

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278 /1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Slovenská republika

názov organizácie: Ústav stavebníctva a architektúry Slovenskej akadémie vied

adresa: Dúbravská cesta 9, 845 03 Bratislava 45

zastúpený: Ing. Peter Matiašovský, CSc., riaditeľ ústavu

IČO: 00166596

DIČ: 2020830350

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

č. ú.: [REDACTED]

Štátna príspevková organizácia, zriadená uznesením Predsedníctva SAV č. 375, zo dňa 30.8.1993, aktuálna zriaďovacia listina vydaná P SAV č. j 471/G/12/2008 zo dňa 28.7.2008.

2. Nájomca

obchodné meno: Ing. Štefan Demovič D a S

zastúpený: Ing. Štefan Demovič

sídlo: Za koníčkom 16, 902 01 Pezinok

IČO: 11652241

DIČ: 1020226317

Bankové spojenie: Tatra banka a.s.

č. ú.: [REDACTED]

Oprávnenie podnikat' podľa: Výpis zo Živnostenský registra, reg. č. 107-3401 zo dňa 11.11.2002 vydaný OÚ Pezinok, odbor živnostenského podnikania.

Ústav stavebníctva a architektúry	
SAV	
23 -06- 2021	
Císlo záznamu: 10	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť – nebytový priestor, nachádzajúci sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV so súpisným číslom 5816, na parcele číslo 2695/5, zapísanú na LV č. 2754 vedenom Okresným úradom Bratislava.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v celkovej výmere 448,98 m², z toho:
 - kancelársky priestor miestnosť č.12a o výmere 15,29 m²,
 - kancelársky priestor miestnosť č.12b o výmere 7,50 m²,
 - expedičná miestnosť č. 13a o výmere 25,18 m²,
 - miestnosť určená na expedíciu výrobkov studenej kuchyne č. 13b o výmere 11,51 m²,
 - šatne miestnosť č. 13c o výmere 11,50 m²,
 - suchý sklad miestnosť č. 14a o výmere 100,04 m²,
 - sklad obalov miestnosť č. 14b o výmere 49,56 m²,
 - predajňa a samoobslužná reštaurácia miestnosť č. 14c o výmere 70,10 m²,
 - zádverie miestnosť č. 14d o výmere 16,20 m²,
 - umývarne miestnosť č. 14e o výmere 16,20 m²,

- miestnosť teplej kuchyne č. 16a o výmere 22,76 m²,
- chodba miestnosť č. 16b o výmere 8,50 m²,
- miestnosť pre cukrársku výrobu č. 16c o výmere 32,70 m²,
- miestnosť studenej kuchyne č. 17a o výmere 45,80 m²,
- sociálne zázemie miestnosti č. 17b a č. 17d o výmere 9,44 m²,
- chodba miestnosť č. 17c o výmere 6,70 m² z vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti na Dúbravskej ceste č. 9 v Bratislave.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené priestory užívať pre obchodnú činnosť, potravinársku výrobu a skladovanie tovarov a zásob v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat', platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. III

Nájomné a služby s nájomom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnej výške úhrady nájomného v sume 28 529,00 €. Mesačná výška úhrady za nájom je 2 377,42 €.
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, údržba komunikácie a zelene, poplatky spojené s nájomom (daň z nehnuteľnosti) a ostatné administratívne služby.
3. Za služby platí nájomca mesačne preddavky vo výške 548,60 €
Ročná výška preddavkov je 6 583,20 €.

V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

- teplo a teplú vodu	328,75 €
- údržba komunikácie a zelene	14,32 €
- poplatky spojené s nájomom (daň z nehnuteľnosti) a ostatné administratívne služby	205,78 €

Teplo a teplá voda budú vyúčtované podľa skutočných nákladov v percentuálnom pomere vykurovanej plochy prenechanej do užívania v m² k celkovej ploche priestorov prenajímateľa. Predpokladané ročné náklady na teplo a teplú vodu na základe skutočností minulých období sú 8,78 €/m².

Údržba komunikácie a zelene bude vyúčtovaná podľa skutočných nákladov v percentuálnom pomere počtu zamestnancov nájomcu k celkovému prepočítanému počtu osôb v priestoroch prenajímateľa. Predpokladané ročné náklady na údržbu komunikácie a zelene na základe skutočností minulých období sú 14,32 €/osobu.

Poplatky spojené s nájomom (daň z nehnuteľnosti) a ostatné administratívne služby budú vyúčtované podľa skutočných nákladov v percentuálnom pomere plochy prenechanej do užívania v m² k celkovej ploche priestorov prenajímateľa. Predpokladané ročné náklady na poplatky spojené s nájomom (daň z nehnuteľnosti) a ostatné administratívne služby na základe skutočností minulých období sú 5,50 €/m².

Vodné a stočné bude nájomca uhrádzať na základe faktúr vystavených prenajímateľom na základe skutočnej spotreby (samostatný vodoměr). Úhrada za vodné a stočné sa platí mesačne na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa vodného a stočného a je splatná do 14 dní odo dňa vystavenie faktúry. Predpokladané ročné náklady na vodné a stočné na základe skutočností minulých období sú 1 100,00 €.

