

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. ÚVVAÚVTOS-77/32-2019

uzavretá podľa § 13 ods. 1 a 2, a ods. 9 zákona NR SR 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“)

medzi

**Prenajímateľ:** Slovenská republika  
Ústav na výkon väzby a Ústav na výkon trestu odňatia slobody  
Sídlo: Cintorínska 3, 950 50 Nitra 1  
Korešpondenčná adresa: Cintorínska 3, priečinok 25/D, 950 50 Nitra 1  
Právna forma: rozpočtová organizácia Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, zriadená zriaďovacou listinou MS SR č. GRZVJS-189/40-2001 zo dňa 31. 01. 2001 v znení neskorších dodatkov  
Štatutárny orgán: Mgr. Milan Rus  
IČO: 00738280  
DIČ: 2021204933  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: IBAN: SK04 8180 0000 0070 0016 2925  
Kontaktná osoba: Ing. Martin Štrba  
Telefón: +421/37/28 32 500, +421/905 892 011  
Fax: +421/37/65 28 358  
e-mail: martin.strba@zvjs.sk  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomcom:** Dallmayr Veding & Office k.s.  
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sr, vložka číslo 1331/B  
Sídlo: Prístavná 10, 821 09 Bratislava  
Korešpondenčná adresa: Prístavná 10, 821 09 Bratislava  
Štatutárny orgán: Róbert Tkáč  
Konanie menom spoločnosti: Róbert Tkáč  
IČO: 35803118  
DIČ: 2020281725  
IČ DPH: SK2020281725  
Bankové spojenie: UniCredit Bank a. s.  
Číslo účtu: IBAN: SK56 1111 0000 0010 4241 3000  
Telefón: +421/2/43631408, +421/902 650 750  
Fax: +421/2/43631410  
e-mail: bratislava@dallmayr.sk  
(ďalej len „nájomca“)  
(ďalej len „zmluvné strany“)

## Čl. I

### Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom, t.j. prenechanie nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor nachádzajúci sa v Ústave na výkon väzby a Ústave na výkon trestu odňatia slobody na prízemí administratívnej budovy, miestnosť č. 12, pozemku parcela č. 2115, súpisné číslo 1472, zapísanej na LV č. 1338 v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, okres Nitra, za účelom prevádzky automatu na nápoje a cukrovinky (ďalej len „automat“) pre civilné osoby, frekventantov Inštitútu vzdelávania Zboru väzenskej a justičnej stráže, príslušníkov a zamestnancov ústavu. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je situačný náčrt polohy predmetu nájmu v miestnosti č. 12, ktorý je uvedený v prílohe č. 1.

2. Predmet nájmu (ďalej len „priestor“) o výmere 2 m<sup>2</sup> je vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Ústavu na výkon väzby a Ústavu na výkon trestu odňatia slobody, Cintorínska 3, priečinok 25/D, 950 50 Nitra 1, ktorý je oprávnený prenechať priestory špecifikované v bode 1 tohto článku zmluvy do nájmu nájomcovi podľa § 13 ods. 1, 2 a 9 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.“).

3. Prenajímaný priestor je vybavený prívodom studenej vody a prívodom elektrickej energie.

4. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedený priestor a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť nájomné a hradiť prevádzkové náklady.

## Čl. II

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

1. Nájomné za prenajatý priestor je stanovené na základe cenovej ponuky zo dňa 12. 07. 2019 v súlade s § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. a dojednáva sa za cenu nájmu 1 409,- Eur za 1 m<sup>2</sup> za rok (slovom tisícštyristodevät eur 00/100 centov), t.j. **2 818,- Eur za 2 m<sup>2</sup> za rok** (slovom dvetisícosemstoosemnásť eur 00/100 centov).

Štvrťročné nájomné spolu predstavuje:

1. štvrťrok - 704,50 Eur,
2. štvrťrok - 704,50 Eur,
3. štvrťrok - 704,50 Eur,
4. štvrťrok - 704,50 Eur.

