

CO APZ

Zmluva o nájme nebytových priestorov APZ-KV-24-003/2020

uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/2003 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

V správe:

Zastúpená:

**Osoba poverená konať
vo veciach zmluvných:**

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

SWIFT:

Slovenská republika

Akadémie Policajného zboru v Bratislave

Sklabinská č. 1, 835 17 Bratislava

**Dr. h. c. prof. JUDr. Lucia Kurilovská, PhD.-
rektorka**

Ing. Zora Dobříková – kvestorka Akadémie Policajného zboru v Bratislave splnomocnená plnomocenstvom č. p. PA-KR-25/2015 zo dňa 13.02.2015

Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15

7000173018/8180 – nájom

7000173042/8180 – elektrická energia

SK 63 8180 0000 0070 0017 3018

00 735 779

2020879487

SK2020879487

SP SR SK BA

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

**Osoba ustanovená ako
zodpovedný zástupca:**

Bankové spojenie:

Číslo účtu, IBAN:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

SWIFT:

Zapísaná:

AGROFARMA TATRY, s.r.o.

Veľký Slavkov 293, 059 91 Veľký Slavkov

Lukáš Bis – konateľ

Československá obchodná banka, a.s.

SK 86 7500 0000 0040 2532 1570

47 809 515

202 413 1340

SK 202 413 1340

CE KO SK BX

Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 30552/P

(ďalej len „nájomca“)

Čl. 2 Predmet nájmu

2.1 Predmetom tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenájom nebytových priestorov v správe Akadémie Policajného zboru v Bratislave (ďalej len „prenajímateľ“) o celkovej výmere 269,77 m² podlahovej plochy, ktoré sa nachádzajú v stavbe so súpisným číslom 7522, situovanej na pozemku parcela C KN č. 4784/132 na prvom nadzemnom podlaží budovy slobodárne na adrese Sklabinská ulica č.1, 835 17 Bratislava, zapísaný na LV č. 4116, katastrálne územie 805 866 Rača a pozostávajú z priestorov:

- vestibul I.	21,06 m ²
- hosťovská miestnosť I.	94,77 m ²
- hosťovská miestnosť II.	63,72 m ²
- vestibul II.	17,92 m ²
- skladové priestory	24,80 m ²
- sociálne zariadenia	10,56 m ²
- kancelária	7,83 m ²
- kuchyňa	23,60 m ²
- zadná chodba	5,51 m ²

- 2.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa čl. 2 ods. 2.1 a tento ho do nájmu prijíma za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 2.3 K uzatvoreniu tejto zmluvy dochádza na základe výsledku ponuky zverejnenej prostredníctvom Registra prebytočného nehnuteľného majetku štátu, ktorý spravuje Ministerstvo financií SR.
- 2.4 Grafické znázornenie - vymedzenie predmetu nájmu tvorí Príloha č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. 3 Účel nájmu

- 3.1 Nájomca bude nebytové priestory využívať na prevádzkovanie stravovacieho zariadenia a poskytovanie reštauračných služieb.

Čl. 4 Práva a povinnosti prenajímateľa

- 4.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory do užívania v deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- 4.2 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi služby spojené s užívaním priestorov za úhradu, a to dodávku elektrickej energie, vody a tepla. Výpočtový list pre dodávku elektrickej energie, vody a tepla tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

- 4.3 Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do prenajatých priestorov v rámci plnenia si povinností vyplývajúcich z postavenia správcu majetku štátu. Prenajímateľ má právo kontrolovať dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov.
Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov, ktoré nie sú sprístupnené klientom nájomcu len v prítomnosti nájomcu alebo zamestnancom nájomcu, a to za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
- 4.4 V prípade osobitného zreteľa, môže prenajímateľ v opodstatnených prípadoch obmedziť užívanie predmetu nájmu, alebo skrátiť prevádzkový čas (otváraciu dobu) reštauračného zariadenia. O takomto obmedzení užívania predmetu nájmu prenajímateľ písomne oboznámi nájomcu. Prenajímateľ v oznámení uvedie presný rozsah obmedzujúceho užívania predmetu nájmu a príčinu obmedzenia.
- 4.5 Príkladom takéhoto obmedzenia môžu byť napríklad opodstatnené sťažnosti na nedostatky v prevádzke a kvalitu poskytovaných služieb alebo rušenie nočného kľudu.

Čl. 5

Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1 Nájomca nesmie prenajaté priestory ďalej prenajímať tretím osobám.
- 5.2 Na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi je nájomca povinný dodržiavať všetky ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov a ostatných predpisov zameraných na bezpečnosť práce a ochranu pred požiarmi v súlade
- a) so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, s osobitným dôrazom na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými a vyhradenými technickými zariadeniami,
 - b) so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, s osobitným dôrazom na ustanovenia týkajúce sa oblasti požiarnej prevencie pri činnostiach a na miestach s možnosťou vzniku požiarov.
- 5.3 Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na prenajatom nebytovom priestore, ani v jeho okolí. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknuté škody a odstránenie ich na vlastné náklady.
- 5.4 Nájomca bude zodpovedať za škody spôsobené v predmete nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržujú v priestoroch s jeho súhlasom.
- 5.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi vzniknuté škody a potrebu opráv, inak zodpovedá za škody, ktoré mu nesplnením tejto povinnosti vznikli.
- 5.6 Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonať žiadne stavebné zmeny v nebytových priestoroch.
- 5.7 Na zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení do predmetu nájmu nájomcom na jeho vlastné náklady je potrebný písomný súhlas prenajímateľa, žiadaný vopred.
- 5.8 Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou nepresahujúce sumu 100,00 € bez DPH (slovom: jednosta EUR bez DPH), uhrádza nájomca sám.
- 5.9 Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.
- 5.10 Po ukončení nájmu vráti nájomca prenajímateľovi prenajatý priestor v čistom a užívateľnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
- 5.11 Nájomca je povinný dodržiavať hygienické a zdravotné predpisy platné pre stravovanie. Škody vyplývajúce z porušovania hygienických predpisov znáša nájomca.

