

**ZMLUVA O NÁJME
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Slovenská republika

Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Levice

sídlo: ul. E. Štúra č. 53, 934 03 Levice

v zastúpení: Ing. Alexander Bačík, riaditeľ

IČO: 37 961 209

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

RESTAURANT LV s.r.o.

miesto podnikania: Sv. Michala č.4, 934 01 Levice

v zastúpení: Ferdinando Rusciano

IČO: 46 555 625

IČ DPH :

bankové spojenie: ČSOB

číslo účtu:

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra pod č. 30971/N

podľa výpisu č. el-21402/2012/N zo dňa 28.11.2012

(ďalej len „nájomca“)

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

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

**Článok I
Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľný majetok štátu v správe prenajímateľa, a to: nebytové priestory spolu o výmere 27,60 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy, ul. E. Štúra č.53, 934 03 Levice, v k.ú. Levice, obec Levice, okres Levice, zapísanej na liste vlastníctva č. 7533, Katastrálny úrad Nitra , Správy katastra Levice a to: priestor administratívnej budovy ÚPSVaR Levice, nachádzajúcej sa vo vzdialenejšom centre mesta Levice, na prízemí budovy súpisné číslo 489, postavenej na pozemku parcela č. 526/2.
2. Predmet nájmu je pre prenajímateľa dočasne prebytočný, na základe Rozhodnutia štatutárneho zástupcu prenajímateľa č. LV/2012/044755 zo dňa 10.9.2012.

3. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 1. tohto článku zmluvy, aby ho dočasne, v dobe a na účel podľa tejto zmluvy užíval. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu a ani ich časti do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám.

Článok II Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na zriadenie priestoru rýchleho občerstvenia a nájomca je oprávnený poskytovať s tým súvisiace občerstvovacie služby.
2. Prevádzku rýchleho občerstvenia bude nájomca zabezpečovať v pracovné dni v čase od 7,30 hod. do 15,00 hod., soboty a nedele podľa potreby.

Článok III Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy sa nájom dojednáva na dobu určitú, a to na **5 (päť) rokov** odo dňa účinnosti zmluvy.

Článok IV Nájomné

1. Na základe výsledkov inzertnej ponuky v súlade s ustanoveniami § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu 30,-€ (slovom tridsať eur) za m² za 1 rok, v celkovej výške **828,- €** (slovom osemstodvadsaťosem eur) ročne za 27,60 m² (ďalej len „nájomné“).
2. **Nájomné** na základe dohody pozostáva z nájomného za priestory, podľa článkun I tejto zmluvy vo výške **69,- €** (slovom šesťdesiatdeväť eur) mesačne.
3. Mesačné nájomné za prenájom priestoru tak predstavuje 69,- € (slovom šesťdesiatdeväť eur). Nájomné je splatné na základe tejto zmluvy vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca bezhotovostným platobným stykom na účet č. [redacted].
4. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné uvedené v bode 1. v závislosti od rastu cien trhového nájomného, alebo porovnateľných nehnuteľností.
5. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej v § 3 Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s nájomom nebytových priestorov, a to najmä: dodávka elektrickej energie, dodávka tepla a teplej vody, vodné, stočné, odvoz odpadu a všetky ostatné náklady, ktoré súvisia s užívaním a so správou predmetu nájmu (ďalej len „náklady za služby spojené s nájomom“).
7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním prevádzkových priestorov podľa článku II. ods. 2.1. tejto zmluvy a to podľa skutočných nákladov prepočítaných pomerom nájomcom užívanej plochy prevádzkových priestorov a celkovej plochy nebytových priestorov prenajímateľa podľa prílohy č.1. (rozpis zálohových platieb).

Elektrická energia:

- Nájomca bude mať namontovaný vlastný merač spotreby elektrickej energie.
- Prenajímateľ bude nájomcovi faktúrovať skutočne spotrebovanú elektrickú energiu podľa údajov na merači spotreby elektrickej energie.

Vodné, stočné, zrážková voda:

- Nájomca bude mať namontovaný vlastný merač vody.
- Prenajímateľ bude nájomcovi faktúrovať skutočne spotrebovanú vodu podľa údajov na merači spotreby vody.

Dodávka tepla, strážna služba:

- Prenajímateľ bude nájomcovi účtovať mesačne 0,43 % skutočných nákladov, čo je podiel prenajatých priestorov na všetkých priestoroch budovy.

Ostatné služby:

- odvoz odpadu
- poisťné
- daň z nehnuteľnosti
- odborné prehliadky, údržba a opravy VTZ (vyhradené technické zariadenia)
- dezinfekcia, plynovanie a deratizácia

8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi **náklady za služby spojené s nájomom** zálohovou platbou **vopred** vo výške **59,- €** mesačne, vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca bezhotovostným platobným stykom na účet prenajímateľa: Štátna pokladnica, číslo účtu [redacted]. Predpokladané ročné náklady na služby spojené s nájomom za rok predstavujú cca 712,-€.

9. Zálohové platby za úhradu elektrickej energie, vodného a stočného budú vyúčtované raz mesačne na základe skutočnej spotreby odpísanej z meračov. Dodávka tepla a strážna služba bude vyúčtovaná na základe skutočných faktúr príslušných dodávateľov najneskôr 1 mesiac po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov. Ostatné služby bude prenajímateľ nájomcovi účtovať jedenkrát ročne podľa Prílohy č. 1. Vyúčtovanie bude

bezodkladne vrátený nájomcovi najneskôr do 30 dní od vystavenia dobropisu, prípadný nedoplatok bude nájomcom bezodkladne uhradený prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry na účet prenajímateľa: Štátna pokladnica, číslo účtu

10. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb písomným oznámením.

Článok V Ostatné dojednania

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti. V prípade havárií je nájomca povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo vykonávať žiadne stavebné úpravy súvisiace s využívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca zabezpečuje bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (§ 21 preventívne a ochranné služby). Ďalej je povinný dodržiavať hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim uvedený v smernici prenajímateľa.
4. Podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, zabezpečuje nájomca ochranu pred požiarmi nasledovne:
 - a. podľa § 4 ods. a), b), c), e), f), g), h), l), n), o),
 - b. podľa § 5 ods. b), c), e), h), i), j),
 - c. podľa § 9 .
5. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, s ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nájomcom nedošlo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O tomto prenechaní sa spíše protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v tomto stave.
7. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri

práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

8. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť čistenie a upratovanie priestorov predmetu nájmu. Na tento účel je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady potrebné čistiace prostriedky, pracovné odevy a bakteriologické rozbery.
9. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje pred zmenou.
10. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržujú.
11. Nájomca je povinný odovzdať pre prípad ohrozenia osôb a majetku prenajímateľovi jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke, o rozpečatení ktorej je prenajímateľ povinný spísať zápisnicu.
12. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.
13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových priestorov, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov.

Článok VI **Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa spravujú predpismi občianskeho práva, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a súvisiacim právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať na základe dohody obidvoch zmluvných strán formou dodatkov, príp. dohody, ktoré musia mať písomnú formu.
3. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný ako aj skončením platnosti zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu môže ktorákoľvek strana vypovedať písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Pre prípad výpovede zmluvné strany dohodli výpovednú dobu 3 mesiacov, ktorá začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Ak vznikne niektorý z dôvodov výpovede podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

musí byť druhá zmluvná strana písomne upozornená na možnosť výpovede. Tým nie je dotknuté právo zmluvných strán ukončiť túto zmluvu kedykoľvek a z akéhokoľvek dôvodu písomnou dohodou.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade § 13 ods.10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim podpisom na tejto zmluve.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnocenných rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy, nájomca dva rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky jeden rovnopis pre archívne účely.

Za prenajímateľ:

V Leviciach, dňa 31. JAN. 2013

Za nájomcu:

V Leviciach, dňa 31. JAN. 2013



Rozpis zálohových platieb

Nájomca:

RESTAURANT LV s . r . o.
Sv. Michala 4
934 01 Levice

Prenajatý priestor:

Zmluva o prenájme nebytových priestorov č. 385/2012

Prenajatá plocha: 27,60 m²

**Špecifikácia prevádzkových
nákladov a poskytovaných služieb**

mesačná záloha v €

elektrická energia	30,00
vodné, stočné, dažďová voda	3,00
dodávka tepla	20,00
strážna služba	6,00

Spolu: **59,00**

Ostatné služby:

Celková plocha nebytových priestorov je 6 474,34 m². Prenajatá plocha 27,60 m², čo je 0,43 %

- odvoz odpadu
- poisťné
- daň z nehnuteľnosti
- odborné prehliadky, údržba a opravy VTZ (*vyhradené technické zariadenia*)
- dezinfekcia, plynovanie a deratizácia

Náklady na tieto služby bude prenajímateľ účtovať nájomcovi **ročne** prepočtom podľa m² prenajatej plochy vo výške 0,43 % z celkovej sumy, ktorú uhradí prenajímateľ za uvedené služby v budove. Predpokladané ročné náklady za tieto služby činia cca 3,36 €. Vzhľadom na ich nízku výšku nie sú predmetom mesačnej zálohovej platby.

V Leviciach, dňa 29. 10. 2012

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 385/2012 uzavretou 31.01.2013 medzi Slovenskou republikou, správcom Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Levice, so sídlom: L. Štúra č. 53, 934 03 Levice, IČO: 37 961 209 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou RESTAURANT LV s.r.o., so sídlom: Sv. Michala č. 4, 934 01 Levice, IČO: 46 555 625, vedenou v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, Vložka č.: 30971/N ako nájomcom, ktorej predmetom je nájom nebytový priestor o výmere 27,60 m² na prízemí budovy so súp. č. 489, situovanej na pozemku parcela C KN č. 526/2, nachádzajúcej sa v zastavanom území obce 502 031 Levice, kat. územie 831 646 Levice, okres 402 Levice, vedenej v katastri nehnuteľností Správou katastra Levice na liste vlastníctva č. 7533 v podiele 6474/8484.

V Bratislave 19.02.2013

K spisu číslo: MF/7005/2013-82



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho