

ZMLUVA O NÁJME nebytového priestoru č. BA275/2023/0808001-Nzp

(ďalej len ako „nájomná zmluva“)

uzatvorená v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

prenajímateľ: **Slovenská republika – Ministerstvo obrany SR**
v zastúpení: **Ing. Róbert Pintér**, generálny riaditeľ
Sekcie majetku a infraštruktúry splnomocnený ministrom obrany SR
na základe plnomocenstva č. p. KaMO-13-317/2023 zo dňa 16. 11. 2023
so sídlom: Námestie generála Viesta 2, 832 47 Bratislava
právna forma: štátna rozpočtová organizácia
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN (nájom): SK08 8180 0000 0070 0017 1098
IBAN (energie): SK50 8180 0000 0070 0017 1215
IČO: 30 845 572
variabilný symbol: 082752023
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

nájomca: **KÁVOMATY, s.r.o.**
v zastúpení: Matej Sabol, M.A. a Jozef Ungvarský, konatelia
konať v mene spoločnosti a zaväzovať spoločnosť vo všetkých veciach
sú oprávnení dvaja konatelia spoločne
so sídlom: Nižná brána 2, 060 01 Kežmarok
zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Prešov,
Oddiel: Sro, vložka č. 3378/P,
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
číslo účtu IBAN: SK557500000004014003489
IČO: 31 735 657
Tel.: xxx
E-mail: xxx
(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok:

Článok I. Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do nájmu nehnuteľný majetok štátu v správe prenajímateľa uvedený v článku I. bod 2. nájomnej zmluvy a záväzok nájomcu predmet nájmu od prenajímateľa prevziať a užívať v súlade s dohodnutým účelom uvedeným v článku I. bod 4. nájomnej zmluvy a v dobe trvania nájmu uvedenom v článku II. bod 1. nájomnej zmluvy.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor o výmere 1,00 m² nachádzajúci sa v uzatvorenom vojenskom objekte Krškanské kasárne v Nitre, v budove č. 152 – učebný blok, so súp. č. 2856, (chodba – prízemie, č. miestnosti 122), postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 3537/41 zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 1441 m² v katastrálnom území Nitra, zapísanej na liste vlastníctva č. 3464 vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe Ministerstva obrany Slovenskej republiky (ďalej aj ako „MO SR“). Uvedený nebytový priestor je bližšie špecifikovaný v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ ako správca majetku, ponúkol majetok štátu formou zverejnenia ponuky v registri ponúkaného majetku štátu (www.ropk.sk) dňa 21. augusta 2023 na jeho prenechanie do nájmu. Na základe záverov vyplývajúcich zo Zápisnice o priebehu komisionálneho otvárania obálok s cenovými ponukami predloženými na základe ponuky na prenechanie dočasne prebytočného majetku štátu v správe MO SR do nájmu č. SEMaI-1234-4/2023 zo 19. septembra 2023 sa uzatvára táto nájomná zmluva.
4. Účelom nájmu je prenechanie nebytového priestoru nájomcovi na umiestnenie a prevádzkovanie potravinového automatu (ďalej len „automat“).
5. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor iba na dohodnutý účel uvedený v bode 4. tohto článku nájomnej zmluvy.

Článok II. Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Zmluva o nájme nebytového priestoru sa uzatvára v súlade s platnými právnymi predpismi **na dobu určitú – 5 (slovom: päť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.**
2. Skončenie nájmu nebytového priestoru uvedeného v článku I. bod 2 nájomnej zmluvy nastane:
 - a) uplynutím doby trvania nájmu,
 - b) zánikom predmetu nájmu,
 - c) dohodou zmluvných strán,
 - d) výpoveďou zmluvných strán podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - e) odstúpením od nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa.
3. Ak sa nájom nehnuteľného majetku štátu skončí uplynutím doby, na ktorú sa dohodol, nemožno použiť ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) o obnove nájomnej zmluvy.

4. Výpovedná lehota je **3-mesačná** (slovom: trojmesačná) a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane v zmysle ust. § 12 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpoveď musí mať písomnú formu.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo okamžite odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca bude užívať prenajatý predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v článku I. bod 4. nájomnej zmluvy, alebo ak nájomca závažným spôsobom poruší ostatné podmienky nájomnej zmluvy, alebo ak správca bude prenajatý predmet nájmu potrebovať na plnenie svojich úloh. Odstúpenie od nájomnej zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi.

