

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. ÚVTOS-00826/32-DU-2022

uzavretá podľa § 13 ods. 1 a 2, a ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi

1. Prenajímateľom:

Slovenská republika v zastúpení správcom majetku štátu:

Ústav na výkon trestu odňatia slobody

Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená zriaďovacou listinou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, č. GR ZVJS-181/40-2001 zo dňa 31.01.2001 v znení dodatkov č. 1 a 2

Sídlo: Dukelská štvrť 941/10, 018 41 Dubnica nad Váhom

Korešpondenčná adresa: Dukelská štvrť 941/10, priechodok 21,
018 41 Dubnica nad Váhom 1

Štatutárny orgán: Mgr. Dušan Bartoš - riaditeľ ústavu

IČO: 00738336

DIČ: 2020608964

Bankové spojenie: [REDACTED]

Číslo účtu - IBAN: [REDACTED]

osoba oprávnená rokovať vo veciach

technických a organizačných: Ing. Vladimír Čižnár,
Mgr. Stanislav Mikoláš,
Mgr. Rastislav Závodský

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomcom: ASO VENDING s.r.o.

Sídlo: Medený Hámor 7, 974 01 Banská Bystrica

Štatutárny orgán: Soňa Korčeková – konateľ spoločnosti

IČO: 45 851 221

DIČ: 2023114434

IČ DPH: SK 2023114434

Bankové spojenie: [REDACTED] č. účtu: [REDACTED]

Zapísaná: v Obchodný register Okresného súdu v Banskej Bystrici,
Oddiel: Sro vložka číslo: 18957/S

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom, t.j. prenechanie nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor nachádzajúci sa v Ústave na výkon trestu odňatia slobody Dubnica nad Váhom na II. NP objektu č. 8 Prístavba k administratívnej budove v miestnosti č. 103, pozemku parc. č. 3909/7, súpisné číslo 1372, zapísanej na LV č. 1735 v katastrálnom území Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava, za účelom prevádzky automatov na nápoje (káva, čaj) a cukrovinky (ďalej len „automaty“) pre civilné osoby, príslušníkov ústavu a zamestnancov ústavu.
2. Predmet nájmu (ďalej len „priestor“) o výmere 2 m² je vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Ústavu na výkon trestu odňatia slobody Dubnica nad Váhom, Dukelská štvrť 941/10, priečinok 21, 018 41 Dubnica nad Váhom 1, ktorý je oprávnený prenechať priestory špecifikované v bode 1 tohto článku zmluvy do nájmu nájomcovi podľa § 13 ods. 1, 2 a 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z.z.“).
3. Prenajímaný priestor je vybavený prívodom studenej vody a prívodom elektrickej energie.
4. Prenajímateľ prenájíma nájomcovi uvedený priestor a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť nájomné a hradiť prevádzkové náklady.

Čl. II

Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov spojených s nájomom

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 5 rokov a to odo dňa nadobudnutia jej účinnosti. Nájomné za prenajatý priestor je stanovené na základe cenovej ponuky zo dňa 25.02.2022 v súlade s § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. a dojednáva sa za cenu nájmu 5 246,- € za 2 m² za rok (slovom päťtisícdivestoštyridsaťšesť eur 00/100 centov). Nájomca okrem nájomného je povinný uhrádzať prenajímateľovi aj prevádzkové náklady súvisiace s nájomom a daň z nehnuteľnosti, ktorá vychádza z výšky určenej všeobecne záväzným nariadením obce vo výške 8,00 € za 2 m². Prevádzkové náklady tvoria náklady za dodávku elektrickej energie, dodávku vody a likvidáciu odpadu podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy v sume 160,44 €/rok (slovom stošesťdesiat eur 44/100 centov).
 - ročné nájomné tak predstavuje 5 246,- € / 365 dní (slovom päťtisícdivestoštyridsaťšesť eur 00/100 centov)
 - prevádzkové náklady spolu s daňou z nehnuteľnosti predstavujú 168,44 €/rok (slovom stošesťdesiatosem eur 44/100 centov)
 - štvrťročné nájomné je 1 311,50 € (slovom tisíctristojedenašť eur 50/100 centov)
 - štvrťročná platba za prevádzkové náklady je 42,11 € (slovom štyridsaťdva eur 11/100 centov), pričom sa jedná o paušálnu úhradu
2. Nájomné a prevádzkové náklady sú splatné v pravidelných štvrťročných splátkach v prvý mesiac daného štvrťroka na účty prenajímateľa v štátnej pokladnici, a to nasledovne:
 - na číslo účtu: [REDAKOVANÉ], úhrada za nájom,
 - na číslo účtu: [REDAKOVANÉ], úhrada za služby súvisiace s nájomom a daň z nehnuteľnosti.
3. Lehota splatnosti faktúr je 14 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi. V prípade, že faktúra nebude obsahovať náležitosti daňového dokladu podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, bude obsahovať chyby v písaní alebo počítaní, alebo iné zrejmé nesprávosti, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru v lehote

splatnosti prenajímateľovi na doplnenie alebo prepracovanie s uvedením nedostatkov, ktoré sa majú odstrániť. V takom prípade začne plynúť nová 14 dňová lehota splatnosti dňom doručenia doplnenej, opravenej alebo novej faktúry nájomcovi.