Elektrickú energiu bude nájomca uhrádzať na základe faktúr vystavených prenajímateľom na základe skutočnej spotreby (samostatný elektromer) Úhrada za elektrickú energiu sa platí mesačne na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa za elektrickú energiu a je splatná do 14 dní odo dňa vystavenie faktúry. Predpokladané ročné náklady na elektrickú energiu na základe skutočnosti minulých období sú 9 600,00 €.

4. Úhrada za nájom spolu s preddavkami za služby sa platí mesačne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 5. dňa príslušného mesiaca. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za služby vo výške a v lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného a platieb za služby s nájomom spojené jednostranným úkonom v písomnej forme v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom priestorov ako aj hospodárenie rozpočtových a príspevkových organizácií.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú päť rokov odo dňa jej účinnosti.
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím dojednanej doby. Ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy (§ 676 ods.2 Občianskeho zákonníka) sa nepoužije.
3. V súlade s ustanovením § 9 zákona č. 116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov môžu zo zákonom stanovených dôvodov zmluvné strany skončiť nájomnú zmluvu výpoveďou aj pred uplynutím dojednanej doby ak:
 - a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor
4. Výpovedná doba je tri mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. V súlade s ustanovením §14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa obe zmluvné strany dohodli, že nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
 - c) ak zriaďovateľ prenajímateľa (zákon č. 133/2002 Z. z o Slovenskej akadémii vied v platnom znení) rozhodne o inom spôsobe využitia nehnuteľnosti, alebo jej časti, tvoriacej predmet nájmu tejto zmluvy,

- d) predmet nájmu prestane byť prebytočným, zmení sa spôsob využitia nehnuteľnosti v dôsledku legislatívnych zmien, zmien podmienok plnenia predmetu činnosti prenajímateľa, príp. iných zmien, vyvolaných externými i internými vplyvmi ako napr. rozhodnutím orgánov štátnej moci a správy SR, zmenou alebo nárastom úloh prenajímateľa vyžadujúcich si rozšírenie predmetu činnosti prenajímateľa a pod.,
- e) dohodou zmluvných strán.
6. Nájom podľa bodu 5 zaniká v lehote troch mesiacov odo dňa, kedy bude dôvod zániku preukázateľne písomne oznámený nájomcovi.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory vymedzené v čl. 1 zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie v súlade s kolaudačným rozhodnutím pre prenajímané nebytové priestory, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
2. O odovzdaní a prevzatí prenajímaných priestorov zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímané priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajímané priestory výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou a neprenajateľ priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu prenajímaných priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie. Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania prenajatých priestorov a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu.
8. V prípade, že prenajatý priestor v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
9. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Platnosť zmluvy je viazaná na udelenie súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade s ustanovením § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v úplnom znení.
2. Zmluva nadobúda účinnosť 22.6.2021 v súlade s ustanovením §47a ods.2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení.
3. V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
4. Obe zmluvné strany sa pre prípad momentu doručenia písomnosti, spojených s nájmom, jeho vznikom i ukončením resp. zánikom, dohodli na fikcii doručenia. Za doručení sa písomnosť pokladá za týchto podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania dňom, kedy ju protistrana prevzala oproti podpisu osobne.
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového doručovateľa musí byť písomnosť doručovaná opakovaným doručením. Za deň doručenia sa pokladá deň, kedy si adresát zásielku na pošte prevzal, alebo pošta oznámila odosielateľovi, že protistrana zásielku odmietla prevziať alebo si ju v stanovenej lehote neprevzala a to aj vtedy, ak sa o jej doručovaní nedozvedela.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých dve obdrží prenajímateľ, dve nájomca, jeden Ministerstvo financií Slovenskej republiky, jeden Úrad Slovenskej akadémie vied.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne s jej obsahom po prečítaní súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 10.6.2021

Ústav stavebníctva a architektúry
Slovenskej akadémie vied
Dúbravská cesta 9
845 01



Prenajímateľ
Ing. Peter Matiašovský, CSc.
riaditeľ ústavu
Ústav stavebníctva a architektúry SAV

ING. ŠTEFAN DEMOVIČ
ZA KONÍČKOM 16
902 01 PEZINOK



Nájomca
Ing. Štefan Demovič
Ing. Štefan Demovič D a S

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom nebytových priestorov o celkovej výmere 448,98 m² v stavbe (dielne) so súp. č. 5816, situovanej na pozemku parcela C KN č. 2695/5, nachádzajúcej sa v kat. území Karlova Ves, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 2754, ktorých špecifikácia je v článku I bod 2. zmluvy o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania fyzickej osoby – podnikateľa Ing. Štefan Demovič D a S, s miestom podnikania: Za koníčkom 16, 902 01 Pezinok, IČO: 11 652 241.

V Bratislave 22.06.2021

K spisu číslo: MF/9204/2021-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho