

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ :

Slovenská republika,

správca majetku štátu : Psychiatrická nemocnica Veľké Zálužie

Rínok 334/48, 951 35 Veľké Zálužie

IČO: 00607274

DIČ: 2021103172

zastúpený: RNDr. Beatrix Nováková, MPH, riaditeľka

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Avenue 2 s.r.o.

Vinohradská 1362 /13A, 920 01 Hlohovec

IČO: 46065652

DIČ: 2023219561

zapísaný v obchodnom registri: Okresný súd Trnava, Oddiel: Sro, vložka číslo:

27345/T

zastúpený: Norbert Slivka, konateľ

(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu:

Čl. I

Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva v súlade s § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov do nájmu nebytové priestory (bufet), vrátane skladových priestorov o výmere 30 m² v stavbe so súp. č. 1396, situovanej na pozemku parcela C-KN č. 11/104 a časť pozemku C-KN parcelné č. 11/104 zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m², nachádzajúcich v katastrálnom území Veľké Zálužie, obec Veľké Zálužie, okres Nitra, vedených katastrálnym

odborom Okresného úradu Nitra na liste vlastníctva č. 42; poloha predmetu nájmu je zakreslená v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) nájomcovi do užívania nebytové priestory a pozemok (ďalej len „**nájom**“) na podnikateľské účely a to na prevádzkovanie bufetu za podmienok ustanovených touto Zmluvou.
2. Trvanie nájmu je upravené v článku VII. tejto Zmluvy.

Čl. III

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve a platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu odplatu (nájomné a úhrady spojené s užívaním nebytového priestoru).
2. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom vykonania uvedeného oprávnenia prenajímateľ oznámi nájomcovi najneskôr dva dni pred výkonom kontroly dátum a čas výkonu kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Za nedodržanie tejto povinnosti sa považuje aj opakovaná nemožnosť skontaktovať sa s nájomcom za účelom dojednania termínu vstupu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať nebytové priestory pre vady predmetu nájmu, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie vecí.

Čl. IV

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený s predmetom nájmu disponovať.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne právne vady a podstatné faktické vady predmetu nájmu, na ktoré by bolo potrebné osobitne upozorniť nájomcu a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu prenecháva nájomcovi v stave v spôsobilom na riadne užívanie.

3. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy vykonal obhliadku predmetu nájmu, oboznámil sa s právnym aj technickým stavom predmetu nájmu, jeho vybavením, príslušenstvom, je mu známy stav predmetu nájmu, nemá voči nim žiadne výhrady a námietky a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na riadne užívanie.

4. O prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany preberací protokol, v ktorom sa zaznamená stav predmetu nájmu, zariadenie a prípadné škody. Každá zo Zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma Zmluvnými stranami.

Čl. V

Popis predmetu nájmu

1. Predmet nájmu pozostáva z:

- a) bufet, vrátane skladovacích priestorov o celkovej výmere 30 m²
- b) časť pozemku o výmere 45 m² (terasa)

2. Nájomca je oprávnený užívať celý predmet nájmu, vrátane príslušenstva.

4. **Súčasťou nebytového priestoru** je jeho vnútorné vybavenie: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia, telefónna prípojka.

5. Vybavením nebytového priestoru je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, kanalizácie, elektroinštalácie,).

6. Pôdorys predmetu nájmu je zakreslený v nákrese, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Čl. VI

Nájomné

1. Nájomné za nebytové priestory – bufet a pozemok o výmere 75 m² bolo dohodnuté na základe vyhodnotenia ponukového konania a je určené vo výške 101,00 €/m²/rok. Celková cena ročného nájmu je vo výške 7 575,00 € (slovom sedemtisícpäťstosedemdesiatpäť eur).

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný počas trvania platnosti tejto zmluvy za užívanie predmetu nájmu platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 631,25 € (slovom: šesťstotridsaťjeden eur a dvadsaťpäť centov) (ďalej len „**nájomné**“). Pre povinnosť platiť nájomné nie je rozhodujúce, či nájomca predmet nájmu skutočne užíva. Nájomca má právo predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom.

