

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Slovenská republika – v správe

Akadémia Policajného zboru v Bratislave
Sklabinská č. 1, 835 17 Bratislava
prof. Ing. Václav Krajník ,CSc. – rektor
Akadémie Policajného zboru v Bratislave

Zastúpená:

**Osoba poverená konať
vo veciach zmluvných:**

Ing. Igor Schnorrer - kvestor
Akadémie Policajného zboru v Bratislave

**Bankové spojenie:
Číslo účtu:**

Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15

IČO:

00 735 779

DIČ:

2020879487

IČ DPH:

SK2020879487

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Sprinton, s. r. o
Boženy Nemcovej 8
811 04 Bratislava

**Osoba ustanovená ako
zodpovedný zástupca:**

JUDr. Aleš Čeněk – konateľ spoločnosti

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IČO:

44396368

DIČ:

SK2022681408

Okresný súd Bratislava 1, vložka číslo 54471/B.

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet nájmu

1.1

Predmetom tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenájom nebytového priestoru v správe Akadémie Policajného zboru v Bratislave (ďalej len „prenajímateľ“) o celkovej výmere 42,65 m², ktorý sa nachádza na prízemí bloku „U“ v stráženom areáli prenajímateľa na adrese Sklabinská ulica, súpisné číslo 7523, 835 17 Bratislava, LV č. 4116, parc. číslo 4784/105, katastrálne územie 805 866 Rača.

1.2

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa čl. I ods. 1.1 a tento ich do nájmu prijíma.

1.3

K uzatvoreniu tejto zmluvy dochádza na základe výsledku ponuky v dennej tlači realizovanej podľa § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Čl. II

Účel nájmu

„Prevádzkovanie antikvariátu, predaj odbornej literatúry, skrípt a doplnkového tovaru“ – poskytovanie služieb pre zamestnancov a poslucháčov akadémie a pre zamestnancov dislokovaných útvarov v objekte akadémie najmä:

- predaj študijnej literatúry, beletrie, periodickej tlače a odbornej literatúry vydávanej akadémiou,
- predaj inej odbornej študijnej literatúry iných vydavateľstiev, ktorá je potrebná pre štúdium,
- predaj vlastných propagačných predmetov s názvom alebo logom Akadémie Policajného zboru v Bratislave,
- predaj doplnkového tovaru bežne prístupného v stánkovom predaji a služieb bežne prevádzkovaných v predajných stánkoch,

Čl. III

Práva a povinnosti prenájomcu

3.1

Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory nájomcovi do užívania nasledujúci deň po zverejnení nájomnej zmluvy v centrálnom registri zmlúv úradu vlády Slovenskej republiky.

3.2

Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca upravil interiér nebytových priestorov podľa potrieb vlastnými vhodnými mobilnými a prenosnými zariadeniami na vlastné náklady.

3.3

Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi služby spojené s užívaním priestorov za úhradu a to dodávku elektrickej energie a tepla. Výpočtový list pre dodávku tepla a elektrickej energie tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

3.4

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. IV

Práva a povinnosti nájomcu

4.1

Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na nebytových priestoroch. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.

4.2

Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná žiadne stavebné zmeny nebytových priestorov.

4.3

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné požiarne predpisy najmä Vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a bezpečnostné predpisy v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

4.4

Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.

4.5

V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v takom stave v akom sa nachádzali pri prevzatí priestorov s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

4.6

Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy nebytových priestorov na vlastné náklady a zodpovednosť. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevýšia sumu 100,00 EUR bez DPH. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

4.7

Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy.

4.8

Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nebytových priestorov.

4.9

Nájomca sa zaväzuje, že bude vykonávať všetky činnosti podľa platných noriem.

4.10

Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom a môže ho umiestniť na vstupnej zasklenej stene do predajného stánku.

Čl. V.

Nájomné a úhrada za služby

5.1.

Nájomné za užívanie 1 m² nebytového priestoru za rok je zmluvnými stranami dojednané nasledovne:

Za 1 m ² prenajatej plochy/rok	41,67	€ bez DPH
DPH 20 %	8,33	€
Spolu:	50,00	€ s DPH/m ² /rok

Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie.

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory celkom:

$$\begin{aligned} 41,67 \text{ €} \times 42,65 \text{ m}^2 &= 1777,23 \text{ € bez DPH} \\ 50,00 \text{ €} \times 42,65 \text{ m}^2 &= 2132,50 \text{ € s DPH} \end{aligned}$$

5.2

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dojednané nájomné štvrťročne na základe faktúry, ktorá bude vystavená prenajímateľom k 10. dňu po ukončení štvrťroka vo výške 444,31 € plus príslušná sadzba DPH 88,82 €. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávku elektriny, tepla a likvidácie odpadu.

5.3

Za dodávku tepla, elektrickej energie a likvidácie odpadu bude prenajímateľ nájomcovi faktúrovať po uplynutí príslušného štvrťroka náklady vypočítané na základe výpočtového listu - Príloha č.1 a ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

5.5

Cena tepla na každý kalendárny rok sa stanovuje novým Rozhodnutím ÚRSO platným pre daný rok, pričom zmena ceny variabilnej aj fixnej zložky tepla bude vyznačená vo výpočtovom liste, ktorý bude tvoriť prílohu k vystavenej faktúre vždy za prvý štvrťrok kalendárneho roka.

Čl. VI **Čas nájmu**

6.1

Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní päť rokov odo dňa účinnosti zmluvy podľa bodu 10.6 tejto zmluvy.

Čl. VII. **Postup pri odovzdávaní nebytových priestorov**

7.1

Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa nachádzajú nebytové priestory v čase odovzdania,
- b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán
- c) dátum a miesto písania zápisnice a podpisy zmluvných strán

7.2

Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní zápisnice obidvomi zmluvnými stranami odovzdá nájomcovi kľúče od nebytového priestoru.

7.3

Nájomca sa zaväzuje, že do 15⁰⁰ h. v deň ukončenia nájmu odovzdá prenajímateľovi nebytové priestory v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní nebytových priestorov po ukončení nájmu spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje ako sú dohodnuté v bode 7.1 tejto zmluvy.

Čl. VIII. **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 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

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,
- prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.

8.3.

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede a uplynie posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná.

Čl. IX. Osobitné ustanovenia

9.1.

V prípade výpovede zo strany nájomcu a počas 30 dní pred zmluvným skončením nájmu, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa 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 prenajímané priestory v ňom sa nachádzajúce prenajímateľ nepoistil.

9.3

Nájomca berie na vedomie, že poistenie hnuťelných 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 dvojtýždňová 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 prenajímateľovi písomnosti osobne do objektu, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory.

Čl. X. 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 novej zhode.

10.4.

Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy, nájomca dva rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky jeden rovnopis.

10.5

Zmluvné strany prehlasujú, 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 zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.

Č.:PA-ETÚ-29-020/2011

Prílohy: č.1 – Výpočtový list na dodávku tepla,
el. energie, dodávku vody a likvidácia komunálneho odpadu

č.2 – Kópia Výpisu z OR

V Bratislave 14.11.2011

V Bratislave 14.11.2011

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Igor Schnorrer
K v e s t o r
Akadémie Policajného zboru
v Bratislave

.....
JUDr. Aleš Čeněk
konateľ spoločnosti

Výpočtový list
k zmluve o nájme nebytových priestorov
pre predajňu Sprinton

Základné údaje: Počet osôb 1
Zapožičaný priestor 42,65 m²
Počet svietidiel 28 ks trubíc x 40 W = 1120 W
Inštalované el. spotrebiče: PC, el. kávovar
Využitie - 253 prac dní
Priemer využitia osvetlenia: 4 hod/deň

1. Dodávka tepla na vykúrenie prenajatého priestoru:

Algoritmus výpočtu tepla je rátaný v zmysle Výnosu ÚRSO č. 06/2008:
Spotrebované teplo je prepočítavané a vedené v kWh.
Fakturácia dodávky tepla bude vykonávaná 1 x štvrťročne.
Štvrtý štvrťrok bude fakturovaný do 10.12. v každom kalendárnom roku počas účinnosti zmluvy.

Vykurovaná plocha: 42,65 m²

Cena tepla na každý kalendárny rok sa stanovuje novým Rozhodnutím ÚRSO platným pre daný rok, pričom zmena ceny variabilnej aj fixnej zložky tepla bude vyznačená vo Výpočtovom liste, ktorý bude tvoriť prílohu vystavenej faktúry za prvý štvrťrok kalendárneho roka.

