

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzavretá podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky 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“)

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika – Krajský súd v Bratislave
Záhradnícka 10
813 66 Bratislava 1
IČO: 00 215 759
DIČ: 20 20 80 4027

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Tel.: 02/888 10 383
E-mail: ksba@justice.sk

Štatutárny zástupca: **JUDr. Ľuboš Sádovský**
predseda súdu

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: PARADISE ONE, s.r.o.
Ružinovská 10
820 07 Bratislava
IČO: 36 826 642
DIČ: 20 22 44 6745
IBAN:
Bankové spojenie:
Tel.:
E-mail:

Štatutárny orgán: **PhDr. Tomáš Kostelničák**
konateľ

Roland Kiss
konateľ

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, Vložka číslo: 49323/B

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Čl. II Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom, t.j. prenechanie dočasne prebytočného nehnuteľného majetku štátu, ktorý sa nachádza v budove súpisné č. 101045, postavanej na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape č. 10167/1, zapísanej na LV č. 986 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Staré Mesto, okres Bratislava I, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, teda časti nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v suteréne budovy Justičného paláca o výmere 131,50 m² (z toho priestor označený ako kuchyňa o výmere 73,67 m² a súvisiace priestory označené ako miestnosť č. 041 pozostávajúca zo štyroch (4) miestností o celkovej výmere

57,83 m² (13,26 m², 13,86 m², 13,60 m² a 17,11 m²)) (ďalej aj len ako „predmet nájmu“), na užívanie nájomcovi za účelom poskytovania bufetových a s tým súvisiacich gastronomických služieb formou možnosti výberu z dennej ponuky pokrmov, zodpovedajúcich zásadám zdravej výživy.

2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Krajského súdu v Bratislave, ktorý je oprávnený prenechať priestory špecifikované v bode 1. tohto článku zmluvy do nájmu nájomcovi podľa § 13 ods. 1 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. Predmet nájmu dočasne neslúži Krajskému súdu v Bratislave ako jeho správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, preto bol rozhodnutím č. Spr. 7042/2018 zo dňa 01.03.2018 vyhlásený za dočasne prebytočný majetok štátu podľa § 3 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov spojených s nájmom

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva za priestory kuchyne a súvisiacich priestorov o celkovej výmere 131,50 m² za cenu nájmu 208,00 eur za 1 m² za rok, mesačná výška nájomného je stanovená na **2 279,33 eur** (slovom dvetisícdeväťdesiatdeväť eur 33/100 centov)
2. Spolu s cenou nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi uhrádzať aj prevádzkové náklady spojené s nájmom, ktoré predstavujú spolu 800,00 eur/mesiac, t. j. 9 600,00 eur/rok. Prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa stanovujú za tepelnú energiu vo výške 110,00 eur/mesiac, za elektrickú energiu vo výške 300,00 eur/mesiac, za vodné a stočné vo výške 100,00 eur/mesiac, za odvoz a likvidáciu odpadu vo výške 120,00 eur/mesiac, za prípravu TUV vo výške 80,00 eur/mesiac, za spotrebu zemného plynu vo výške 90,00 eur/mesiac.
3. Celkové mesačné náklady nájomcu podľa bodu 1. a 2. tohto článku tvorí suma za nájom vo výške 2 279,33 eur a za prevádzkové náklady spojené s nájmom vo výške 800,00 eur, t. j. spolu 3 079,33 eur/mesiac. Nájomné a úhrada prevádzkových nákladov spojených s nájmom sú splatné do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účty prenajímateľa, vedené v Štátnej pokladnici nasledovne:
 - a) nájomné SK 28 8180 0000 0070 0014 2297
 - b) prevádzkové náklady spojené s nájmom SK 28 8180 0000 0070 0014 2414
4. Rozdiel (nedoplatok, prípadne preplatok) medzi paušálnou sumou podľa bodu 2. tohto článku zmluvy a nákladmi vynaloženými na prevádzku budovy prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi faktúrou jedenkrát ročne bez zbytočného odkladu po predložení vyúčtovacích faktúr od jednotlivých dodávateľov služieb. Rozdiel (nedoplatok, prípadne preplatok) podľa predchádzajúcej vety je po jeho vyúčtovaní splatný do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi, a to poukázaním vyúčtovanej sumy na účet príslušnej zmluvnej strany uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný na základe písomnej žiadosti nájomcu predložiť mu faktúry od dodávateľov služieb, na základe ktorých vyúčtoval nájomcovi rozdiel v zmysle tohto článku.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku paušálnych prevádzkových nákladov spojených s nájmom podľa bodu 2. tohto článku zmluvy po vykonaní ročného zúčtovania v zmysle bodu 4. tohto článku zmluvy na základe skutočných nákladov vynaložených na prevádzku budovy v poslednom zúčtovacom období, a to bez nutnosti uzavretia dodatku k tejto zmluve.
6. Prenajímateľ je každoročne oprávnený zvýšiť výšku nájomného stanoveného podľa tejto zmluvy tak, aby odrážala vývoj inflácie za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok oficiálne stanovený Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený uskutočniť dodatkom k tejto zmluve. Prenajímateľ je prvýkrát oprávnený zmeniť výšku nájomného v roku 2019 po oznámení výšky inflácie za predchádzajúci rok.
7. V prípade omeškania nájomcu s úhradou akejkoľvek platby podľa tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. IV

Doba trvania nájmu

1. V súlade s § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. sa nájomcovi prenájma predmet nájmu na dobu piatich (5) rokov odo dňa nasledujúceho po zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, najskôr však dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.
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. V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) protokolárne odovzdať nájomcovi predmet nájmu,
 - b) zabezpečiť nájomcovi dodávky energií v rozsahu potrebnom na zabezpečenie predmetu tejto zmluvy,
 - c) zabezpečiť odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu,
 - d) hradiť opravy a zabezpečovať údržbu predmetu nájmu v správe prenajímateľa v sume oprávnených nákladov vyšších ako 300,00 EUR na jednu opravu, ktorú vykoná požičiavateľ na základe vlastného zistenia, z výsledku revízných správ alebo písomnej požiadavky vypožičiavateľa,
 - e) zabezpečovať ochranu predmetu nájmu,
 - f) vykonávať revíziu elektrických a plynových prívodov v zákonom stanovených lehotách,
 - g) zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu zverených priestorov v zákonom stanovených lehotách.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) riadne a včas platiť nájomné a prevádzkové náklady spojené s nájmom,
 - b) užívať prenajaté nebytové priestory v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a zákona č. 116/1990 Zb., a to výlučne len k účelom, na ktoré sú prenajaté; škody spôsobené zavineným konaním nájomcu, jeho zamestnancov, či ďalších osôb zdržujúcich sa v prenajatom priestore hradí nájomca,
 - c) dodržiavať platné požiarne (o. i. činnosti v rozsahu § 4 a 5 písm. a) až o) okrem písmena e) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom), hygienické, zdravotnícke, bezpečnostné predpisy a ostatné vnútorné smernice prenajímateľa dotýkajúce sa predmetu zmluvy; škody spôsobené nedodržaním bezpečnostných, protipožiarnych a iných predpisov hradí nájomca,
 - d) písomne oznámiť prenajímateľovi všetky závady vzniknuté v dôsledku zmien hygienických predpisov a noriem, pokiaľ z nich vyplýva nutnosť opráv; zistené závady nájomca ihneď nahlási prenajímateľovi,
 - e) na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu,
 - f) na vlastné náklady zabezpečiť čistenie, odvoz a ekologickú likvidáciu obsahu lapača tukov,
 - g) užívať prenajaté priestory tak, aby nedochádzalo k ich nadmernému opotrebovaniu alebo poškodzovaniu,
 - h) zabezpečovať opravy a údržbu predmetu nájmu v správe prenajímateľa v sume oprávnených nákladov nižších ako 300,00 EUR na jednu opravu,
 - i) zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom správcu predmetu nájmu a na vlastné náklady. 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.
 - j) po skončení nájmu na vlastné náklady odstrániť závady užívaných priestorov, odovzdať priestory v stave, v akých ich prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu,

- k) neprenechať prenajaté priestory tretím osobám do nájmu, podnájmu alebo výpožičky; ak nájomca prenechá majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.
 - l) umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonania inventarizácie majetku v správe prenajímateľa, kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, vykonávania povinností, ktoré mu určujú príslušné právne predpisy,
 - m) odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke po jednom kľúči od prenajatého priestoru, a tým umožniť prenajímateľovi vstup z dôvodu odvrátenia hroziacej škody spôsobom prijatia účinných opatrení potrebných na zamedzenie jej vzniku alebo zmenšenie jej následkov; o takomto vstupe je prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne informovať.
2. Nájomca zodpovedá:
- a) za kontrolu a dodržiavanie všetkých hygienických, bakteriologických, požiarnych a bezpečnostných predpisov,
 - b) dodržiavať bezpečnostné opatrenia v priestore, ktoré sú predmetom zmluvy a pri ich užívaní zabezpečiť na vlastné náklady vykonávanie svojej činnosti hlavne v súlade s ustanoveniami zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti práce a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ďalej tiež s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami na úseku BOZP, ktorých sa jeho činnosť dotýka,
 - c) za dodržiavanie podmienok orgánov verejného dozoru vrátane zabezpečenia zdravotných prehliadok personálu.

Čl. VII

Výpoveď a výpovedná lehota

1. 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.
3. Výpovedná lehota je jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva zaniká okrem dôvodov uvedených v Čl. VII zmluvy a uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu podľa čl. IV zmluvy kedykoľvek na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo z dôvodov podľa § 14 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Nájomca je tiež povinný vrátiť predmet nájmu, len čo ho nebude potrebovať alebo prestane existovať dôvod a účel nájmu, najneskôr však do konca dohodnutej doby trvania nájmu podľa Čl. IV bod 1. tejto zmluvy. Pre zamedzenie pochybností v prípade, že nájomca vráti prenajímateľovi predmet zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodu podľa tohto bodu zmluvy, dochádza k zániku tejto zmluvy ku dňu protokolárneho vrátenia predmetu nájmu.
3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve (okrem úpravy zálohových platieb spojených s prevádzkou nájmu na základe ročného zúčtovania čl. III bodu 5. zmluvy) je možné vykonať len formou očíslovaných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami a tieto budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z., zákona č. 116/1990 Zb. a ostatnými príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v

Centrálom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, najskôr však dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu. 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.

6. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých tri (3) rovnopisy sú určené pre prenajímateľa, dva (2) rovnopisy pre nájomcu a jeden pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že svoje zmluvné prejavy urobili na základe ich vôle, slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne a bez omylu, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok a zmluvná voľnosť zmluvných strán nebola obmedzená.

v Bratislave, dňa:

v Bratislave, dňa:

Roland Kiss
konateľ

JUDr. Ľuboš Sádovský
predseda
Krajského súdu v Bratislave

za prenajímateľa

PhDr. Tomáš Kostelničák
konateľ

za nájomcu