

Zmluva o nájme nebytových priestorov

APZ-KV-1-001/2021

**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

Zastúpená:

Dr.h.c. prof. JUDr. Lucia Kurilovská, PhD. rektorka

**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:

Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15

Číslo účtu:

7000173018/8180 – nájom

IBAN:

7000173042/8180 – elektrická energia

IČO:

SK 63 8180 0000 0070 0017 3018

DIČ:

00 735 779

IČ DPH:

2020879487

SWIFT:

SK2020879487

SP SR SK BA

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

FRATELLI, s.r.o.

Chorvátska 8, 811 08 Bratislava

**Osoba ustanovená ako
zodpovedný zástupca:**

Mgr. Martina Milková – konateľ spoločnosti

Bankové spojenie:

Všeobecná úverová banka

Číslo účtu, IBAN:

SK 74 0200 0000 0032 4906 0854

IČO:

35 846992

DIČ:

2021695126

IČ DPH:

nie je platcom DPH

ISWIFT:

SUBASKBX

Obchodný register OS Bratislava 1, oddiel s.r.o., vložka č. 27701/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 22 m² podlahovej plochy, ktorý sa nachádza na prízemnom podlaží pred vchodom do bloku „U“ budovy postavenej na parcele registra „C“ parcelné č. 4784/106, zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 400 m², katastrálne územie Rača, obec BA-mč. Rača, okres Bratislava III, vestibul - súpisné číslo 7523, zapísaný na LV č. 4116, v stráženom objekte prenajímateľa na adrese Sklabinská č.1, 835 17 Bratislava. V centrálnej evidencii majetku je priestor vedený pod ID 87420, č. priestoru 106.

- 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 kaviarne pre zamestnancov a 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, vody, tepla, odvoz a likvidáciu odpadu. Výpočtový list pre dodávku vody, elektrickej energie a náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu 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 súhlasí so zariadením internetovej prípojky do predajného stánku nájomcu na náklady nájomcu za podmienky, že prístup na internet nebude poskytovať tretím stranám.
- 4.5 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 nie je oprávnený prenajať priestory ďalej prenajímať tretím osobám.
- 5.2 Na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarimi je nájomca povinný dodržiavať všetky ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov a ostatných predpisov zameraných na bezpečnosť práce a ochranu pred požiarimi 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 požiarimi 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 na užívanom majetku, inak nájomca zodpovedá za škody, ktoré mu nesplnením tejto povinnosti vznikli.
- 5.5 Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného 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 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 neprevyšia

sumu 100,00 € 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	123,00 € bez DPH/ m ² /rok
	147,60 € s DPH/m ² /rok
Spolu za 22 m ² ročne	2.706,00 € bez DPH/rok
	3247,20 € s DPH/rok

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je celkom **tritisícdivestoštyridsaťsedem 20/100 €**.

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 Ak prenajímateľ z dôvodu vážnej mimoriadnej situácie (napríklad pandémie) obmedzí užívanie predmetu nájmu, je oprávnený poskytnúť nájomcovi zľavu z nájomného a z nákladov, ktoré vznikajú pri riadnom užívaní predmetu nájmu, prípadne odpustiť finančné záväzky v plnej výške. Uplatnenie takéhoto postupu je v zodpovednosti prenajímateľa a realizuje sa jednostranným právny úkonom.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dojednané nájomné štvrtročne, na základe faktúry, ktorá mu bude zaslaná prenajímateľom za príslušný štvrtrok najneskôr do 15. dňa 1. mesiaca od začatia príslušného štvrtroka. Nájomca je povinný faktúru zaplatiť do 10 pracovných dní od jej obdržania. Cena štvrtročného nájomného je vo výške **676,50 € bez DPH** (811,80 € s DPH). V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávku elektriny, vody a odvoz komunálneho odpadu. Faktúra bude splatná do 10 pracovných dní od jej vystavenia prenajímateľom.
- 6.4 Za dodávku vody, odvoz a likvidáciu odpadu a elektriny bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi 1 x ročne na základe výpočtového listu - Príloha č. 1, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Faktúru za odvoz odpadu a vody prenajímateľ odošle nájomcovi za príslušný rok najneskôr do 15. dňa 2. mesiaca príslušného kalendárneho roka. Nájomca je povinný faktúru zaplatiť do 10 pracovných dní od jej obdržania. Fakturovaná suma je uhradená dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
- 6.5 Za dodávku elektrickej energie, vody a komunálneho odpadu bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi do 15. dňa 2. mesiaca príslušného roka zálohové platby na základe výpočtového listu - Príloha č. 1, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška fakturovanej zálohy je určená podľa odobratého množstva elektrickej energie za predchádzajúci kalendárny rok a priemernej jednotkovej ceny za elektrickú energiu z faktúr dodávateľa elektriny za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca je povinný zálohovú faktúru za príslušný rok zaplatiť do 10 pracovných dní od jej obdržania. Fakturovaná suma je uhradená dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
- 6.6 Prenajímateľ vypracuje vyúčtovanie skutočných dodávok elektrickej energie za predchádzajúci kalendárny rok voči uhradeným záložným platbám a faktúru alebo dobropis odošle nájomcovi najneskôr do 15.2. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný fakturáciu zaplatiť do 10 pracovných dní od jej obdržania. Fakturovaná suma je uhradená dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
- 6.7 Prvá zálohová platba za elektrickú energiu, vodu a odvoz komunálneho odpadu bude vystavená do 1. mesiaca po nadobudnutí účinnosti zmluvy.

Čl. 7

Čas nájmu

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

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 opakovane 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 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,
- prenájomca 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 nasledovný prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenájomcu 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 prenájímané priestory v ňom sa nachádzajúce prenájomca 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 dvojtyždňová 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 prenájomcu 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 možnej 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 vyhlasujú, 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 el. energie
 č.2 – Nákras umiestnenia predajných priestorov

V Bratislave

V Bratislave

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Mgr. Martina Milková
konateľka spoločnosti Fratelli, s.r.o.

Výpočet spotreby energií na zabezpečenie prevádzky kaviarne v objekte Akadémie PZ v Bratislave

Technické parametre pre určenie nákladov :

Počet stropných svietidiel : 6ks (spotreba svietidiel 0,48 kW / rok)

Elektrický ohrievač vody : 0,230 kW

Chladnička : 0,230 kW

Chladnička : 0,003 kW

Toustovač : 2 kW

Rýchlovarná kanvica : 1,850 kW

Kávovar : 0,110 kW

Mlynček na kávu : 0, 110 kW

Spolu : 5,013 kW

Celková plocha nebytových priestorov : 22 m²

V priebehu roka predpokladáme využiteľnosť týchto priestorov

53 týždňov / rok, otvorené 5 dní v týždni , od 7.00 – 16 .00 hod.

Počet zamestnancov : 1

Spolu 265 prac. dní

1) Dodávka elektrickej energie :

Výpočet spotreby elektrickej energie na základe svietidiel a spotrebičov :

5,013 kW x 265 = 1328,45 kW

Cena el. energie je vypočítaná ako priemerná z faktúr od dodávateľa el. energie za rok 2020 : 0, 1184 €/kWh

0,1184 € / kWh x 1328,45 kW = 157,29 € / rok bez DPH

2) Dodávka pitnej vody :

Aktuálna cena vody na rok 2021 podľa posledného oznámenia o cene od BVS, a. s. Bratislava :

Vodné : 1 , 0135 € / m³ bez DPH

Stočné : 0, 9985 € / m³ bez DPH

Spolu : 2, 012 € / m³ bez DPH

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

11 925 l = 11, 93 m³ vody / rok

11,93 m³ x 2,012 € / m³ = 24 € / rok bez DPH

3) Náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu :

Odvoz komunálneho odpadu sa bude účtovať na základe „ Rozhodnutia o určení poplatku č. 4/21/010599 – 36/65/258025 Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy nasledovne :

16,59 € bez DPH (jeden odvoz komunálneho odpadu) x 4 ks kontajnerov = 66,36 € bez DPH/ rok

Akadémia PZ je platcom DPH, preto k uvedeným výpočtom je nutné vždy pripočítať 20 % DPH .

Vypracoval: Pritz Tibor
energetik APZ

Schválila : Ing. Zora Dobríková
kvestorka

Dňa : 8.3.2021