4. Prenajímateľ si v prípade zvýšenia prevádzkových nákladov vyhradzuje právo zvýšiť dohodnuté prevádzkové náklady a tiež zvýšiť dohodnuté nájomné, ak sa zvýši nájomné rovnakých alebo porovnateľných nebytových priestorov využívaných na rovnaký účel.

Čl. III

Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú podľa § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z., na obdobie päť rokov odo dňa účinnosti zmluvy.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave opotrebovania primeranom účelu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca predmetný priestor ku dňu skončenia nájmu podľa tejto zmluvy neuvoľní a neodovzdá prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vypratať priestor na náklady nájomcu.

Čl. IV

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý priestor do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.
2. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom správcu predmetu nájmu. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu, len ak správca predmetu nájmu dal súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje chrániť a užívať predmet nájmu tak, aby sa predišlo škodám na ňom a jeho neprimeranému opotrebeniu.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do dočasného užívania prenajatý priestor bez viditeľných väd a nedostatkov vo funkčnom - zodpovedajúcom stave.
2. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi prenajatý priestor na umiestnenie automatov. Zodpovednosť za prevádzkovanie automatov (plnenie požiadaviek legislatívy v oblasti daní, hygieny, bezpečnosti práce, požiarnej ochrany a ďalších súvisiacich oblastí) nesie v plnom rozsahu nájomca.
3. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prípadné škody na majetku nájomcu nachádzajúcom sa v prenajatých priestoroch, ak tieto vznikli bez priameho zavinenia prenajímateľa.
4. Zabezpečenie nápojov a ponúkaného sortimentu v automatoch a ich pravidelné dopĺňanie je povinnosťou nájomcu. V prenajatých priestoroch sa zakazuje predaj alkoholických nápojov a iného tovaru obsahujúceho alkohol, tabakových výrobkov, liekov, omamných látok, návykových látok, ďalšieho zakázaného potravinárskeho, drogistického a priemyselného tovaru, ktorým by sa mohlo poškodiť zdravie a tovaru, ktorého obal obsahuje výherné kupóny, prípadne ceny.

5. Nájomca sa zaväzuje pravidelne dopĺňať sortiment v automatoch. Nájomcovi bude umožnený vstup za účelom dopĺňania predajných automatov v kalendárnych dňoch od 7,00 hod. do 15,00 hod. a to na dobu maximálne jednej hodiny.
6. Zmluvné strany sa za účelom zabezpečenia kvality poskytovaných služieb prostredníctvom predajných automatov dohodli, že prípadné pripomienky ku službám a poruchy bude prenajímateľ hlásiť nájomcovi na e-mailovej adrese [REDAKOVANÉ], alebo na tel. číslo [REDAKOVANÉ]. Takto nahlásené poruchy sa zaväzuje nájomca odstrániť do 24 hodín počas kalendárnych dní od nahlásenia poruchy. V prípade poruchy, ktorej charakter neumožňuje opravu na mieste a tým vzniknutá porucha neumožňuje plnú funkčnosť zariadenia je nájomca povinný takýto stav oznámiť prenajímateľovi do 48 hodín počas kalendárnych dní dohodnutým spôsobom a navrhnúť termín odstránenia takejto poruchy. Takéto riešenie nie je chápané ako porušenie zmluvných podmienok.
7. Nájomca sa zaväzuje odstrániť drobnú poruchu a sfunkčniť automat vždy na deň konania návštev odsúdených.
8. Nájomca sa ďalej zaväzuje v priestoroch ústavu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a rešpektovať interné predpisy Zboru väzenskej a justičnej stráže a akty riadenia riaditeľa ústavu.
9. Prenajímateľ sa ďalej zaväzuje:
 - a) odovzdať nájomcovi prenajatý priestor v stave spôsobilom na užívanie,
 - b) počas trvania nájmu poskytovať nájomcovi služby súvisiace s nájmom v dojednanom rozsahu,
 - c) umožniť nájomcovi a jeho zamestnancom vstup do priestorov ústavu v rozsahu potrebnom pre dojednaný účel nájmu.
10. Podstatným porušením zmluvy o nájme sa rozumie:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) ak nájomca hrubým spôsobom porušuje všeobecne záväzné právne predpisy a platné interné predpisy správcu, s ktorými bol oboznámený, a tým môže dôjsť k mareniu účelu výkonu trestu odňatia slobody,
 - c) porušenie povinnosti nájomcu ohľadne čl. V. bod 4.,
 - d) omeškanie s úhradou nájomného alebo úhradou platby za poskytovanie služieb súvisiacich s nájmom po dobu viac ako 5 pracovných dní po splatnosti,
 - e) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť inej osobe do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
11. Sankcie :
 - a) úrok z omeškania – pre prípady omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s prenájmom je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške v zhode s § 517 Občianskeho zákonníka v spojení s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov za každý, aj začatý deň z omeškania,
 - b) zmluvná pokuta sa uplatní v každom prípade porušenia zmluvných povinností nájomcu podľa odseku 4, tohto článku a jej výška je 5% z ceny nájmu nebytových priestorov za rok, ktorá bola dohodnutá v Čl. II ods. 1 na sumu 5 246,- €, a to aj opakovane.

