

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Slovenská republika – v správe

Akadémia Policajného zboru v Bratislave

Sklabinská č. 1, 835 17 Bratislava

Zastúpená:

prof. Ing. Václav Krajník, CSc. – rektor Akadémie
Policajného zboru v Bratislave

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15

Číslo účtu:

– nájom
– elektrická energia, teplo, voda

IČO:

00 735 779

DIČ:

2020879487

IČ DPH:

SK2020879487

Kontakt:

Ing. Miroslav Ťažár 09610/57600

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Jozef Borovský

Belinského 1054/12, 851 01 Bratislava

Zastúpený:

Jozef Borovský

Belinského 1054/12, 851 01 Bratislava

Bankové spojenie:

VÚB, Vlastenecké námestie 6, 851 01 Bratislava

Číslo účtu:

IČO:

45 992 134

DIČ:

1075257359

IČ DPH:

SK1075257359

Obvodný úrad v Bratislave, Odbor živnostenského podnikania, č. živnostenského registra
OŽP-A/2010/62546-2.

(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 „prenajímateľ“) o celkovej výmere 237,92 m², ktorý sa nachádza na prízemí stravovacieho objektu v stráženom areáli prenajímateľa na adrese Sklabinská ulica, súpisné číslo 7523, 835 17 Bratislava, LV č. 4116, parc. číslo 4784/114, katastrálne územie 805 866 Rača.

1.2

Celková výmera prenajatého nebytového priestoru je 237,92 m² a pozostáva z nasledovných priestorov:

miestnosť č. 118	vstupná časť predajne a bufetu	123,13 m ²
miestnosť č. 119	chodba manipulačný priestor	23,01 m ²
miestnosť č. 120	príprava	10,69 m ²
miestnosť č. 121	umyváreň riadu	10,79 m ²
miestnosť č. 122	strojovňa chladiarne	6,65 m ²
miestnosť č. 123	chladiareň nápojov	24,25 m ²
miestnosť č. 124	sklad bufetu	18,82 m ²
miestnosť č. 127	šatňa zamestnancov	5,25 m ²
miestnosť č. 128	sklad bufetu	10,33 m ²
	sociálne zariadenie	5,00 m ²

1.3

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa čl. I ods. 1.2 a tento ich do nájmu prijíma.

1.4

K uzatvoreniu tejto zmluvy dochádza na základe výsledku osobitného ponukového konania vykonaného v mesiaci január/2011 podľa zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Čl. II Účel nájmu

2.1

Prevádzkovanie bufetu - poskytovanie služieb pre zamestnancov a poslucháčov akadémie a pre zamestnancov dislokovaných útvarov v objekte prenajímateľa najmä:

- teplých a studených nápojov **výhradne nealkoholických**
- lahôdkárskych a údenárskych výrobkov
- cukrárenských a pekárenských výrobkov
- ďalších tovarov a služieb bežne poskytovaných v podobných prevádzkach.

Čl. III Práva a povinnosti prenajímateľa

3.1

Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa nachádzajú.

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 tepelnej a elektrickej energie, vodného a stočného a OLO.

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 spotreby elektrickej energie a vody.

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 predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre objekt, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory. Fajčenie v prenajatých priestoroch sa zakazuje.

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 odovzdať nebytové priestory v takom stave v akom sa nachádzali pri prevzatí s prihliadnutím na ich 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.

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 právnych predpisov.

4.10

Ku dňu začatia prevádzkovania bufetu musí nájomca disponovať všetkými potrebnými oprávneniami a povoleniami, ktoré sa na prevádzku takýchto zariadení podľa platných právnych predpisov vyžadujú.

4.11

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

4.12

Pre prípad havárie, alebo požiaru má nájomca povinnosť uložiť náhradné kľúče od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke u dozorného školy - Akadémie Policajného zboru v Bratislave.

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	37,50 € bez DPH
DPH 20 %	7,50 €
Spolu:	45,00 € s DPH/m ² /rok

Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť nájomné a prevádzkové náklady spojených s užívaním o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie.

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory celkom:

$$\begin{aligned} 37,50 \text{ €} \times 237,92 \text{ m}^2 &= 8\,922,00 \text{ € bez DPH} \\ &1\,784,40 \text{ € DPH 20 \%} \\ &10\,706,40 \text{ € s DPH} \end{aligned}$$

5.2

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dojednané nájomné štvrťročne na základe faktúry, ktorá bude vystavená prenajímateľom k 10. dňu po ukončení štvrťroka vo výške 2 676,60 € s DPH. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávku elektriny, tepla, TÚV, vodného a stočného, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu a ostatných služieb spojených s nájomom(ďalej len „služby“).

5.3

Za dodávku tepla, TÚV a odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu bude prenajímateľ nájomcovi faktúrovať po uplynutí príslušného štvrťroka náklady na základe výpočtového listu v prílohe č.1, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

5.4

Dodávka elektrickej energie, vodného a stočného sa bude účtovať podľa skutočnej spotreby nameranej na jednotlivých meračoch nainštalovaných v nebytovom priestore po uplynutí príslušného štvrťroka, okrem IV. štvrťroka kalendárneho roka. Fakturácia nákladov za IV. štvrťrok príslušného kalendárneho roka bude vykonaná v priebehu mesiaca december s tým, že namerané hodnoty na elektromeroch k 30.11. budú primerane zvýšené o ich predpokladanú spotrebu v mesiaci december. Prípadné rozdiely budú vyrovnané vo fakturácii za I. štvrťrok ďalšieho kalendárneho roka.

5.5

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť úrok za omeškanie platby faktúr vo výške určenej Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Prípadné zmeny v cenách energií, vodného a stočného a OLO budú upresnené na základe nových cenových výmerov ZES a.s., BVS a.s., OLO a Rozhodnutí ÚRSO, ktoré budú zapracované do výpočtových listov za spotrebovanú energiu, ktoré tvoria prílohu každej vystavenej faktúry.

5.7

Prenajímateľ t.j. Akadémia Policajného zboru v Bratislave je platcom DPH.

Čl. VI Čas nájmu

6.1

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 obidvoma zmluvnými stranami odovzdá nájomcovi kľúče od nebytových priestorov.

7.3

Nájomca sa zaväzuje, že do 15⁰⁰ h. v deň ukončenia nájmu odovzdá prenájomcovi 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

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 bez súhlasu prenájomcu.

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,
- prenájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.

8.3

Výpovedná lehota je tri 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

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 uplynie najmenej dvojtýždňová úložná doba pre vyzdvihnutie zásielky na pošte doručovanej poštou zmluvnej strane. 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 .

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

10.1

Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne 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 budú prednostne riešiť rokovaním o nožnej zhode.

10.4

Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Kupujúci obdrží dva rovnopisy, predávajúci 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 jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.

Č. p.: PA-ETÚ-29-004/2011

Prílohy: č.1 – Výpočtový list na dodávku tepla,
TÚV, vodného a stočného, el. energie a odvoz smetia

V Bratislave 22.3.2011

V Bratislave 22.3.2011

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

rektor
Akadémie Policajného zboru
v Bratislave

podnikateľ

Výpočtový list

k nájomnej zmluve pre bufet APZ.

Náklady na dodávku energií a náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu z prevádzky bufetu APZ.

Dodávka tepla:

Vykurovaná plocha: 178,78 m²

Variabilná zložka nákladov na vykúrenie teploty cca 20 °C/m² v APZ pre rok 2010 bola: 6,204 €/m² bez DPH.
Ročné náklady variabilnej zložky tepla bufetu APZ: 6,204 €/m² x 178,78 m² = 1109,12 € 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. 0219/2011/T zo dňa 28.12.2010 ÚRSO stanovil pre regulovaný subjekt Akadémia PZ v Bratislave na obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2011 túto cenu:

- variabilnú zložku max. ceny tepla pre odberateľov okrem domácnosti 0,0514€/kWh.
- fixnú zložku max. ceny tepla: 87,25 €/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 31.12.2011:

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

Aritmetický priemer odobratého tepla v rokoch 2005-2007: **75 470,05 kW.**

Regulačný príkon odberateľa do 31.12.2011 je výpočtom stanovený: **14,24 kW.**

Spotrebované teplo je prepočítavané a vedené v kWh.

Fakturácia dodávky tepla bude vykonávaná 1 x štvrťročne.

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

Cena za dodané teplo:

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

Dodávateľ fakturuje odberateľovi za dodávku tepla na vykúrenie priestoru bufetu APZ

za kalendárny rok: bez DPH: 2351,57 €, s DPH: 2821,88 €.

štvrtročne: bez DPH: 587,89 €, s DPH: 705,47€.

Dodávka TÚV :

Aktuálna cena vody podľa posledného OZNÁMENIA O CENE BVS, a.s.Bratislava zo dňa 20.1.2011. je 1,759 €/m³ bez DPH. Zmena ceny voného a stočného bude upresnená v prílohe faktúry.

Na výrobu 1m³ TÚV sa spotrebuje teplo v prepočte za 4,00 Eur bez DPH.

Táto cena sa pripočíta k odobranému množstvu pitnej vody nameranej na vodomeri č. 7433599 a č. 7444741, ktoré sú inštalované v bufete APZ.

Stav vodomera ku dňu: 30.3. 2011 je u v.č. 7433599 = 0,648 m³ a u v.č. 7444741 = 74,807 m³

Odpis stavu vodomera a fakturácia dodávky TÚV vody sa bude vykonávať 1 x štvrťročne.

V štvrtom štvrtroku odpis bude vypočítaný priemerom a fakturácia bude spracovaná do 10.12. v každom kalendárnom roku počas účinnosti zmluvy.

Kalkulačný list bude tvoriť prílohu faktúry.

Dodávka pitnej vody :

Aktuálna cena vody podľa posledného OZNÁMENIA O CENE BVS, a.s.Bratislava zo dňa 20.1.2011. je 1,759 €/m³ bez DPH. Zmena ceny voného a stočného bude upresnená v prílohe faktúry.

Dodávka pitnej vody je meraná vodomermom č. 7514364 a č. 77514918

Stav vodomeru ku dňu: 30.3. 2011 je u v.č. 7514364 = 1,001 m³ a u v.č. 7514918 = 7,514 m³

Odpis stavu vodomeru a fakturácia dodávky vody sa bude vykonávané 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.

Dodávka el.energie :

Spotreba el.energie sa meria elektromerom v.č.: 125875 a v.č.7122381 .

Stav ku dňu: 30.3. 2011 je: -elektromer č.1275875 - 64 566 kWh. a č.7122381 - 77033 kWh.

El.energia sa bude účtovať ako priemerná hodnota z faktur ZES a.s. Bratislava

predchádzajúceho štvrťroka. V 4.štvrťroku 2010 bola cena za 1 kWh: 0,135 €/kWh.

Odpis stavu elektromerov a fakturácia dodávky el. energie sa bude vykonávané 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:

Komunálny odpad sa bude účtovať z faktúr Magistrátu hl. m.SR Bratislavy nasledovne:

odpad	obdobie	Typ nádoby	Počet nádob	Počet Obslúh	Jedn. cena	Spolu/€
KO	1 mesiac	20	1	4	16,59	66,36
KO	ročne	20	1	48	16,59	796,32
KO	štvrťročne	20	1	12	16,59	199,08

Zmena cena bude avízovaná v prílohe faktúry.

Fakturácia bude vykonávaná štvrťročne.

V štvrtom štvrťroku bude fakturácia spracovaná do 10.12.v každom kalendárnom roku počas účinnosti zmluvy.

Kalkulačný list bude tvoriť prílohu faktúry.

Vypracoval :

Tel:

V Bratislave dňa: 22.3.2011

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

Rektor

Akadémie Policajného zboru

