

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. CV – 150/5-18/2021-Nzp

uzavretá medzi

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **SR - Centrum výcviku Lešť**
Sídlo : Lešť 962 63 Pliešovce (ďalej len CV Lešť)
Právna forma : Štátna rozpočtová organizácia
V zastúpení : Ing. arch. Anton MAŠTALSKÝ - štatutárny orgán - riaditeľ
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
IBAN : SK6981800000007000167769
IČO : 00 804 932
DIČ : 2021773644
Zodpovedná osoba
za technické veci : Ing. František BETKA (tel. 0904 741 112)

(ďalej len prenájomca) na strane jednej

a

Nájomca : **Obchodné meno** : Peter Almásy
Miesto podnikania : T.G.Masaryka 645/14
960 01 Zvolen
Právna forma : živnosť
V zastúpení : Peter Almásy
Bankové spojenie : 2617013951/1100
IBAN : SK 05 1100 0000 002617013951
IČO : 44359527
DIČ : 1080186657
č.zivnostenského registra: 670-17609

(ďalej len nájomca) na strane druhej

uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka, § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a v zmysle zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

II. Predmet nájmu

- 2.1** Predmetom nájmu je dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu vo vlastníctve štátu v správe prenájomcu – nebytové priestory v tomto rozsahu:
- miestnosti č. 122a a 122 o rozlohe **21,76 m²** nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží v objekte **09.08.004 Pavlíkov Laz Slávia** v budove B09.08.004.1 Monoblok + KJB b.č. 1 súp.č. 37 postavenej na pozemku parc. č. 505/9 s celkovej výmere 2 262 m² v k.ú. Vidov Vrch, ktoré sú zapísané na LV č. 2 , správy VO Lešť, detašované pracovisko Banská Bystrica.

- 2.2 Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 2.1 tohto článku o celkovej výmere **21,76 m²** za odplatu.
- 2.3 Predmet nájmu sa pre prenajímateľa stane dočasne prebytočným na základe rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti riaditeľa CV Lešť č. CV-87-2/2021 zo dňa 02.februára 2021.
- 2.4 Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 2.1 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.
- 2.5 Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené:
- vodné a stočné,
 - dodávka elektriny,
 - dodávka tepla a teplej vody,
 - správa a údržba - drobné opravy,
 - odvoz bežného komunálneho odpadu.

III. Účel nájmu

- 3.1 Vyššie uvedené prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať len na poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu (len predaj hotových a balených jedál), so zákazom predaja alkoholických nápojov ako aj so zákazom uskladnenia akéhokoľvek alkoholu v prenajatých nebytových priestoroch. Pri predaji je nájomca povinný dodržiavať ustanovenia zákona NR SR č. 152/1995 Z.z. o potravinách v znení neskorších predpisov, vyhlášku MZ SR č. 533/2007 Z. z. o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania a tiež § 26 zákona č. 355/2007 Z. z.

IV. Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **odo dňa účinnosti zmluvy najskôr však 01.06.2021 do dňa 31.5.2026**
- 4.2 Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.
- 4.3 Nájom končí:
- uplynutím doby nájmu, pričom sa ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o obnove nájomnej zmluvy nepoužije,
 - dohodou zmluvných strán,
 - zničením predmetu nájmu alebo budovy,
 - uplynutím výpovednej doby
 - výpoveďou zo strany prenajímateľa
- 4.4 Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak
- nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné,
 - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu,
 - nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy
 - nájomca porušil zákaz predaja a skladovania alkoholických nápojov

- 4.5** Nájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:
- prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a v dohodnutej lehote neodstráni nedostatky zabraňujúce riadnemu užívaniu predmetu nájmu,
 - nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť,
 - sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
 - prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy.
- 4.6** Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade porušenia zákazu predaja a skladovania alkoholických nápojov je výpovedná lehota 14 dní odo dňa doručenia výpovedania zmluvy zo strany prenajímateľa. V prípade odstúpenia od zmluvy z dôvodov predaja a skladovania alkoholických nápojov neprislúcha nájomcovi náhrada škody.
- 4.7** Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4.8** Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne odstúpiť od zmluvy aj v prípade, že bude nehnuteľnosť potrebovať na plnenie mimoriadnych úloh bezpečnosti a obrany štátu. Odstúpenie je účinné dňom doručenia nájomcovi. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi do 5 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy. V prípade odstúpenia od zmluvy z dôvodov plnenia mimoriadnych úloh bezpečnosti a obrany neprislúcha nájomcovi náhrada škody.
- 4.9** Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.

V.

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

- 5.1** Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v súlade so zák. NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení a v zmysle Metodických pokynov č.p.ÚCLaSMŠ – 73/2017 – OdSMŠ na usmernenie postupu pri uzatváraní nájomných zmlúv a zmlúv o výpožičke k nebytovým priestorom a pozemkom pre Ministerstvo obrany Slovenskej republiky a rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti Ministerstva obrany Slovenskej republiky na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: **250,- €** (slovom dvestopäťdesiat) za celý rozsah prenajatej plochy ročne. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov v rozsahu podľa bodu 2.5 tejto zmluvy. Náklady spojené s prevádzkou a užívaním nebytových priestorov podľa tejto zmluvy budú vypočítané postupom a v rozsahu používania podľa prílohy č.1 tejto zmluvy. Celkové predpokladané prevádzkové náklady činia **940,- €/rok** (slovom deväťstoštyridsať) táto suma sa bude meniť na základe skutočných prevádzkových nákladov a aktuálnych cien.
- 5.2** V uvedených cenách predpokladaných prevádzkových nákladov je zahrnutá DPH.
- 5.3** Cena za nájom /nájomné/ bude fakturovaná štvrťročne vo výške **62,50 €** na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúr je do 14 dní od ich doručenia prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa

vedený v Štátnej pokladnici, č.ú.7000167769/8180 IBAN: SK 6981800000007000167769 alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.

- 5.4 Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného podľa miery medziročnej inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.
- 5.5 Úhrada za služby spojená s nájomom bude uhrádzaná bezodkladne po predložení vyúčtovania prenajímateľa. Náklady za elektrickú energiu budú nájomcovi fakturované (refundované) štvrťročne v súlade s platnou zmluvou o dodávke elektrickej energie, uzatvorenou medzi prenajímateľom a dodávateľom. Náklady za vodné a stočné budú nájomcovi fakturované štvrťročne na základe cien, ktoré sú stanovené rozhodnutím Slovenského vodohospodárskeho podniku (ďalej len SVHP), š.p. Odštepny závod Banská Bystrica o odbere podzemných vôd a na základe skutočne vynaložených nákladov na obsluhu vodozariadení a čistiarní odpadových vôd v správe Centra výcviku Lešť. Za vývoz komunálneho odpadu, bude nájomca vykonávať úhradu ročne podľa cien dodávateľa v zmysle platnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a dodávateľom. Ďalej budú fakturované náklady za prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej TÚV) a ústredné kúrenie (ďalej ÚK), (viď príloha č.1). Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájomom spojených.
- 5.6 Ak nájomca bude meškať s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť úrok z omeškania, ktorý je o 5 percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky splatná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Nájomca je povinný úrok z omeškania zaplatiť spolu s omeškanou platbou.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Prenajímateľ bude predmet nájmu v tomto stave udržiavať.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
- 6.3 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.
- 6.4 Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeny otváracej doby podľa požiadaviek.
- 6.5 Prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonania kontroly počas otváracej doby za účelom kontroly kvality poskytovanej služby a kontroly dodržiavania podmienky zákazu predaja a skladovania alkoholu a to aj v skladových priestoroch nájomcu.

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou, plniť si všetky povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia a bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa predmetu nájmu, ktoré by mohli mať vplyv na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.
- 7.2 Nájomca sa zaväzuje začať poskytovať služby súvisiace s predmetom zmluvy do 10 dní od fyzického prevzatia predmetu nájmu.

- 7.3 Nájomca je povinný plniť úlohy a povinností v oblasti ochrany pred požiarom v predmete nájmu v rozsahu ustanovenom zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, dodržiavať protipožiarne a režimové opatrenia.
- 7.4 Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady alebo za odplatu úhradou nákladov, ktoré vzniknú prenajímateľovi prenajatých priestorov do pôvodného stavu.
- 7.5 V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu vzniknutého bežnou prevádzkou alebo vplyvom mimoriadnych udalostí zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci.
- 7.6 Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a riziko.
- 7.7 Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory do nájmu, podnájmu, výpožičky ani do faktického užívania tretím osobám. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
- 7.8 Nájomca je povinný najmenej raz za rok umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a súvisiacich právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 8.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 8.5 Táto zmluva sa povinne zverejňuje v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR (ďalej len CRZ) na internete a zmluvné strany s jej zverejnením súhlasia.
- 8.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ.

- 8.7** Táto zmluva bola vyhotovená v šiestich exemplároch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia, nájomca jedno vyhotovenie a jedno vyhotovenie Ministerstvo financií.
- 8.8** Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Lešti, dňa

Vo Zvolene , dňa

prenajímateľ
Ing. arch. Anton MAŠTALSKÝ
riaditeľ CV Lešť

nájomca
Peter ALMÁSY

Príloha č.1 k Zmluva o nájme nebytových priestorov č. CV – 150/5-18/2021-Nzp

Ročné náklady:

Monoblok + KJB b.č. 1 súp.č. 37 objekt Pavlíkov Laz Slávia, č. CE B09.08.004 - 1, miestnosti 122a a 122:

Vodné, stočné:

Spôsob merania : inštalovaný vodomér

Predpokladaná ročná náklady vodné, stočné : 30 €/rok

Pre rok 2021 je stanovená cena vodného na 0,8576 €/m³ a stočného 0,4912 €/m³.

Cena vodného a stočného sa bude v ďalších rokoch meniť v súlade s Rozhodnutím SVHP Banská Bystrica a výškou finančných prostriedkov vynaložených na obsluhu ČOV a vodozariadení.

Elektrická energia:

Spôsob merania : inštalovaný elektromer

Predpokladané ročné náklady na elektrickú energiu: 600 €/rok

Cena za 1 kWh elektrickej energie bude vo fakturačných obdobiach stanovená na základe ceny fakturovanej dodávateľom elektrickej energie pre CV Lešť.

Postup výpočtu spotreby ÚK a TÚV:

ÚK:

V priestoroch bufetu je inštalované jedno vykurovacie teleso.

Spôsob merania : bez merania

Predpokladané ročné náklady za tepelnú energiu: 100 €/rok

TÚV:

Spôsob merania : bez merania

Predpokladaná cena za ohrev TÚV: 150 €/rok

Cena za ÚK a spotreby TÚV bude stanovená na základe ceny za spotrebované palivo a výšky finančných prostriedkov vynaložených na obsluhu TTZ. Pričom z celkovej sumy bude tvoriť 2/3 cena za TÚV a 1/3 cena za ÚK vo vykurovacom období. Mimo vykurovacieho obdobia a bude táto cena považovaná ako cena za spotrebu TÚV. Spotreba paliva bude vyrátaná na 1m³ a vynásobená počtom m³ na bufet.

Vývoz bežného komunálneho odpadu:

Predpokladané ročné náklady na vývoz bežného komunálneho odpadu : 60 €/rok

Cena za vývoz bude stanovená na základe cien fakturovaných poskytovateľom služby pre CV Lešť.