Čl. 6 Nájomné a úhrada za služby

6.1 Nájomné za užívanie nebytového priestoru za rok je zmluvnými stranami dojednané nasledovne:

- | | |
|--|---------------------|
| - Za 1 m ² prenajatej plochy/rok | 40,00 € bez DPH |
| - Za 269,77 m ² prenajatej plochy/rok | 10.790,80 € bez DPH |
| - Ročné nájomné spolu | 12.948,96 s DPH |

Slovom **dvanásťtisícdeväťstoštyridsaťosem 96/100 €** s DPH.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo na prípadnú úpravu výšky nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním v nadväznosti na percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie, respektíve podstatné zmeny vstupov.

6.2 Prenajímateľ a nájomca je platcom DPH.

6.3 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dojednané nájomné štvrťročne, na základe faktúry, ktorá bude vystavená prenajímateľom k 15. dňu mesiaca pred ukončením príslušného kalendárneho štvrťroka.

6.4 V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávku elektriny, vody a tepla, náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu - OLO a prenájom zariadenia. Faktúra bude splatná do 14 dní od jej vystavenia prenajímateľom.

6.5 Správca majetku štátu a nájomca sa dohodli na výške nájomného nasledovne:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| - za 1kalendárny štvrťrok | 2697,7 € bez DPH |
| - za 1kalendárny štvrťrok | 3237,24 € - € s DPH |

Slovom **tritisícdeväťstosem 24/100 €** s DPH.

Nájomná faktúra bude vystavená k 15. dňu mesiaca pred ukončením štvrťroka.

6.6 Za dodávku tepla, vody, elektrickej energie a odvoz odpadu bude prenajímateľ fakturovať zálohové platby vypočítané podľa Prílohy č.1 – Výpočtový list nákladov na prevádzku reštaurácie, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Faktúru za zálohové platby odošle prenajímateľ nájomcovi 2 krát ročne, podľa Prílohy č. 1.

6.7 Prenajímateľ vypracuje zúčtovanie skutočných dodávok energií a ostatných prevádzkových nákladov za ukončený kalendárny rok a faktúru/dobropis odošle nájomcovi najneskôr do 15.02. nasledujúceho kalendárneho roka. Termín splatnosti faktúry je 14 dní, pričom suma sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.

Čl. 7 Čas nájmu

7.1 Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní piatich rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa bodu 10.4 tejto zmluvy.

Čl. 8

Skončenie nájmu

- 8.1 Nájom podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany zrušiť pred uplynutím dohodnutého času nájmu písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
- 8.2 Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:
- ak nájomca preukázateľne užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - ak nájomca opakovane mešká o viac ako 30 dní s platením nájomného alebo úhradou za služby,
 - ak nájomca, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 8.3 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - prenajímateľ, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.
- 8.4 Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede a uplynie posledným dňom príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený dôvod výpovede a musí byť preukázateľne doručená druhej strane, inak je neplatná.

Čl. 9

Osobitné ustanovenia

- 9.1 Nájomca berie na vedomie, že objekt a prenajímané priestory v ňom sa nachádzajúce prenajímateľ nepoistil.
- 9.2 Nájomca berie na vedomie, že poistenie hnutelných vecí vnesených do nájmu, proti krádeži či iným poistným udalostiam je jeho vecou.
- 9.3 Nájomca berie na vedomie, že v susedstve prenajímaných priestorov je ubytovacie zariadenie.
- 9.4 Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy, alebo v súvislosti s touto zmluvou, sa rozumie doručenie písomností doporučené, poštou s doručenkou alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, keď zmluvná strana, ktorá je adresátom odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej dvojtýždňová úložná doba pre vyzdvihnutie zásielky na pošte doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v deň, ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka. Pre potreby doručovania písomností prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
- 9.5 Pri odovzdávaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.

Čl. 10
Záverečné ustanovenia

- 10.1 Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 10.2 Táto zmluva môže byť zmenená a doplnená výlučne formou písomných číslovaných dodatkov, podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
- 10.3 Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Prenajímateľ dostane dva rovnopisy, nájomca dva rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky jeden rovnopis.
- 10.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií Slovenskej republiky, formou udelenia súhlasu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 10.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní jej obsahu, podľa ich slobodnej vôle, nie v tiesni za nevýhodných podmienok, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

Prílohy: č. 1: Výpočtový list na dodávku energií
č. 2: Nákres umiestnenia priestorov

V Bratislave

05. 06. 2020

Prenaj

.....
Ing. Zora Dobříková

kvestorka

Akadémie Policajného zboru v Bratislave

V Bratislave

05. 06. 2020

Nájomca:

.....
Lukáš Bis

konateľ spoločnosti

AGROFARMA TATRY, s.r.o.