

Zmluva o nájme nebytových priestorov

PA-ETU-1-034/2012

uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Slovenská republika – v správe

Akadémia Policajného zboru v Bratislave

Sklabinská č. 1, 835 17 Bratislava

Zastúpená:

JUDr. Štefan Kočan, PhD., – poverený výkonom
funkcie rektora

Akadémia Policajného zboru v Bratislave

**Osoba poverená konať
vo veciach zmluvných:**

Ing. Miroslav Ťažár – zástupca kvestora

Akadémia Policajného zboru v Bratislave

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15

Číslo účtu:

7000173018/8180 – nájom

7000173042/8180 – elektrická energia, teplo, voda

IČO:

00 735 779

DIČ:

2020879487

IČ DPH:

SK2020879487

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

TASI, s.r.o.

**Osoba ustanovená ako
zodpovedný zástupca:**

Ing. Michal Dzadík – konateľ spoločnosti

Bankové spojenie:

Slovenská sporiteľňa a.s.

Číslo účtu:

██████████

IČO:

46491295

DIČ:

2820010831

Okresný súd Trnava, vložka číslo 28656/T, oddiel Sro

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet nájmu

1.1

Predmetom tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenájom nebytového priestoru v správe Akadémie Policajného zboru v Bratislave (ďalej len „prenajíateľ“) o celkovej výmere 196,52 m², ktorý sa nachádza v objekte č. 17 - stravovňa v stráženom areáli prenajíateľa na adrese Sklabinská ulica, súpisné číslo 7523, 835 17 Bratislava, LV č. 4116, parc. číslo 4784/114, katastrálne územie 805 866 Rača.

Prenajímajú sa tieto priestory:

118 predajňa a bufet	123,13	m ²
119 chodba a manipulačný priestor	23,03	m ²
120 príprava jedál	10,69	m ²
121 umýváreň riadu	10,79	m ²
124 sklad bufetu	18,82	m ²
127 šatňa zamestnancov a soc. zariadenie	10,06	m ²

1.2

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa čl. I ods. 1.1 a tento ich do nájmu prijíma.

1.3

K uzatvoreniu tejto zmluvy dochádza na základe výsledku ponuky v dennej tlači realizovanej podľa § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Čl. II **Účel nájmu**

„Prevádzkovanie bufetu“ – poskytovanie služieb pre zamestnancov a poslucháčov akadémie a pre zamestnancov dislokovaných útvarov v objekte akadémie najmä:

- teplé a studené nealko nápoje, priemyselne vyrábané mliečne nápoje
- lahôdkárske a údenárske výrobky
- cukrárenské a pekárenské výrobky
- balené mliečne výrobky
- tepelne rýchlo upravované mäsové výrobky a obvyklé prílohy, ako aj bezmäsité jedlá
- ovocie a zelenina
- pizza
- desiatové polievky
- mrazené výrobky
- drogistický tovar

Čl. III **Práva a povinnosti prenajímateľa**

3.1

Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory nájomcovi do užívania nasledujúci deň po zverejnení nájomnej zmluvy v centrálnom registri zmlúv úradu vlády Slovenskej republiky.

3.2

Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca upravil interiér nebytových priestorov podľa potrieb vlastnými vhodnými mobilnými a prenosnými zariadeniami na vlastné náklady.

3.3

Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi služby spojené s užívaním priestorov za úhradu a to dodávku elektrickej energie, tepla, teplej a studenej vody a likvidácie odpadu. Výpočtový list pre dodávku tepla, teplej a studenej vody, elektrickej energie a likvidácie odpadu tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

3.4

Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do časti nebytových priestorov, ktoré nie sú prístupné klientom nájomcu len v prítomnosti nájomcu alebo zamestnanca nájomcu a to za účelom kontroly či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

3.5

Prenajímateľ v prípadoch osobitného zreteľa, ktorý je v záujme prenájomcu môže za podmienok uvedených čl. V ods. 5.3 obmedziť užívanie predmetu nájmu, alebo skrátiť prevádzkový čas (otváraciu dobu) bufetu. O takomto obmedzení užívania predmetu nájmu prenájomca písomne oboznámi nájomcu. Prenajímateľ v oznámení uvedie v akom rozsahu obmedzuje užívanie predmetu nájmu a dôvod alebo príčinu obmedzenia. Ďalej prenájomca uvedie finančnú čiastku o ktorú znižuje nájomné za predmet nájmu v období obmedzenia, alebo uvedie výšku nájomného za obdobie v ktorom nebude možné plnohodnotne predmet nájmu nájomcom užívať.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu

4.1

Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na nebytových priestoroch. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.