2. Nájomca okrem nájomného je povinný uhrádzať prenajímateľovi aj prevádzkové náklady súvisiace s nájmom a daň z nehnuteľnosti, ktorá vychádza z výšky určenej všeobecne záväzným nariadením obce. Prevádzkové náklady tvoria náklady za dodávku elektrickej energie a studenej vody (ďalej len „prevádzkové náklady“), ktoré prenajímateľ vypočítal na základe technicko-prevádzkových parametrov samoobslužných automatov. Výška platieb za prevádzkové náklady samoobslužných automatov, ktorej poskytovanie je spojené s predmetom nájmu, je stanovená paušálnou sumou nasledovne:

Samoobslužný automat **LUCE X2**

- a) elektrická energia ..... 15,08 Eur/rok
- b) studená voda (vodné) ..... 3,56 Eur/rok

**SPOLU ..... 18,64 Eur/rok**

Samoobslužný automat **SNACK DAMIAN**

a) elektrická energia ..... 40,33 Eur/rok  
**SPOLU ..... 40,33 Eur/rok**

3. Úhrady za prevádzkové náklady podľa bodu 2. tohto článku za samoobslužné automaty sú splatné v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške 4,66 Eur (slovom štyri Eur 66/100) za samoobslužný automat LUCE X2 a vo výške 10,08 eur (slovom desať Eur 08/100) za samoobslužný automat SNACK DAMIAN, na účet prenajímateľa v samostatnej faktúre vystavenej prenajímateľom.

Faktúra za úhradu nájomného a faktúra za prevádzkové náklady bude prenajímateľom vystavená štvrtročne vždy v prvom mesiaci kalendárneho štvrtroka. Splatnosť faktúry je 14 kalendárnych dní od jej vystavenia.

4. Prvá splátka v roku 2019 a posledná v roku 2024 za nájom a prevádzkové náklady bude vypočítaná ako pomerná časť nájmu a prevádzkových nákladov za aktuálne obdobie užívania predmetu nájmu.

5. Daň z nehnuteľností nájomca uhradí v troch splátkach za daný kalendárny rok. Prenajímateľ vystaví prvú faktúru nájomcovi po doručení výmeru dane od mesta, druhú faktúru do 15. 09. a tretiu faktúru najneskôr do 15. 12. príslušného roka.

6. Nájomné a prevádzkové náklady budú uhrádzané na účty prenajímateľa v Štátnej pokladnici a to nasledovne:

a) **na číslo účtu: SK83 8180 0000 0070 0016 2861**

(úhrada za nájom priestorov)

b) **na číslo účtu: SK04 8180 0000 0070 0016 2925**

(úhrada za prevádzkové náklady a za daň z nehnuteľnosti)

7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie. K zmene výšky nájmu z dôvodov uvedených v prvej vete bude dochádzať formou písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi (bez písomného dodatku k zmluve o nájme; bez povinnosti žiadať o súhlas Ministerstvo financií Slovenskej republiky).

### Čl. III

#### Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú podľa § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z., na obdobie päť rokov odo dňa účinnosti zmluvy. Nájomná zmluva nadobudne platnosť udelením súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

2. 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 neuvoľní a neodovzdá prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vypratať priestor na náklady nájomcu.

## Čl. IV

### Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý priestor do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.
2. 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.
3. Nájomca sa zaväzuje chrániť a užívať predmet nájmu tak, aby sa predišlo škodám na ňom a jeho neprimeranému opotrebeniu.

