

ZMLUVA č. Z/5/2016

o nájme nebytových priestorov a o nájme hnutel'ných vecí

uzatvorená podľa § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona SNR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I.

Zmluvné strany

- Prenajíateľ:** **Slovenská republika – Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky**
Priemyselná 2, 824 73 Bratislava
IČO : 308 448 78
DIČ: 2020815665
zastúpený: Ing. Karol Mitríkom, predsedom
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK45 8180 0000 0070 0006 0531
číslo účtu: SK41 8180 0000 0070 0006 0603
(ďalej len „prenajíateľ“)
- Nájomca:** **S&G, spol. s r.o.**
Pribinova 22, 811 09 Bratislava
korešpondenčná adresa: P.O.BOX 77/A,840 09 Bratislava 49
IČO: 35 777133
DIČ: 2020276379
IČ DPH: SK2020276379
číslo účtu: 2620530183/1100
bankové spojenie: Tatra banka
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd.
Sro, vl. č.20670/B
štatutárny orgán: Milan Garaj, konateľ
(ďalej len „nájomca“)

Článok II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je prebytočný nehnuteľný majetok štátu v správe Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky, a to nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí administratívnej budovy na Priemyselnej ul. č. 2 v Bratislave, súp. číslo: 222, postavenej na parcele č. 10570/18, zapísanej na liste vlastníctva č. 1301, katastrálnym odborom Okresného úradu v Bratislave, okres Bratislava II, Bratislava – m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, spolu o výmere podlahovej plochy – **119,40 m²** (ďalej len „nebytové priestory“).
2. Nebytové priestory v celkovej výmere **119,40 m²** pozostávajú z nasledovných miestností:

- kuchyňa	24,80 m ²
- chodba a sociálne zariadenie	23,20 m ²
- jedáleň	58,90 m ²
- sklad	12,50 m ² .

3. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je aj prenájom hnutelných vecí, ktorými sú nebytové priestory zariadené; zoznam týchto hnutelných vecí je uvedený v prílohe č. 1 k tejto zmluve.
4. Predmet nájmu je pre prenajímateľa prebytočný na základe rozhodnutia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky č. Z-002250/2011/1012/MEA o prebytočnosti majetku štátu zo dňa 1.4.2011.

Článok III. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výlučne na účely súvisiace s prevádzkovaním bufetu, t. j. poskytovanie stravovacích služieb formou predaja studených a teplých jedál, ako aj ostatných potravinárskych výrobkov počas pracovných dní (ďalej len „prevádzkovanie bufetu“).
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady, pred začatím svojej činnosti prevádzkovania bufetu, získať a počas celej doby nájmu - prevádzkovania bufetu udržiavať v platnosti kladné rozhodnutie o uvedení nebytových priestorov do prevádzky, vydané príslušným Regionálnym úradom verejného zdravotníctva. Zmluvné strany sa dohodli na začatí prevádzkovania bufetu odo dňa nasledujúceho po nadobudnutí právoplatnosti uvedeného rozhodnutia o uvedení priestorov do prevádzky. V prípade, že nájomca v lehote do 35 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy predmetné rozhodnutie nezabezpečí, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy sa nájom dojednáva na dobu **určitú**, a to **na obdobie päť rokov**, a to od 01. 06. 2016 do 31. 05. 2021 v súlade s § 13 ods. 3 zákona NR SR č. 278/21993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
2. Odovzdanie predmetu nájmu zmluvné strany zrealizujú formou protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu oprávnené osoby resp. poverení zástupcovia zmluvných strán.

Článok V. Nájomné

1. Zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné za

predmet nájmu v celkovej výške **8.753,21 € ročne** s DPH, (slovom: osemtisíc sedemsto päťdesiat tri a 21/100) (ďalej len „nájomné“).

