za poskytované služby spojené s užívaním nebytového priestoru vznikne nedoplatok, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknutý nedoplatok v lehote do 30 dní od vystavenia faktúry prenajímateľom. V prípade, ak vznikne preplatok z ročného vyúčtovania prevádzkových nákladov za poskytované služby spojené s užívaním nebytového priestoru, prenajímateľ sa zaväzuje preplatok uhradiť v lehote splatnosti vystaveného dobropisu na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
 10. V prípade nesprávnej alebo neúplnej faktúry, je nájomca oprávnený faktúru vrátiť prenajímateľovi na prepracovanie, resp. doplnenie, s uvedením dôvodu jej vrátenia a prenajímateľ je povinný vystaviť opravenú faktúru. V takomto prípade začína plynúť nová 30 (tridsať) dňová lehota splatnosti faktúry.
 11. V prípade neuhradenia mesačných platieb nájomného a predpísaných mesačných platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru v lehote splatnosti, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu úroky z omeškania v zákonom stanovenej výške za každý aj začatý deň omeškania.
 12. Zaplatením úrokov z omeškania nie sú dotknuté nároky zmluvných strán na náhradu škody.
 13. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prípadné vzniknuté úroky z omeškania na účet prenajímateľa IBAN SK2781800000007000179874 na základe osobitnej faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom.
 14. Akákoľvek platba uskutočňovaná prevodom na bankový účet ktorejkoľvek zmluvnej strany sa považuje za zaplatenú až v deň pripísania celej výšky danej platby na bankový účet druhej zmluvnej strany.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečiť funkčnosť všetkých štandardných zariadení a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie na základe písomného odovzdávajúceho protokolu.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie nebytového priestoru a odvoz tuhého komunálneho odpadu.
4. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za plnenie a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky upravujúcich oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarimi.
5. Nájomca umožní prenajímateľovi po vzájomnej dohode vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania bežných revízií, údržby a opráv.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie a potrebu opravy alebo údržby, ktoré nemajú charakter drobných opráv a bežnej údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

7. Pri vzniku škody v nebytovom priestore zavinenej nájomcom sa tento zaväzuje odstrániť ju na vlastné náklady.
8. Nájomca na svoje náklady vykonáva na vlastné náklady drobné opravy a bežnú údržbu v nebytovom priestore (maľovanie, výmena žiaroviek, kľučiek, dverných zámkov, a podobne).
9. Akékoľvek zmeny na nebytovom priestore môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na nebytovom priestore, len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu nebytového priestoru.
10. Nájomca sa zaväzuje nerušiť prevádzkou v nebytovom priestore nočný klud a občianske spolužitie.
11. Nájomca sa zaväzuje nebytový priestor riadne udržiavať, dbať na jeho ochranu pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe.
13. Nájomca môže nebytový priestor užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou.
14. Nájomca je povinný ku dňu skončenia tejto zmluvy odovzdať nebytový priestor na základe písomného odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca neodstráni zistenú škodu na odovzdávaných priestoroch v dohodnutom termíne, náklady na jej odstránenie prenajímateľ vyúčtuje v plnej výške nájomcovi.

Čl. V.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno dopĺňať alebo meniť len na základe dohody oboch zmluvných strán formou písomných, očíslovaných dodatkov, ktoré sa po nadobudnutí účinnosti stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa považuje za riadne doručení každá poštová alebo kuriérska zásielka zaslaná na adresu pre doručovanie, a to aj v prípade, keď si dotknutá zmluvná strana ako adresát odmietne prevziať poštovú alebo kuriérsku zásielku, alebo uplynie lehota na jej odber na pošte alebo u kuriéra. V takom prípade nastanú účinky doručenia márnym uplynutím posledného dňa odbernej lehoty. Adresou pre doručovanie je v prípade prenajímateľa adresa zaslaná na:
Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Žilina
Kuzmányho 26, 012 23 Žilina
a v prípade nájomcu je adresou pre doručovanie:
BC FOOD s.r.o..
Na rybník 298, Teplička nad Váhom 013 01.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR s nájmom nehnuteľného majetku štátu v súlade s §13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. a účinnosť

dňom 1.12.2022 najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

4. Vzťahy, práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z.z., zákona č. 116/1990 Zb., zákona č. 40/1964 Zb. a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých jedno (1) vyhotovenie si ponechá Ministerstvo financií SR a po dve (2) vyhotovenia dostane každá zmluvná strana.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, na tejto zmluve sa dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle je slobodný a vážny a nebol vykonaný v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom zmluvnými stranami prečítaná a nakoľko doslovné znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s prejavom zmluvných strán tejto zmluvy, zmluvné strany túto zmluvu podpisujú.
7. Súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 časť pôdorysu priestoru č.1.

Prenajímateľ

Nájomca

v Žiline, dňa

v Žiline, dňa

.....
JUDr. Milan Rebroš, PhD.
riaditeľ Centra podpory Žilina

.....
Ľubomír Belica
konateľ