Článok III.

Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov a spôsob ich platenia

1. Výška nájomného za prenajatý nebytový priestor na účel uvedený v článku I. bod 4 nájomnej zmluvy je stanovená v súlade s predloženou cenovou ponukou nájomcu.
2. Nájomné za užívanie nebytového priestoru je stanovené dohodou zmluvných strán. Ročné nájomné za nájom 1,00 m² prenajatého nebytového priestoru predstavuje sumu vo výške **720,00 €** (slovom: sedemstodvadsať eur).
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť stanovenú ročnú výšku nájomného uvedeného v bode 2. tohto článku nájomnej zmluvy **v štvrt'ročných splátkach** vopred vo výške **180,00 €** (slovom: stoosemdesiat eur) bankovým prevodom bez fakturácie na účet prenajímateľa č. **IBAN: SK08 8180 0000 0070 0017 1098** s uvedením **VS: 082752023**, vždy **do 15-teho dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roku (do 15.01., 15.04., 15.07., 15.10.)**. Prvá splátka za príslušný štvrt'rok po nadobudnutí účinnosti zmluvy a posledná splátka za posledný kalendárny štvrt'rok doby trvania nájmu, sa alikvotne znížia, podľa skutočnej doby trvania nájmu. Nájomca je povinný uhradiť prvú splátku nájomného alebo jej alikvotnú časť za obdobie od nadobudnutia účinnosti zmluvy do konca prvého štvrt'roka do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Platby sa považujú za uhradené v momente ich pripísania na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uplatniť si právo jednostrannej úpravy nájomného, na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Cena nájmu platná k 31. decembru bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to od 1. januára nasledujúceho roka.
5. Ak nájomca nevykoná úhrady v stanovenej lehote, je povinný za omeškané dni zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania podľa platnej úrokovej sadzby platnej v čase svojho omeškania s platbou podľa ust. § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platbou uplatní paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške **40,00 €** (slovom: štyridsať eur) v zmysle ust. § 2 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona

č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť.

6. S užívaním predmetu nájmu sú spojené náklady s dodávkou elektrickej energie. Predpokladané ročné prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sú vyčíslené organizačnou zložkou prenajímateľa, Strediskom prevádzky objektov Západ, oddelenie prevádzky Nitra (ďalej len „SPO NR“) a predstavujú ročne sumu vo výške **1 152,81 €** (slovom: tisícstopäťdesiatdva eur a osemdesiatjedna centov), ktorá je bližšie špecifikovaná v prílohe č. 2 nájomnej zmluvy. Ďalšie prevádzkové náklady nevznikajú, nakoľko prenajímateľ zabezpečí k automatu nádobu na odpadky, ako aj jej vyprázdňovanie.
7. Nájomca sa zaväzuje, bez zásahu do elektrickej siete, namontovať merač elektrickej energie.
8. Vyúčtovanie skutočných prevádzkových nákladov po ukončení zúčtovacieho obdobia bude vykonané na základe údajov zaznamenaných z hodnoty merača elektrickej energie a na základe vyúčtovacích faktúr vystavených dodávateľom elektrickej energie. Faktúru za dodanú a spotrebovanú energiu spojenú s užívaním prenajatého priestoru bude prenajímateľ predkladať nájomcovi **štvrtročne (k 31.03., 30.06., 30.09. a k 31.12.)** podľa odpočtu skutočnej spotreby na príslušnom merači pri dodržaní platných cien energií. Vyúčtovanie úhrady za energiu je splatné do **15 dní** odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Platbu za dodanú a spotrebovanú energiu spojenú s užívaním nebytového priestoru nájomca uhradí na účet prenajímateľa **IBAN: SK50 8180 0000 0070 0017 1215** s uvedením **VS: 082752023**.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav prenajatého priestoru ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ v zastúpení SPO NR odovzdá po nadobudnutí platnosti a účinnosti nájomnej zmluvy nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na obvyklé užívanie na uvedený účel, o čom spíše Protokol o fyzickom odovzdaní a prevzatí priestoru.
3. Prenajímateľ berie na vedomie, že automat je vo výlučnom vlastníctve nájomcu.
4. Nájomca je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania nájomného vzťahu, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním prenajatého nebytového priestoru.
5. Nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má zrealizovať a umožniť mu ich vykonanie. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
6. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v prenajatom nebytovom priestore na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v zastúpení SPO NR,

túto úpravu je však povinný odstrániť, ak to bude žiadať prenajímateľ po skončení zmluvného vzťahu.