Čl. VI

Výpovedná lehota a ukončenie nájmu

1. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a platí tak v prípade výpovede danej prenajímateľom, ako aj

nájomcom. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“).

2. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať aj z dôvodu, ak vyťaženosť automatov (pomer nákladov a výnosov automatov) nebude spĺňať predpoklady nájomcu, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva zaniká okrem výpovede podľa čl. VI zmluvy, aj uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu podľa čl. III zmluvy, kedykoľvek na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo z dôvodov podľa § 14 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len formou očíslovaných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami a tieto budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v spojení s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z., zákona č. 116/1990 Zb. a ostatnými príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť po jej podpísaní zmluvnými stranami a udelením súhlasu Ministerstvom financií SR podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona 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.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy sú určené pre prenajímateľa, 2 rovnopisy pre nájomcu a jeden pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, že jej obsah sa zhoduje s prejavmi ich vôle, na dôkaz čoho zmluvu podpisujú.

V Dubnici nad Váhom,

V Banskej Bystrici,

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Dušan Bartoš, riaditeľ

Ing. Miroslav Korček, konateľ

Výpočet nákladov súvisiacich s prevádzkou automatov:**Výpočet spotreby elektrickej energie na prípravu horúceho nápoja a ostatné náklady**

Príprava nápoja:	cca 10 sek., skutočný počet výdajov 20/deň, príkon automatu - 2,5kW 250 prac. dní x 20 porc. X 10 sek = 13,89 hod 13,89 hod x 2,5 kW x 0,236 €/kWh =	8,20 €/rok
Vodné, stočné:	250 prac. dní x 20 porc. x 0,15 l = 0,75 m3/rok 0,75 m3 x 2,794 €	2,10 €/rok
Odpad:	dohodnutý ročný poplatok 0,0164€/l x 10l x 52 týždňov/rok	8,53 €/rok
Daň z nehnuteľnosti		8,00 €/rok
Spolu:		<u>26,83 €/rok</u>

Výpočet spotreby elektrickej energie na osvetlenie a chladenie**Elektrická energia:**

stály odber :	led pásik 3 W 365 dní x 3 W x 24 hod. = 26,28 kWh x 0,236 €/kWh 6,20 €/rok x 2 automaty =	12,40 € €/rok
	chladiaci systém 450 W 365 dní x 750 W x 1 hod. = 273,75 kWh x 0,236 €/kWh = 64,605 €/rok x 2 automaty	129,21 €/rok
Spolu:		<u>141,61 €/rok</u>

Spolu prevádzkové náklady a daň z nehnuteľnosti **168,44 €/rok**

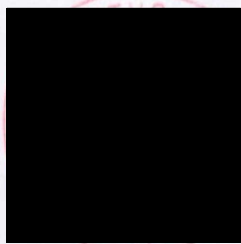
Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky
č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom priestorov v miestnosti č. 103 o celkovej výmere 2 m² na 2. nadzemnom podlaží stavby (prístavba k administratívnej budove) so súp. č. 1372, situovanej na pozemku parcela C KN č. 3909/7, nachádzajúcej sa v kat. území Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 1735, ktorého poloha je orientačne zakreslená v prílohe zmluvy, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti ASO VENDING s.r.o., so sídlom Medený Hámor 7, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45 851 221.

V Bratislave 22.04.2022

K spisu číslo: MF/8771/2022-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho