

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

PA-ETU-1-21/2013

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 vykonávaním  
funkcie rektora Akadémie Policajného zboru v  
Bratislave

### Osoba poverená konať vo veciach zmluvných:

Ing. Alfréd Krátky – kvestor Akadémie 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.**

Námestie M. Benku 14, 921 01 Banka

### Osoba ustanovená ako zodpovedný zástupca:

Ing. Michal Dzadík – konateľ spoločnosti

### Bankové spojenie:

Slovenská sporiteľňa a.s.

### Číslo účtu:

0653054356/0900

### 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 269,77 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza v objekte slobodárne na prízemí na adrese Sklabinská ulica, súpisné číslo 7522, 835 17 Bratislava, LV č. 4116, parc. číslo 4784/132 – slobodáreň, katastrálne územie 805 866 Rača.

Prenajímajú sa nasledovné nebytové priestory:

|                           |       |                |
|---------------------------|-------|----------------|
| - vestibul I.             | 21,06 | m <sup>2</sup> |
| - hosťovská miestnosť I.  | 94,77 | m <sup>2</sup> |
| - hosťovská miestnosť II. | 63,72 | m <sup>2</sup> |
| - vestibul II.            | 17,92 | m <sup>2</sup> |
| - skladové priestory      | 24,80 | m <sup>2</sup> |
| - soc. zariadenia         | 10,56 | m <sup>2</sup> |
| - kancelária              | 7,83  | m <sup>2</sup> |
| - kuchyňa                 | 23,60 | m <sup>2</sup> |
| - zadná chodbička         | 5,51  | m <sup>2</sup> |

1.2

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa čl. 1 ods. 1.1 a tento ich do nájmu prijíma za podmienok uvedených v tejto zmluve.

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 stravovacieho zariadenia“ – poskytovanie reštauračných služieb.

## **Čl. III** **Práva a povinnosti prenajímateľa**

3.1

Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory nájomcovi do užívania v deň účinnosti tejto zmluvy, t.j. 01.09.2013.

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. Výpočtový list pre dodávku tepla, teplej a studenej vody a elektrickej energie tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Likvidáciu odpadu si prenajímateľ bude zabezpečovať na vlastné náklady v spolupráci s Mestskou časťou Bratislava – Rača.

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 alebo za účelom odpísania elektrickej energie a spotreby vody.

3.5

Prenajímateľ v prípadoch osobitného zreteľa, ktorý je v záujme prenajímateľa, môže za podmienok uvedených v čl. 5 ods. 5.3 obmedziť užívanie predmetu nájmu, alebo skrátiť prevádzkový čas (otváraciu dobu) stravovacieho zariadenia. O takomto obmedzení užívania predmetu nájmu, prenajímateľ písomne oboznámi nájomcu. Prenajímateľ v oznámení uvedie, v akom rozsahu obmedzuje užívanie predmetu nájmu a dôvod alebo príčinu obmedzenia. Ďalej prenajímateľ 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 prenajímateľa 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 v znení neskorších predpisov 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 v znení neskorších predpisov.

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 prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

4.7

Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy, ak nejde o opravy podľa ods. 4.6 tejto zmluvy.

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.

## Čl. V

### Nájomné a úhrada za služby

5.1.

Nájomné za užívanie 1 m<sup>2</sup> nebytového priestoru za rok je zmluvnými stranami dojednané nasledovne:

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Za 1 m <sup>2</sup> prenajatej plochy/rok | 11,00 € bez DPH/ m <sup>2</sup> /rok |
| DPH 20 %                                  | 2,20 €                               |
| Spolu:                                    | 13,20 € s DPH/m <sup>2</sup> /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:

$11,00 \text{ €/m}^2 \times 269,77 \text{ m}^2 = 2\,967,47 \text{ € bez DPH}$

slovom dvetisícdeväťstošesdesiatsedem EUR štyridsaťsedem centov

5.2

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dojednané nájomné štvrtročne na základe faktúry, ktorá bude vystavená prenajímateľom najneskôr k 10. dňu po ukončení štvrtroka vo výške 741,86 € plus príslušná sadzba DPH. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávku elektriny, tepla, teplej a studenej vody.

5.3

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

5.4

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 štvrtrok kalendárneho roka.

5.5

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

## **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 15<sup>00</sup> hod. 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.

Prenajíateľ 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 tretej osobe.

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,
- prenajíateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.

8.3.

Výpovedná lehota je jeden mesiac 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 prenajíateľa 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 prenajíateľ nepoistil.

9.3

Nájomca berie na vedomie, že poistenie hnuiteľných 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. Prenajíateľ 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 nožnej 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 dňa 01.09.2013.

Prílohy:

Príloha č.1 – Výpočtový list na dodávku tepla, el. energie a dodávku vody

Príloha č.2 – Kópia výpisu z OR

V Bratislave

V Bratislave

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

Ing. Alfréd Krátky

kvestor

Akadémie Policajného zboru v Bratislave

.....