2. Nájomné pozostáva z nájomného za nebytové priestory uvedené v článku II. bod 1. tejto zmluvy, spolu o výmere 119,40 m², vo výške **73,31,- €/m²/rok** a z nájomného za hnutelné veci vo výške: **396 € ročne**, t.j. spolu **9.149,21 € ročne**.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť ročné nájomné vo výške **396 €** za hnutelné veci jednorázovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra vystavená prenajímateľom za prenájom hnutelných vecí je splatná do 14 dní od jej doručenia nájomcovi.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za prenájom nebytových priestorov mesačne vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vo výške **729,43 €**, (slovom: sedemstodvadsať deväť a 43/100) počas trvania nájmu na účet prenajímateľa, č. ú. SK45 8180 0000 0070 0006 0531. Faktúra vystavená prenajímateľom za prenájom nebytových priestorov je splatná do 14 dní od jej doručenia nájomcovi.
5. Ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný uhradiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvné strany prehlasujú, že takto dohodnutý úrok z omeškania je plne v súlade s dobrými mravmi a zásadami poctivého obchodného styku.
6. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, a to najmä: dodanie elektrickej energie, vody, tepla a iné, 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 spojené s nájomom, a to podľa skutočných nákladov. Služby spojené s nájomom sú dodanie elektrickej energie, tepla, teplej a studenej vody, zrážková voda a telefónne hovory.
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby spojené s nájomom počas trvania nájmu na účet prenajímateľa, č. ú. SK 41 8180 0000 0070 0006 0603 nasledovne:
 - a) vodné a stočné a elektrickú energiu uhradí nájomca na základe mesačnej faktúry prenajímateľa; výška ceny za tieto služby spojené s nájomom bude vypočítaná podľa skutočnej spotreby nameranej podružnými meračmi,
 - b) teplo uhradí nájomca vo forme poskytovanej zálohy vo výške 60 € mesačne na základe zálohovej faktúry prenajímateľa; prenajímateľ je povinný poskytnuté zálohy ročne zúčtovať na základe faktúry v lehote do 14 dní odo dňa prevzatia vyúčtovania ceny dodania tepla a to tak, že vyúčtuje poskytnutú zálohu podľa podielu vykurovanej prenajatej plochy a celkovej vykurovanej plochy na skutočných nákladoch, pričom

celková vykurovaná plocha je 3 930 m² a z toho prenajaté vykurované priestory majú plochy 58,90 m, t.j. podiel na cene dodania tepla je vo výške 1,5 %,

- c) telefónne hovory na klapke 913 bude nájomca platiť mesačne na základe mesačnej faktúry prenajímateľa vo výške ceny uskutočnených hovorov.
9. Faktúry vystavené prenajímateľom na náklady za služby spojené s nájmom sú splatné do 14 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.
10. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku a náklady za služby spojené s nájmom môže prenajímateľ jednostranne, raz za rok zvýšiť o výšku miery inflácie v národnom hospodárstve publikovanú Štatistickým úradom SR, ako aj zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného právneho predpisu alebo zvýšenia cien energií a médií účtovaných prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečovať mu riadne plnenie služieb spojených s nájmom.
2. Nájomca je oprávnený a súčasne povinný užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutých účel, a to spôsobom a v rozsahu podľa tejto zmluvy. Nájomca je povinný dodržiavať prevádzkovanie bufetu v pracovných dňoch v čase od 8⁰⁰h. do 15³⁰ h. Nájomca je povinný poskytnúť, v prípade potreby prenajímateľa, služby bufetu po uvedenej prevádzkovej dobe bufetu, t.j. po 15:30 h na základe včasného písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi aspoň jeden deň vopred.
3. Nájomca je povinný v pracovných dňoch zabezpečiť výdaj teplej stravy - obedov v čase od 11:00 h do 13:30 h v minimálnom rozsahu:
 - dva druhy polievky, z toho aspoň jedna bezlepková,
 - štyri hlavné jedlá, z toho aspoň jedno bezmäsité,
 - dva druhy šalátov.
4. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť predmet nájmu alebo jeho časť a hnutelné veci do podnájmu, výpožičky alebo užívania tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1000,- €; týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa ukončiť túto zmluvu v súlade s čl. VIII. tejto zmluvy.
5. 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 nebytovým priestorom a dôležitým zariadeniam nebytových priestorov (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať bežnú údržbu a drobné opravy (analogicky podľa § 5 a § 6 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka) a povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, vyhradených technických zariadení, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí /elektro, plyn/ sám, na vlastné náklady a nebezpečenstvo. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné interné predpisy platné u prenajímateľa. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci a ochranu majetku, z hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice prenajímateľa. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
8. Nájomca nemá, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, právo vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny predmetu nájmu. Akékoľvek stavebné úpravy, investície a zmeny predmetu nájmu vykonané nájomcom, na základe písomného súhlasu prenajímateľa, budú, bez nároku nájomcu na ich náhradu voči prenajímateľovi. Nájomca nebude oprávnený, ani po skončení nájmu, požadovať od prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýši, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje svoj výslovný súhlas. V prípade, ak nájomca vykonaná uvedené stavebné úpravy alebo zmeny predmetu nájmu s písomným súhlasom prenajímateľa, prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.
9. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nedošlo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.
10. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť bežnú údržbu, 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.
11. 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 komunikácie platia údaje uvedené v tejto zmluve.
12. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením

alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatých nebytových priestoroch zdržujú.

13. Nájomca je povinný odovzdať pre prípad ohrozenia osôb a majetku prenajímateľovi jedno vyhotovenie kľúčov od vstupu do predmetu nájmu v zapečatenej obálke, o rozpečatení ktorej je prenajímateľ povinný spísať zápisnicu.
14. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé, a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.
15. Nájomca je povinný bezodkladne umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových priestorov, dodržiavania bezpečnostných, hygienických protipožiarnych predpisov a spôsobu užívania.
16. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí poistenie zodpovednosti za škody na predmete nájmu a zariadení sa tam nachádzajúcich, spôsobenú nájomcom a/alebo osobami ním poverenými alebo nachádzajúcimi sa v predmete nájmu s jeho vedomím mimo bežného opotrebovania a zabezpečí poistenie svojho majetku. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať v / na predmete nájmu.
17. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr 3 pracovné dni po podpísaní tejto zmluvy písomne zašle prenajímateľovi zoznam svojich zamestnancov, ktorých použije na plnenie predmetu a účelu zmluvy, t.j. na prevádzkovanie bufetu s uvedeným ich identifikačných údajov, pričom v prípade zmeny je nájomca povinný bez zbytočného odkladu uvedenú zmenu písomne oznámiť prenajímateľovi.

Článok VII.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje umožniť zamestnancom prenajímateľa platiť za poskytované stravovacie služby okrem hotovosti aj formou stravovacích lístkov.
2. Nájomca je povinný najmenej tri pracovné dni vopred oznámiť prenajímateľovi zatvorenie prevádzkovania bufetu z dôvodu vykonania údržby, čerpania dovolenky alebo z iných vopred plánovaných dôvodov.
3. Nájomca sa zaväzuje, že neumožní v priestoroch predmetu nájmu stravníkom konzumáciu alkoholických nápojov a zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia.
4. Porušenie povinností zo strany nájomcu uvedených v čl. VI. tejto zmluvy a v tomto článku sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu môže ktorákoľvek zmluvná strana vypovedať písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná doba je v súlade s §12 zákona v trvaní troch mesiacov (pokiaľ sa nedohodne inak) a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
 - b) nájomca mešká s úhradou nájomného alebo ktorejkoľvek faktúry viac ako 10 dní odo dňa jej splatnosti,
 - c) nájomca podstatne porušil ustanovenia tejto zmluvy (čl. VII. bod 4.).V týchto prípadoch sa táto zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa bodu 2. písm. c) tohto článku sa prenajímateľ zaväzuje upozorniť nájomcu na podstatné porušovanie tejto zmluvy a poskytnúť mu lehotu najviac 10 dní na odstránenie príčin porušovania zmluvy, v závislosti od miery a závažnosti porušenia. Až po márnom uplynutí tejto doby, je prenajímateľ oprávnený k odstúpeniu od zmluvy.
4. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom SNR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať na základe dohody oboch zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade § 13 ods. 10 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v Centrálnom registri zmlúv a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy, nájomca dva rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky jeden rovnopis.
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 svojím podpisom na tejto zmluve.

Prílohy: 1 – zoznam hnutel'ných vecí

Bratislava

Bratislava

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Karol Mitrik
predseda NKÚ SR

.....
Milan Garaj
konateľ