Rozhodnutím č. 0219/2011/T zo dňa 28.12.2010 ÚRSO stanovil pre regulovaný subjekt Akadémia PZ na obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2011 túto cenu:

- variabilnú zložku max. ceny tepla pre odberateľov okrem domácnosti 0,0514€/kWh.
- fixnú zložku max. ceny tepla: 87,25 €/kW.

Prenajímateľ ako regulovaný subjekt fakturuje nájomcovi:

A. Variabilnú zložku max. ceny tepla vynásobenú dodaným množstvom tepla v roku na odbernom mieste.

B. Fixnú zložku max. ceny tepla vynásobenú regulačným príkonom odberného miesta.

A . Výpočet variabilnej zložky tepla:

(viď príloha k Výpočtovému listu "Cena variabilnej a fixnej zložky tepla pre predajňu Sprinton s.r.o.")

Na vykúrenie miestnosti o rozlohe 42,65 m² na teplotu cca 20 °C je potrebné vo vykurovacom období dodať energickú hodnotu tepla : 12115,7 kWh

Náklady variabilnej zložky tepla pre prenajatú miestnosť v r. 2011: 0,0514 x 12115,652 = 622,74 € bez DPH/rok.

B . Výpočet fixnej zložky tepla:

Regulačný príkon odberateľa do 31.12.2011 je výpočtom stanovený: 2,29 kW.

Náklady fixnej zložky tepla v roku 2011: 2,29 x 87,25 = 199,80 € bez DPH/rok.

Prenajímateľ fakturuje nájomcovi za dodávku tepla na vykúrenie prenajatého priestoru:

Za kalendárny rok: bez DPH: 822,55 €.

Štvrťročne: 205,64 € bez DPH; 246,76 € s DPH.

2. Dodávka vody:

Cena vody na každý kalendárny rok sa stanovuje novým Oznámením o cene vody od BVS, a. s. Bratislava pre rok. Aktuálna cena vody bude upresňovaná ročne. Podľa OZNÁMENIA O CENE BVS, a. s. Bratislava pre rok 2011 činí: vodné = 0,8964, stočné = 0,8625, spolu = 1,7589 €/ m³, bez DPH.

Dodávka vody bude účtovaná paušálne s normatívom 45 l/os./deň. Spotreba vody jednej osôb za 253 prac. dní bežného roka je 11,39 m³ pitnej vody.
Spotreba vody: 11,39 m³ x 1,76 = 20,1 €/rok, bez DPH.

Prenajímateľ fakturuje nájomcovi za spotrebu vody:

Ročne: 20 € bez DPH; 24,- € s DPH.

3. Náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu (OLO):

Komunálny odpad sa bude účtovať z faktúr Magistrátu hl. m. SR Bratislavy nasledovne:

Odpad	Obdobie	Typ nádoby	Počet Nádob	Počet Obslúh	Jedn. Cena	Spolu/€
KO	ročne	20	1	1	16,59	16,59

Prenajímateľ fakturuje nájomcovi za OLO:

Ročne: 16,59 € bez DPH, 19,91 € s DPH.

4. Dodávka el. energie:

El. energia bude účtovaná štvrt'ročne ako priemerná hodnota z fakturácie predchádzajúceho štvrt'roka od dodávateľa el. energie

Priemerná cena za kWh fakturovaná dodávateľom el. energie (ZSE a.s.) za tretí štvrt'rok: 0,1299 €/kWh bez DPH

Elektrické spotrebiče:

a, Osvetlenie predajne, denný priemer svietenia (príkon - 1,12 kW, prevádzka - 4 hod./deň)

El práca: 89,6 kWh/mesačne, 1075,2 kWh/ročne

b, Počítač (príkon - 0,484 kW, prevádzka-4 hod/ deň):

El práca: 38,72 kWh/mesačne, 464,64 kWh/ročne.

c, Kávovar (príkon - 2 kW, prevádzka-1 hod/deň):

El práca: 40 kWh/mesačne, 480 kWh/ročne.

Spolu:

$(1075,2 + 464,64 + 480) = 2019,84 \text{ kWh/ rok}$

$(1075,2 + 464,64 + 480) \times 0,1299 = 262,38 \text{ €/ rok}$

Prenajímateľ fakturuje nájomcovi za dodávku el. energie:

za kalendárny rok: 262,38 € bez DPH.

štvrt'ročne: 65,60 € bez DPH, 78,71 € s DPH.

V Bratislave 14.11.2011

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Igor Schnorrer
kvestor

.....
JUDr. Aleš Čeněk
konateľ