4.2

Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenájomcu nevykoná žiadne stavebné zmeny nebytových priestorov.

4.3

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné požiarne predpisy najmä Vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a bezpečnostné predpisy v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

4.4

Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.

4.5

V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v takom stave v akom sa nachádzali pri prevzatí priestorov s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

4.6

Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy nebytových priestorov na vlastné náklady a zodpovednosť. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevýšia sumu 100,00 EUR bez DPH. Nájomca nemá voči prenájomcu nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

4.7

Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájomcu bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy.

4.8

Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nebytových priestorov.

4.9

Nájomca sa zaväzuje, že bude vykonávať všetky činnosti podľa platných noriem.

4.10

Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom a môže ho umiestniť na vstupnej zasklenej stene do predajného stánku.

Čl. V. Nájomné a úhrada za služby

5.1.

Nájomné za užívanie 1 m² nebytového priestoru za rok je zmluvnými stranami dojednané nasledovne:

Za 1 m ² prenajatej plochy/rok	20,10 € bez DPH
DPH 20 %	4,02 €
Spolu:	24,12 € s DPH/m ² /rok

Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie.

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory celkom:

20,10 €/m² x 196,52 m² = 3 950,05 € bez DPH

slovom tritisícdeväťstopäťdesiat eur päť centov

5.2

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dojednané nájomné štvrťročne na základe faktúry, ktorá bude vystavená prenajímateľom najneskôr k 10. dňu po ukončení štvrťroka vo výške 987,51 € plus príslušná sadzba DPH. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávku elektriny, tepla, teplej a studenej vody a likvidácie odpadu.

5.3

V prípade, že je nutné zo strany prenajímateľa obmedziť nájomcovi užívanie predmetu nájmu, alebo skrátiť prevádzkový čas bufetu, prenajímateľ nájomné predmetu nájmu za čas znášania obmedzenia alikvotne zníži.

5.4

Za dodávku tepla, teplej a studenej vody, elektrickej energie a likvidácie odpadu bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať po uplynutí príslušného štvrťroka náklady vypočítané na základe výpočtového listu v Prílohe č.1 a ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

5.5

Cena tepla na každý kalendárny rok sa stanovuje novým Rozhodnutím ÚRSO platným pre daný rok, pričom zmena ceny variabilnej aj fixnej zložky tepla bude vyznačená vo výpočtovom liste, ktorý bude tvoriť prílohu k vystavenej faktúre vždy za prvý štvrťrok kalendárneho roka.

Čl. VI Čas nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní päť rokov odo dňa účinnosti zmluvy podľa bodu 10.6 tejto zmluvy.

Čl. VII. Postup pri odovzdávaní nebytových priestorov

7.1

Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa nachádzajú nebytové priestory v čase odovzdania,
- b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán
- c) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán

7.2

Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní zápisnice obidvomi zmluvnými stranami odovzdá nájomcovi kľúče od nebytového priestoru.

7.3

Nájomca sa zaväzuje, že do 15⁰⁰ h. v deň ukončenia nájmu odovzdá prenajímateľovi nebytové priestory v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní nebytových priestorov po ukončení nájmu spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje ako sú dohodnuté v bode 7.1 tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

8.1.

Nájom podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany zrušiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.

Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:

- ak nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou,
- ak nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
- ak nájomca napriek upozorneniu hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy,
- ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu

8.2.

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 hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.

8.3.

Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede a uplynie posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná.

Čl. IX.

Osobitné ustanovenia

9.1.

V prípade výpovede zo strany nájomcu a počas 30 dní pred zmluvným skončením nájmu, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu a je oprávnený byť prítomný na tejto obhliadke aj on sám, alebo ním poverený zamestnanec.

9.2.

Nájomca berie na vedomie, že objekt a prenajímané priestory v ňom sa nachádzajúce prenajímateľ nepoistil.

9.3

Nájomca berie na vedomie, že poistenie hnutelných vecí vnesených do nájmu proti krádeži či iným poistným udalostiam je jeho vecou.

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 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. Prenajímateľ je oprávnený doručovať písomnosti nájomcovi formou osobného doručenia aj do nebytových priestorov .

9.5

Nájomca je oprávnený doručovať prenajímateľovi písomnosti osobne do objektu, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory.

Čl. X.

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.

Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť rokovaním o novej zhode.

10.4.

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.

10.5

Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli, s jej obsahom súhlasia, pokladajú ho za dôverný a zaväzujú sa neinformovať o jej obsahu tretie strany bez písomného súhlasu druhého zmluvného partnera, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

10.6.

Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií Slovenskej republiky, formou udelenia súhlasu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.

Prílohy: č.1 – Výpočtový list na dodávku tepla, el. energie, dodávku vody a likvidácie komunálneho odpadu, kópia LV

Príloha č.2 – Kópia Výpisu z OR

V Bratislave

Prenajímateľ:

V Bratislave

Nájomca:

.....

JUDr. Štefan Kočan
poverený vykonávaním funkcie
rektora

Akadémie Policajného zboru v Bratislave

.....

Ing. Michal Dzadík
konateľ spoločnosti
TASI, s.r.o.

Príloha k výpočtovému listu

Cena variabilnej a fixnej zložky tepla pre bufet APZ

Rozhodnutie ÚRSO č.0305/2012/T	stanovený	Cena variabilnej zložky odberu tepla
(€/kWh)	regul. príkon	
(€/kW)	14,24	
Odber tepla v kW		
16098,633		876,14
4024,658		219,344

Výpočet ceny spotrebovaného tepla za rok:

		bez DPH
variabilná zložka		876,14
fixná zložka		1 395,18
spolu		2 271,32

Výpočet ceny spotrebovaného tepla za štvrt'rok:

		bez DPH
variabilná zložka		219,03
fixná zložka		348,79
spolu		567,83

Náklady na dodané teplo v účtovanom štvrt'roku :	567,83 EUR
DPH 20 %:	113,56 EUR
Spolu s DPH:	681,40 EUR
Zľava 25 %	170,35 EUR
Cena po zľave	511,05 EUR

Dňa:

Vypracoval energetik A PZ : Tibor Pritz

Príloha č. 1 k nájomnej zmluve č. p. PA-ETU-1-034/2012

Výpočtový list

Dodávka tepla

Vykurovaná plocha: 133,19 m² (miestnosti č. 118 a č. 127)

Variabilná zložka nákladov v r. 2012 na získanie teploty cca 20 °C bufetu APZ - 6,5781 €/m² bez DPH.

Ročné náklady variabilnej zložky tepla bufetu APZ - 6,5781 €/m² x 133,19 m² = 876,14 € bez DPH.

Cena tepla na každý kalendárny rok sa stanovuje novým Rozhodnutím ÚRSO platným pre daný rok, pričom zmena ceny variabilnej aj fixnej zložky tepla bude vyznačená vo Výpočtovom liste, ktorý bude tvoriť prílohu vystavenej faktúry za prvý štvrtrok kalendárneho roka.

Rozhodnutím č. 0305/2012/T zo dňa 26.1.2012 ÚRSO stanovil pre regulovaný subjekt Akadémia PZ v Bratislave na obdobie od 1.1.2012 do 31.12.2012 túto cenu:

- variabilnú zložku max. ceny tepla pre odberateľov okrem domácnosti 0,0545 €/kWh.
- fixnú zložku max. ceny tepla: 97,9760 €/kW.

Dodávateľ ako regulovaný subjekt fakturuje odberateľovi:

- variabilnú zložku max. ceny tepla vynásobenú odobratým množstvom tepla v roku na odbernom mieste,
- fixnú zložku max. ceny tepla vynásobenú regulačným príkonom odberného miesta.

Stanovenie reg. príkonu platného do 31.12.2012

(vid' príloha k Výpočtovému listu "Stanovenie regulačného príkonu a fixnej zložky tepla")

Aritmetický priemer odobratého tepla v rokoch 2009-2011: **75 470,05 kW**

Regulačný príkon odobrateľa do 31.12.2012 je výpočtom stanovený: **14,24 kW**

Spotrebované teplo je prepočítavané a vedené v kWh.