2. V nájomnom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady – úhrady za plnenia spojené a poskytované s užívaním predmetu nájmu a jeho príslušenstva (ďalej len „**úhrady**“), ktoré sa zaväzuje nájomca uhrádzať v pravidelných intervaloch vždy spoločne s nájomným. Elektrickú energiu si nájomca zabezpečí uzatvorením zmluvy s dodávateľom elektrickej energie. Mesačné preddavky za plnenie poskytované s užívaním nebytových priestorov za dodávku studenej vody a stočného sú určené výmerom prenajímateľa nasledovne:

- | | |
|-------------------------|-----|
| a) cena za studenú vodu | 3 € |
| b) cena za stočné | 3 € |
-

mesačne SPOLU:

6 €

Celková úhrada za vodné a stočné a poskytnuté služby za jeden rok je 72,00 €.

3. Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné uhrádzať spolu s preddavkami za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov mesačne vždy do 14 dňa kalendárneho mesiaca.

4. Nájomné je splatné **prevodom** na číslo účtu uvedené v tvare IBAN pri mene prenajímateľa na prvej strane tejto Zmluvy .

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platením nájomného alebo úhrad je nájomca povinný uhradiť aj úroky z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dohodnuté nájomné každý rok prehodnotiť a zvýšiť ho v prípade zmien trhového nájomného počas trvania platnosti zmluvy. Rovnako si vyhradzuje právo zvýšiť preddavky za plnenie poskytované s užívaním nebytového priestoru, ak dôjde k nárastu ich cien bez nutnosti uzavrieť dodatok k zmluve, prenajímateľ upravi len výmer upravujúci predmetné plnenia.

7. V prípade vyúčtovania a zistenia nedoplatku na úhradách sa nájomca zaväzuje tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť do 30 dní od zaslania písomnej výzvy nájomcovi. V prípade vzniku preplatku sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť nájomcovi preplatok v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľovi alebo si môže prenajímateľ túto sumu ponechať a vyúčtovať ju až po skončení nájmu.

Čl. VII.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie piatich rokov.

2. Zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

3. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.

4. Zmluvu možno vypovedať v trojmesačnej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neskôr nespôsobilým na dohodnuté užívanie, ak sa tak stalo bez toho, že by nájomca porušil svoju povinnosť.
5. Po podanej výpovedi je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájatie jej prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu.
6. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup, za náhodu však nezodpovedá.
8. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nájomca predmet nájmu po skončení nájmu nevyprace, má prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie predmetu nájmu nájomcom vo výške pôvodne dojednaného nájomného, zvýšeného o zmluvnú pokutu vo výške 20 % z pôvodne dojednaného nájomného, a to za každý čo i len začatý mesiac užívania predmetu nájmu v čase po skončení nájmu.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami podpísanými oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
2. Zmluvné vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia jej ustanoveniami. Zmluvné vzťahy v nej neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podporne príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že obsahu Zmluvy porozumeli, súhlasia s jej obsahom, túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, vedomí si právnych následkov svojho konania a bez nátlaku a nie za nevýhodných podmienok.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že právny úkon je urobený v predpísanej forme.

5. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre Ministerstvo financií SR pre archívne účely a dve vyhotovenia prevezme nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.

Vo Veľkom Záluží, dňa

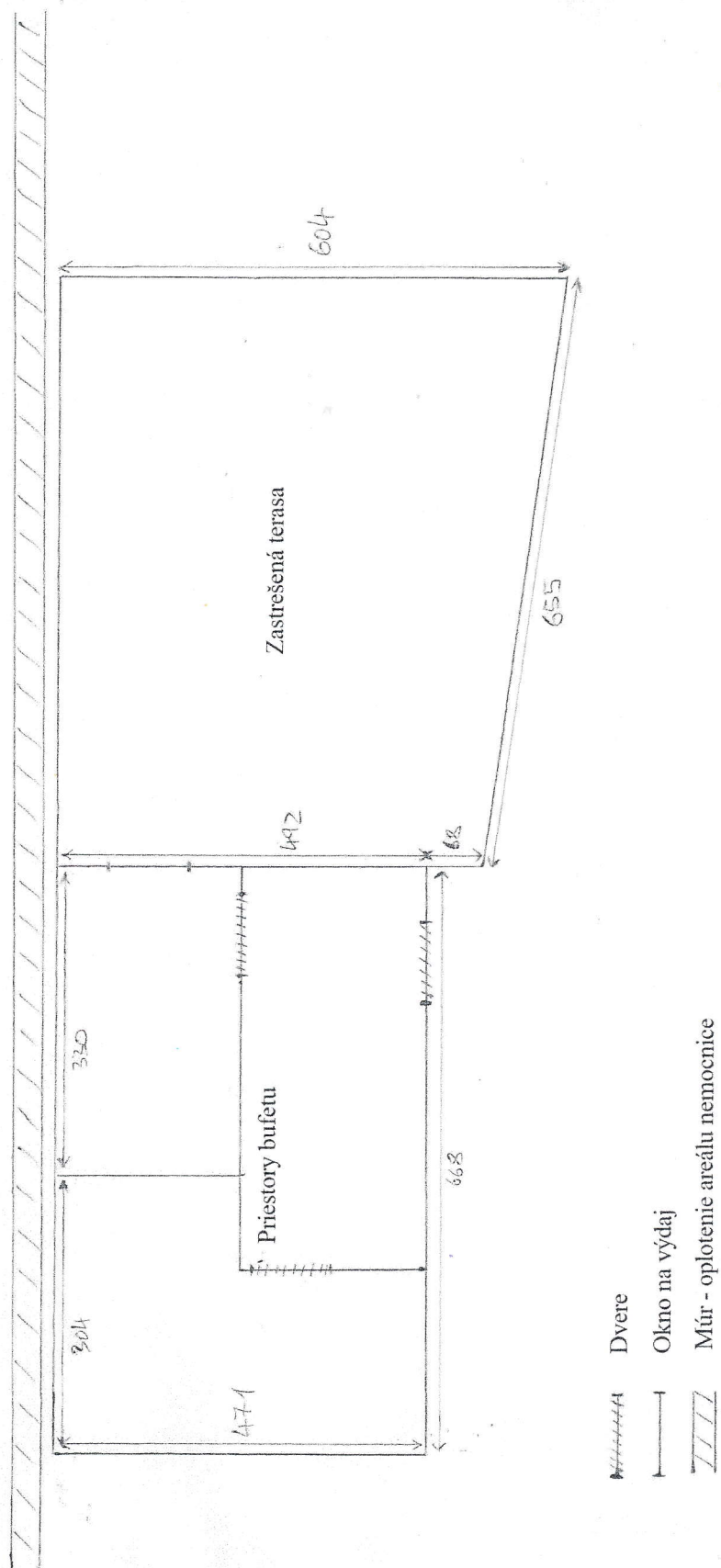
Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
RNDr. Beatrix Nováková, MPH
riaditeľka

.....
Norbert Slivka
konateľ

Príloha č. 1 : Nákres pôdorysu predmetu nájmu



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

s ú h l a s í

s nájmom nebytových priestorov (bufet), vrátane skladových priestorov o výmere 30 m² v stavbe so súp. č. 1396, situovanej na pozemku parcela C-KN č. 11/104 a časť pozemku C-KN parcelné č. 11/104 zastavané plochy a nádvorí o výmere 45 m², nachádzajúcich sa v katastrálnom území Veľké Zálužie, obec Veľké Zálužie, okres Nitra, vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra na liste vlastníctva č. 42, ktorých poloha je zakreslená v prílohe č. 1 nájomnej zmluvy, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti Avenue 2 s. r. o., so sídlom: Vinohradská 1362/13A, 920 01 Hlohovec, IČO: 46065652.

V Bratislave 20.12.2017

K spisu číslo: MF/16528/2017-821

JUDr. Branislav Pokorný
riadiťel'
odboru majetkovoprávneho