7. V prípade poškodenia prenajatého nebytového priestoru nájomcom alebo jeho zamestnancami hradí nájomca na vlastné náklady všetky vzniknuté škody.
8. Nájomca zodpovedá za dodržanie všetkých povinností vyplývajúcich z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, požiarnej ochrany a ochrane životného prostredia.
9. Nájomca sa zaväzuje počas trvania nájmu poistiť svoj vnesený majetok do prenajatého nebytového priestoru pre prípad poškodenia alebo zničenia, v rozsahu platných predpisov o poistení.
10. Nájomca je povinný počas doby trvania nájomnej zmluvy udržiavať automat v riadnom technickom a prevádzky schopnom stave, s pravidelným zásobovaním a dopĺňaním tovaru a vykonávaním potrebného servisu do 48 hodín.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky, ani zriadiť záložné právo a nemá predkupné právo na odkúpenie prenajatého nebytového priestoru.
12. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú v prenajatom nebytovom priestore, alebo na inom majetku prenajímateľa v súvislosti s jeho činnosťou.
13. Nájomca je povinný vrátiť prenajímateľovi v zastúpení SPO NR najneskôr posledný deň doby nájmu prenajatý nebytový priestor v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Predmet nájmu po ukončení nájmu prevezme od nájomcu prenajímateľ v zastúpení SPO NR, pri ktorom bude spísaný Protokol o fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu od nájomcu.
14. Prenajímateľ súhlasí s inštaláciou a prevádzkovaním automatu na dohodnutom mieste a na dohodnutý účel a prehlasuje, že nájomca je oprávnený pripojiť automat k zdroju elektrickej energie. Uvedené pripojenie k zdroju elektrickej energie bude vykonané v súčinnosti s SPO NR.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne po zistení akejkoľvek poruchy automatu alebo o jeho vonkajšom poškodení, strate alebo zničení informovať nájomcu. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na automate.
16. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi prístup k automatu v pracovných dňoch v čase od 8:00 hod. do 16:00 hod. V prípade mimoriadnej situácie bude mať nájomca po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa prístup k automatu aj v iný vyhradený čas.
17. Nájomca berie na vedomie, že bežné otázky spojené s užívaním predmetu nájmu bude riešiť priamo s SPO NR.

Článok V.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva nadobúda **platnosť** dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR.
2. Nájomná zmluva nadobúda **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením nájomnej zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR na internete, nakoľko ide o zmluvu povinne zverejňovanú v zmysle § 5a ods. 4 zákona č. 211/2000 Z. z. slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení s výnimkou zverejnenia osobných údajov fyzických osôb v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené nájomnou zmluvou sa primerane riadia ustanoveniami zákona o správe majetku štátu, ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými súvisiacimi všeobecne záväznými predpismi platnými v Slovenskej republike.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že k zmene dohodnutých podmienok nájomnej zmluvy môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán alebo ak to vyplynie z prijatých zmien v legislatíve, formou písomného dodatku.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že si nájomnú zmluvu riadne prečítali, právam a povinnostiam z nej vyplývajúcim porozumeli, pričom svoju vôľu uzavrieť nájomnú zmluvu prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, a že nájomná zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Nájomná zmluva je vyhotovená v 8 (slovom: ôsmich) vyhotoveniach, z ktorých 5 (slovom: päť) vyhotovení je určených pre prenajímateľa, 1 (slovom: jedno) vyhotovenie pre nájomcu, 1 (slovom: jedno) vyhotovenie pre SPO NR a 1 (slovom: jedno) vyhotovenie si ponechá Ministerstvo financií SR na archívne účely.

V Bratislave dňa Nitre dňa

.....
prenajímateľ
Ing. Róbert Pintér
generálny riaditeľ

.....
nájomca
Matej Sabol, M.A.
konateľ

.....
nájomca
Jozef Ungvarský
konateľ