Fakturácia dodávky tepla bude vykonávaná 1 x štvrtročne.

Štvrtý štvrtrok bude fakturovaný do 10.12. v každom kalendárnom roku počas účinnosti zmluvy.

Cena za dodané teplo:

(vid' príloha k Výpočtovému listu "Cena variabilnej a fixnej zložky tepla"):

Dodávateľ fakturuje odberateľovi za dodávku tepla v r. 2012 na vykúrenie priestoru bufetu APZ

za kalendárny rok bez DPH - 2 271,32 €

s DPH - 2 725,58 €

štvrtročne: bez DPH - 567,83 €

s DPH: - 681,40 € 170,35 EUR (25% zľava)

25 % zľava z dôvodu úniku tepla cez presklené výplne zo strany terasy.

Cena po zľave 511,05 € s DPH štvrtročne

Dodávka TÚV :

Aktuálna cena vody podľa posledného oznámenia o cene BVS a.s. Bratislava zo dňa 1.1.2012 je 1,814 €/m³ bez DPH. Zmena ceny vodného a stočného bude upresnená v prílohe faktúry. Na výrobu jedného m³ TÚV sa spotrebuje teplo v prepočte za 5,51 EUR bez DPH. Táto cena sa pripočíta k odobratému množstvu pitnej vody nameraných na vodomeroch č. 7433599 a č. 7444741, ktoré sú nainštalované v bufete APZ.

Dodávka pitnej vody :

Aktuálna cena vody podľa posledného OZNÁMENIA O CENE BVS, a. s. Bratislava zo dňa 1.1.2012 je 1,814 €/m³ bez DPH. Zmena ceny vodného a stočného bude upresnená v prílohe faktúry.
Dodávka pitnej vody je meraná vodomermi č. 7514364 a č. 77514918

Odpisy stavu vodomeroz a fakturácia dodávky vody a TUV budú vykonávané 1 x štvrťročne. V štvrtom štvrťroku odpisy budú vypočítané priemerom a fakturácia bude spracovaná do 10.12. v každom kalendárnom roku počas účinnosti zmluvy. Kalkulačné listy budú tvoriť prílohu faktúry.

Dodávka elektrickej energie :

Spotreba elektrickej energie sa bude merať elektromermi v. č.: 125875 a v.č.7122381 .

El. energia sa bude účtovať ako priemerná hodnota z faktúr od dodávateľa el. energie Pow en a.s. Bratislava z predchádzajúceho štvrťroka.

V 3.štvrťroku 2012 bola cena za 1 kWh: 0,1216 €/kWh.

Odpis stavu elektromerov a fakturácia dodávky elektrickej energie sa bude vykonávať 1 x štvrťročne. V štvrtom štvrťroku odpis bude vypočítaný priemerom a fakturácia bude spracovaná do 10.12. v každom kalendárnom roku počas účinnosti zmluvy. Kalkulačný list bude tvoriť prílohu faktúry.

Náklady na odvoz a likvidáciu odpadov:

Odvoz komunálneho odpadu – platba paušálne 1 x štvrťročne - 16,59 EUR

Vypracoval : Tibor Pritz

V Bratislave

V Bratislave

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
JUDr. Štefan Kočan
poverený vykonávaním funkcie
rektora
Akadémie Policajného zboru
v Bratislave

.....
Ing. Michal Dzadík
konateľ spoločnosti
TASI, s.r.o.

Príloha k výpočtovému listu

Stanovenie regulačného príkonu pre rok 2012 a fixnej zložky tepla
pre Bufet Akadémie Policajného zboru v Bratislave

Sledované obdobie	Spotreba v GJ	spotreba v kW
rok 2009	271,69	75470,0482
rok 2010	271,69	75470,0482
rok 2011	271,69	75470,0482
Spotreba za sledované obdobie	815,07	226410,1446
Aritmetický priemer	271,69	75470,0482
Regulačný príkon	14,24 kW	
Fixná.zl. ÚRSO č.Roz. 0305/2012/T	97,9760 €/ kW	
Ročná fixná zložka tepla	1395, 18 €	
Štvrťročná fixná zložka tepla	348, 79 €	

V Bratislave dňa
Vypracoval - energetik APZ
Pritz Tibor