

Zmluva o nájme nebytových priestorov

PA-ETU-1-017/2016

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

Prenajímateľ:

Slovenská republika – v správe

Zastúpená:

**Osoba poverená konať
vo veciach zmluvných:**

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

SWIFT:

(ďalej len „prenajímateľ“)

Akadémie Policajného zboru v Bratislave

Sklabinská č. 1, 835 17 Bratislava

doc. JUDr. Lucia Kurilovská, PhD. - rektorka

Ing. Zora Dobríková – 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

Nájomca:

**Osoba ustanovená ako
zodpovedný zástupca:**

Bankové spojenie:

Číslo účtu, IBAN:

Číslo účtu, IBAN:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

ISWIFT:

Obchodný register OS Bratislava 1, oddiel s.r.o., vložka č. 27701/B

(ďalej len „nájomca“)

FRATELLI, s.r.o.

Chorvátska 8, 811 08 Bratislava

Peter Milko – konateľ spoločnosti

Všeobecná úverová banka

SK 74 0200 0000 0032 4906 0854

SK 40 1100 0000 0029 4246 4035

35 846992

2021695126

nie je platcom DPH

SUBASKBX

Čl. 2

Predmet nájmu

2.1

Predmetom tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenájom nebytového priestoru
v správe Akadémie Policajného zboru v Bratislave (ďalej len „prenajímateľ“) o celkovej
výmere 22 m² podlahovej plochy, ktorý sa nachádza na prízemnom podlaží spojovacej chodby

vpravo pred vchodom do bloku „U“ v stráženom objekte prenajímateľa na adrese Sklabinská ulica, súpisné číslo 7523, 835 17 Bratislava, zapísaný na LV č. 4116, parc. číslo 4784/106, katastrálne územie 805 866 Rača.

2.2

Grafické znázornenie - vymedzenie predmetu nájmu o výmere 22m² v objekte prenajímateľa tvorí Príloha č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2.3

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa čl. 2 ods. 2.1 a tento ich do nájmu prijíma za podmienok uvedených v tejto zmluve.

2.4

K uzatvoreniu tejto zmluvy dochádza na základe výsledku ponuky zverejnenej prostredníctvom Registra prebytočného nehnuteľného majetku štátu, ktorý spravuje Ministerstvo financií SR.

Čl. 3

Účel nájmu

3.1

Nájomca bude nebytový priestor využívať na prevádzkovanie „kaviarne“ pre zamestnancov, poslucháčov akadémie a pre zamestnancov dislokovaných útvarov v objekte akadémie.

Čl. 4

Práva a povinnosti prenajímateľa

4.1

Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory do užívania v deň 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, tepla a vody, odvoz a likvidáciu odpadu. Výpočtový list pre dodávku tepla a elektrickej energie a vody tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

4.3

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

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 požiarom je nájomca povinný dodržiavať všetky ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov a ostatných predpisov zameraných na bezpečnosť práce a ochranu pred požiarom 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 prístupom

na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými a vyhradenými technickými zariadeniami,

- b) so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, s osobitným prístupom 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 nebytových priestoroch. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.

5.4

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi vzniknuté škody a potrebu opráv, inak zodpovedá za škody, ktoré mu nesplnením tejto povinnosti vznikli.

5.5

Nájomca nemá právo realizovať v prenajatom priestore žiadne stavebné zmeny bez toho, aby tieto stavebné zmeny vopred prerokoval s prenajímateľom a získal jeho písomný súhlas.

5.6

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

5.7

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

5.8

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

5.9

Po ukončení nájmu vráti nájomca prenajímateľovi prenajatý priestor v hygienicky čistom a užívateľnom stave.

Čl. 6

Nájomné a úhrada za služby

6.1.

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

Za 1 m ² prenajatej plochy/rok	121,00 € bez DPH/ m ² /rok
	145,20 € s DPH/m ² /rok
Spolu za 22 m ² ročne	2.662,00 € bez DPH/rok
	3.194,00 € s DPH/rok

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je celkom **tritisícstodevät'desiatštyri** EUR. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie.

Prenajímateľ je platcom DPH.

Nájomca nie je platcom DPH.

6.2

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dojednané nájomné štvrt'ročne na základe faktúry, ktorá mu bude zaslaná prenajímateľom pred ukončením príslušného štvrt'roka vo výške 665,50 € bez DPH (798,50 € s DPH). V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávku elektrickej energie,

vody, tepla, odvoz a likvidácia odpadu. Faktúra bude splatná do 14 dní od jej vystavenia prenajímateľom.

6.3

Za dodávku elektrickej energie, vodného a stočného bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi po uplynutí príslušného polroka zálohové platby na základe výpočtového listu - Príloha č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

6.4

Zálohové platby za rok prenajímateľ odošle nájomcovi najneskôr do 05.12. príslušného kalendárneho roka. Nájomca je povinný zálohové platby uhradiť najneskôr do 15.12. príslušného kalendárneho roka. Fakturované sumy sú uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

6.5

Prenajímateľ vypracuje zúčtovanie dodávky elektrickej energie, vodného a stočného za predchádzajúci kalendárny rok a faktúru odošle nájomcovi najneskôr do 15.2. príslušného kalendárneho roka. Nájomca je povinný fakturáciu zaplatiť do 14 dní od jej obdržania. Fakturovaná suma je uhradená dňom jej pripísania na účet vypožičiavateľa.

Čl. 7

Čas nájmu

7.1

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

Čl. 8

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 úhradou 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,
- prenajímateľ 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 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.

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. 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

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 jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Príloha:

č.1 - Výpočtový list na dodávku energií

č.2 - Náskres umiestnenia priestorov

V Bratislave

V Bratislave

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Zora Dobríková
kvestorka
Akadémie Policajného zboru v Bratislave

.....
Peter Milko
konateľ spoločnosti
FRATELLI, s.r.o.

**Výpočet spotreby energií z hľadiska energetického zabezpečenia kaviarne
v objekte Akadémie P Z v Bratislave.**

Technické parametre pre určenie nákladov :

m³ = spotreba vody v metroch kubických
W = výkon spotrebiča
kwh = spotreba el. energie v kilowathodinách
EUR/kwh = cena za jednu kilowathodinu
EUR/hod = cena za hodinu
l = spotreba v litroch

Počítače -

el. ohrievač vody = 230 W
chladnička = 230 W
kávovar = 110 W
mlynček na kávu = 110 W
Spolu = 680 W = 0,680 KW

V priebehu roka predpokladáme využitelnosť týchto priestorov.

53 týždňov / rok , otvorené 5 dní /týždeň , od 7.00 - 16.00 hod.

Počet osôb = 1 Spolu = 265 prac.dní

Celková plocha nebytových priestorov: 22 m²

Dodávka pitnej vody :

Aktuálna cena vody na rok 2014 podľa posledného oznámenia o cene od BVS, a.s.

Bratislava :

Vodné : 0,9359 EUR / m³

Stočné : 0,9216 EUR / m³

Spolu : 1,8575 EUR / m³ bez DPH

Dohodnutá spotreba vody na jednu osobu a deň je 45 l x 265 dní x 1 os. = 11 925 l

11,93 m³ x 1,8575 EUR = 22,16 EUR / rok bez DPH

5,54 EUR / štvrtrok bez DPH, **t.j. 22,16 EUR/ rok bez DPH**

Dodávka el .energie :

Výpočet spotreby el. energ. na základe spotrebičov :

El. spotrebiče = 0,680 KW

počet svietidiel žiarivkových = 4 , spotreba svietidla = 0,08 KW, = 0,32 KW

Spolu : 1 kW

1 kW x 265 dní = 265 kW x 4 hod. = 1060 kWh

Vypočítaná spotreba el. energie na rok 2014 : 1060 kWh

Spotreba el. energie za štvrtrok : 1060 : 4 = 265 kWh

Cena el. energie je priemerná z faktúr POW- en , a.s. za rok 2013 : 0,1177 EUR/kWh

0,1177 x 265 = 31,19 EUR / štvrtrok bez DPH, **t.j. 124,76 EUR/ rok bez DPH**

APZ je platcom DPH preto k uvedeným výpočtom je nutné vždy pripočítať 20% DPH.

Dňa: 30.3.2016

Vypracoval: Pritz Tibor