Ing. Michal Dzadík

konateľ spoločnosti TASI s.r.o.

**Výpočtový list pre reštauráciu "Čajka" v správe Akadémie Policajného zboru v Bratislave  
(ďalej len "akademia") na dodávku tepla, teplej úžitkovej vody (ďalej len "TÚV")  
pitnej vody, dodávku vody na ohrev TÚV a elektrickej energie.**

**Dodávka tepla:**

Dodávka tepla pre celý objekt č.4 - ubytovňa ČAJKA je po ukončení invest. akcie "Rekonštrukcia kotolne" meraná meračom tepla, ktorý je inštalovaný v odovzdávacej stanici tepla (ďalej len OST), umiestnenej v časti tohto objektu na prízemí.

Výpočet tepla pre prenajaté priestory reštaurácie ČAJKA vychádza z nameraného množstva tepla podľa merača tepla pre celý objekt č.4 adekvátne rozdeleného podľa vykurovacej plochy priestorov užívaných nájomcom reštaurácie ČAJKA a správcom celeho objektu ubytovne akadémie.

Vykurovací objem celého objektu č.4 - ubytovňa akadémie je: 5607,72 m<sup>3</sup>  
Pre reštauráciu ČAJKA podľa zmluvy o prenájme je ( 269,77m<sup>2</sup> x 3m) **809,31 m<sup>3</sup>**  
Ostatné vykurovacie priestory ubytovne užívané akadémiou 4798,41 m<sup>3</sup>  
Stav merača tepla pre objekt č.4, bol k. 1.5.2013 - 8452,301 **GJ**  
Cena za 1 GJ je podľa Rozhodnutia ÚRSO č. 0267/2013/T pre APZ  
v roku 2013 - **15,14 Eur bez DPH**

Odpis stavu merača tepla a fakturácia dodávky tepla bude vykonávaná 1 x štvrťročne.

**Dodávka TÚV :**

Spotreba dodávky TÚV je dohodnutá na 3 m<sup>3</sup>/mesiac -nie je možnosť merať vodomerom.  
Na výrobu 1m<sup>3</sup> TÚV sa spotrebuje teplo v prepočte za 5,51 Eur, bez DPH, ktoré je vypočítané:  
(spotreb. teplo na prípravu 1 m<sup>3</sup> je 0,364 GJ. Cena: 0,364 GJ/m<sup>3</sup> x15,14 €/GJ = 5,51 €/m<sup>3</sup>).  
**3 x 12 x 5,51 = 198,36 €/rok bez DPH**  
**štvrťročne 49,59 € bez DPH**

**Dodávka pitnej vody**

|                                   |                   |         |         |         |
|-----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|
| Množstvo vody ( m <sup>3</sup> ): |                   | 80,000  | bez DPH | s DPH   |
| Cena pitnej vody ročne            |                   | 146,288 |         | 175,546 |
| Cena pitnej vody štvrťročne       |                   | 36,572  |         | 43,886  |
|                                   | €/ m <sup>3</sup> | %       |         |         |
| vodné                             | 0,924             | 0,519   | 18,995  | 22,605  |
| stočné                            | 0,905             | 0,481   | 17,577  | 20,916  |
| Spolu :                           | 1,829             | 1,000   | 36,572  | 43,886  |

**Dodávka vody na ohrev TÚV:**

|                             |                   |        |                |        |
|-----------------------------|-------------------|--------|----------------|--------|
| Množstvo vody:              |                   | 30,000 | m <sup>3</sup> | s DPH  |
| Cena pitnej vody ročne      |                   | 54,855 | €              | 65,826 |
| Cena pitnej vody štvrťročne |                   | 13,714 |                | 16,457 |
|                             | €/ m <sup>3</sup> | %      |                |        |
| vodné                       | 0,924             | 0,519  | 7,123          | 8,476  |
| stočné                      | 0,905             | 0,481  | 6,591          | 7,843  |
| Spolu :                     | 1,829             | 1,000  | 13,714         | 16,457 |

**Dodávka el. energie :**

El. energiu budeme účtovať ako priemernú hodnotu (EUR/1kWh) z fakturácie Pow-en, a.s. Bratislava.  
Priemerná cena el. energie podľa faktúr Pow-en , a.s. za prvý štvrťrok 2013 je 0,1165 EUR bez DPH  
Elektrická energia je meraná samostatným elektromerom v. č.: 2675139  
Stav elektromera k 1.5.2013 je 22 337 kWh .  
Odpis stavu merača el. energie a fakturácia el. energie bude vykonávaná 1 x štvrťročne.

V Bratislave dňa:

Vypracoval energetik A PZ: Pritz Tibor

Tel: 09610 57313

V Bratislave

Prenajímateľ:

.....

Ing. Alfréd Krátky  
kvestor

Akadémie Policajného zboru v Bratislave

V Bratislave

Nájomca:

.....

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