

Zmluva o nájme nebytových priestorov

PA-ETU-1-011/2016

**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

Akadémie Policajného zboru v Bratislave

Sklabinská č. 1, 835 17 Bratislava

doc. JUDr. Lucia Kurilovská, PhD.- rektorka

Zastúpená:

Osoba poverená konať

vo veciach zmluvných:

Ing. Zora Dobríková – kvestorka Akadémie Policajného
zboru v Bratislave splnomocnená plnomocenstvom č. p.
PA-KR-25/2015 zo dňa 13.02.2015

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15

7000173018/8180 – nájom

7000173042/8180 – elektrická energia

IBAN:

SK 63 8180 0000 0070 0017 3018

IČO:

00 735 779

DIČ:

2020879487

IČ DPH:

SK2020879487

SWIFT:

SP SR SK BA

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Xela, s.r.o.

Šustekova 8, 851 04 Bratislava

Osoba ustanovená ako

zodpovedný zástupca:

Ing. Štefan Zelenay – konateľ spoločnosti

Bankové spojenie:

Sberbank Slovensko, a.s.

Číslo účtu:

29 2288 9343/1100

IČO:

46483683

DIČ:

2820018916

IČ DPH

SK 2820018916

IBAN:

SK 02 1100 0000 0029 2288 9343

SWIFT:

TATRSKBX

Obchodný register OS Bratislava 1, oddiel s.r.o., vložka č. 78286/B

(ďalej len „nájomca“)

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 21 m² podlahovej plochy, ktorý sa nachádza na prízemnom podlaží spojovacej chodby,

pred vchodom do bloku „A“ v stráženom objekte prenajímateľa na adrese Sklabinská ulica, súpisné číslo 7523, 835 17 Bratislava, zapísaný na LV č. 4116, parc. číslo 4784/107, katastrálne územie 805 866 Rača.

2.2

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.

2.3

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 „Predajného stánku“ - poskytovanie služieb pre zamestnancov a poslucháčov akadémie a pre zamestnancov dislokovaných útvarov v objekte akadémie a to najmä :

- predaj rýchleho občerstvenia : bagety, mini bagety, šaláty, hotdogy, nealko nápoje, teplé nápoje, pochutiny.
- predaj doplnkového tovaru bežne prístupného v stánkovom predaji s občerstvením.

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

4.4

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

Čl. 5

Práva a povinnosti nájomcu

5.1

Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory nebude ďalej prenajímať tretím osobám.

5.2

Na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom je vypožičiavateľ 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 sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná žiadne stavebné zmeny nebytových priestorov.

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 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	115,00 € bez DPH/ m ² /rok
	138,00 € s DPH/m ² /rok
Spolu za 21 m ² ročne	2.415,00 € bez DPH/rok
	2.898,00 € s DPH/rok

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je celkom **dvetisícosemstodevät'desiatosem** EUR.

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

Prenajímateľ aj nájomca sú platcom DPH.

6.2

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dojednané nájomné polročne na základe faktúry, ktorá mu bude zaslaná prenajímateľom pred ukončením príslušného polroka vo výške 1.207,50 € bez DPH (1.449 € 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, vody a tepla bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi po uplynutí príslušného polroka zálohové platby na základe výpočtového listu - Príloha č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška fakturovaných záloh sa určí podľa odobratého množstva energie a určených cien vody a tepla ako aj priemerných cien za elektrickú energiu z faktúr obdržaných od dodávateľa energií za predchádzajúci kalendárny rok. Zálohovú platbu za prvý polrok prenajímateľ odošle nájomcovi najneskôr do 15.7. príslušného kalendárneho roku a za druhý polrok najneskôr do 05.12. príslušného kalendárneho roka. Nájomca je povinný zálohovú fakturáciu za 1. polrok zaplatiť do 14 dní od jej obdržania a zálohovú fakturáciu za 2. polrok je povinný uhradiť najneskôr do 20.12. príslušného kalendárneho roka. Fakturovaná suma je uhradená dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.

Prenajímateľ vypracuje vyúčtovanie skutočných dodávok elektrickej energie za predchádzajúci kalendárny rok a faktúru odošle nájomcovi najneskôr do 15. 2. príslušného kalendárneho roku. Nájomca je povinný fakturáciu zaplatiť do 14 dní od jej obdržania. Fakturovaná suma je uhradená dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.

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.

Prílohy:

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

.....
Ing. Štefan Zelenay.
konateľ spoločnosti
Xela, s.r.o.

Náklady na dodávku energií pre firmu XELA, s. r. o..

Dodávka tepla:

Výpočet:

Celková plocha: 36 285 m²

Výroba tepla na vykurovanie celkovo: 25 216, 09 GJ

$25\,216,09 : 36\,285 = 0,695 \text{ GJ/ m}^2$

Cena tepla za 1 GJ z výpočtu tepelnej bilancie 2016 : 15,56 EUR bez DPH

Plocha predajného stánku: 21 m²

$21 \times 0,695 = 14,594 \text{ GJ/rok}$

$14,595 \times 15,56 = 227,08 \text{ EUR/rok bez DPH}$

$227,08 : 2 = \mathbf{113,54 \text{ EUR/ polrok} - \text{variab. zložka tepla}}$

$124,42 \text{ EUR/ kW} \times 0,92 \text{ kW} = 114,47 \text{ EUR}$ - celková ročná platba fixnej zložky tepla

$114,47 : 2 = \mathbf{57,24 \text{ EUR/ polrok- fixná zložka tepla}}$

$\mathbf{113,54 + 57,24 = 170,78 \text{ EUR bez DPH/ polrok} - \text{variabilná zložka tepla + fixná zložka tepla} = \text{celkové náklady na dodané teplo za polrok}}$

Dodávka elektrickej energie:

Výpočet:

El. energia bude účtovaná polročne ako priemerná hodnota z fakturácie dodávateľa el. energie.

Osvetlenie predajne, denný priemer svietenia = 4 hod. = 0,2 kW

$0,2 \times 250 \text{ dní} = \mathbf{50 \text{ kWh/ rok}}$

HOT DOG rolly : 1,4 kW

Ohrievač párkov Hendi: 0,45 kW

E-salamander z nerez: 2 kW

Toaster Stalgas: 3 kW

Mikrovlnná rúra Riga Profi: 1,5 kW

Gril Gastro Market: 3,6 kW

Chladiace skrine 2 ks: 0,125 kW

Pultová mraznička: 0,25 kW

Chladiaca vitrína nadpultová: 0,15 kW

$12,48 \text{ kW} \times 250 \text{ dní} = \mathbf{3\,120 \text{ kWh/ rok}}$

$\mathbf{50 + 3\,120 = 3\,170 \text{ kWh/ rok}}$

$\mathbf{3\,170 \text{ kWh/ rok} \times 0,1106 \text{ EUR/ kWh} = 350,60 \text{ EUR/ rok} = \mathbf{175,30 \text{ EUR bez DPH/ polrok}}}$

Dodávka pitnej vody:

Dodávka SV je meraná vodomermom výrobného čísla 10314542 s počiatočným stavom 0,131m³ k 10.3.2016.

Na základe posledného oznámenia o cene z Bratislavskej vodárenskej spoločnosti cena za dodávku 1m³ pitnej vody a odpadovej vody do verejnej kanalizácie pre rok 2016 je 1,8575 EUR bez DPH.

Odpis stavu vodomera a fakturácia dodávky SV bude vykonávaná k 30.6./1.polrok, k 1.12./2.polrok, k 31.12./ celý fakturačný rok.

Dňa 10.3.2016

Vypracoval: Pritz Tibor- energetik APZ

Tel.: 0961057313