## Čl. V

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do dočasného užívania prenajatý priestor bez viditeľných väd a nedostatkov vo funkčnom - zodpovedajúcom stave.
2. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi prenajatý priestor na umiestnenie automatov. Zodpovednosť za prevádzkovanie automatov (plnenie požiadaviek legislatívy v oblasti daní, hygieny, bezpečnosti práce, požiarnej ochrany a ďalších súvisiacich oblastí) nesie v plnom rozsahu nájomca.
3. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prípadné škody na majetku nájomcu nachádzajúcom sa v prenajatých priestoroch, ak tieto vznikli bez priameho zavinenia prenajímateľa.
4. Zabezpečenie nápojov a ponúkaného sortimentu v automatoch a ich pravidelné dopĺňanie je povinnosťou nájomcu. V prenajatých priestoroch sa zakazuje predaj alkoholických nápojov, energetických nápojov a tabakových výrobkov.
5. Nájomca do 7 pracovných dní od účinnosti zmluvy inštaluje samoobslužné automaty.
6. Nájomca sa zaväzuje dopĺňať sortiment v automatoch minimálne 2x týždenne a to len v pracovných dňoch v doobedňajších hodinách.
7. V prípade nahlásenej poruchy poverenou osobou prenajímateľa je povinný nájomca dostaviť sa v uvedený deň nahlásenia poruchy k oprave nefunkčného automatu a v prípade drobnej poruchy ju okamžite odstrániť. Ak je porucha závažnejšieho rozsahu je povinný ju odstrániť do 48 hodín od jej nahlásenia.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ceny jednotlivých komodít v automatoch na úrovni bežných cien porovnateľných s inými prevádzkovateľmi automatov na trhu. Nájomca sa ďalej zaväzuje v priestoroch ústavu rešpektovať interné predpisy platné v podmienkach Zboru väzenskej a justičnej stráže.

9. Prenajímateľ sa ďalej zaväzuje:
- odovzdať nájomcovi prenajatý priestor v stave spôsobilom na užívanie,
  - počas trvania nájmu poskytovať nájomcovi služby súvisiace s nájmom v dojednanom rozsahu,
  - umožniť nájomcovi a jeho zamestnancom vstup do priestorov ústavu v rozsahu potrebnom pre dojednaný účel nájmu.
10. Podstatným porušením zmluvy o nájme sa rozumie:
- ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - ak nájomca hrubým spôsobom porušuje všeobecne záväzné právne predpisy a platné interné predpisy správcu, s ktorými bol oboznámený, a tým môže dôjsť k mareniu účelu výkonu väzby a výkonu trestu odňatia slobody,
  - porušenie povinnosti nájomcu ohľadne ponuky alebo rozsahu sortimentu predávaného tovaru,
  - omeškanie s úhradou nájomného alebo úhradou platby za poskytovanie služieb súvisiacich s nájmom po dobu viac ako 5 pracovných dní po splatnosti,
  - ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť inej osobe do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
  - vyhlásenie platobnej neschopnosti, návrhu na konkurz alebo vyrovnanie nájomcu alebo likvidácia nájomcu, strata živnostenského oprávnenia alebo iného oprávnenia podnikat' nájomcu,
  - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť súvisiacu s predmetom prenájmu,
  - ak predmet nájmu stratí spôsobilosť k dojednanému účelu nájmu.
11. Sankcie :
- úrok z omeškania - pre prípady omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s prenájmom je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške v zhode s § 517 Občianskeho zákonníka v spojení s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenie Občianskeho zákonníka za každý, aj začatý deň z omeškania,
  - zmluvná pokuta sa uplatní v každom prípade porušenia zmluvných povinností nájomcu podľa odsekov 4, 5, 6, tohto článku a jej výška je 5% z ceny nájmu nebytových priestorov za rok, ktorá bola dohodnutá v Čl. II ods. 1 na sumu 2 818,- Eur, a to aj opakovane.

## Čl. VI

### Výpovedná lehota a ukončenie nájmu

- Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a platí tak v prípade výpovede danej prenájomcom, ako aj nájomcom. 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.“).
- Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.

## Čl. VII

### Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva zaniká okrem výpovede podľa čl. VI zmluvy, aj uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu podľa čl. III 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 obidvomi 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 5 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy sú určené pre prenajímateľa, 2 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 Nitre,

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

---

Mgr. Milan Rus  
riaditeľ Ústavu na výkon väzby  
a Ústavu na výkon trestu odňatia slobody  
Nitra

---

Róbert Tkáč  
konateľ

Situačný náčrt polohy predmetu nájmu:

