

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 6-103/2018-CPKE-ON

uzatvorená v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a § 13 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.“)

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
V zastúpení: plk. Ing. Lýdia Halásová, riaditeľka Centra podpory Košice na základe plnomocenstva č.p.: KM-OPS4-2018/001604-168 zo dňa 11.05.2018
Adresa doručovania: Centrum podpory Košice, Kuzmányho 8, 041 02 Košice
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
Bankové spojenie:
IBAN:
IBAN: (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: TEKLA s.r.o.
Sídlo: Belehradská 16, 040 13 Košice
V zastúpení: Ing. Jaroslav Baran - konateľ
IČO: 36763888
DIČ: 2022358811
Bankové spojenie:
IBAN:
Číslo účtu:
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Košice I., Oddiel: Sro, Vložka č.: 19660/V
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet a účel zmluvy

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom stavby - administratívnej budovy, súpisné číslo 1598, postavenej na parcele C KN č. 302/1 zastavané plochy a nádvoria, ul. Južná trieda č. 82 v Košiciach, katastrálne územie Južné mesto, obec KOŠICE – JUH, okres Košice IV, evidovanej v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Košice na liste vlastníctva č. 13 696 (ďalej len „budova“) v správe Ministerstva vnútra SR.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu, na dohodnutý účel a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve nebytové priestory o celkovej výmere 111,73 m²

nachádzajúce sa na prízemí budovy, ktoré sú určené na prevádzkovanie bufetu a jedálne a pozostávajú z nasledovných miestností:

- Miestnosť č. 16	53,40 m ²
- Miestnosť č. 18	17,78 m ²
- Miestnosť č. 19	11,25 m ²
- Miestnosť č. 20	9,85 m ²
- Miestnosť č. 21	6,15 m ²
- Miestnosť č. 22	6,05 m ²
- Miestnosť č. 26	7,25 m ²

(ďalej len „predmet nájmu“).

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom poskytovania stravovacích služieb formou predaja studených a teplých jedál ako aj ostatných potravinárskych výrobkov.
4. Predmet nájmu je na základe Rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č. p.: CPKE-ON-2018/000287-031 zo dňa 24. 09. 2018 dočasne prebytočným majetkom štátu. Predmet nájmu prechodne neslúži prenajímateľovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.
5. Nájom sa uskutočňuje postupom podľa § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z.

Čl. II.

Nájomné a úhrada za služby spojené s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca nájomné vo výške **30 €/m²/rok**. Celková cena ročného nájomného za premet nájmu predstavuje sumu **3 351,90 €** (slovom: tritisíc trisťpäťdesiatjeden eur deväťdesiat centov). Výška mesačného nájomného je v mesiaci január **279,27 €** (slovom: dvestosedemdesiatdeväť eur dvadsaťsedem centov) a v mesiacoch február až december **279,33 €** (slovom: dvestosedemdesiatdeväť eur tridsaťtri centov).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, a to na základe faktúr vystavených prenajímateľom, v lehote splatnosti do 30 dní odo dňa vystavenia faktúry nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01. 04. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok, zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka, pričom prvýkrát bude zvýšenie uplatnené v roku 2019. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do tridsať (30) dní odo dňa jej vystavenia.
4. Predpokladané prevádzkové náklady (elektrická energia, teplo a TÚV, vodné a stočné, plyn) sú vo výške cca 5 571 € (slovom: päťtisíc päťstosedemdesiatjeden eur) za kalendárny rok. Prevádzkové náklady sa nájomca zaväzuje uhrádzať nasledovne:

- a) Nájomca je povinný uhradiť náklady za elektrickú energiu kvartálne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa odpočtu na podružných meračoch elektriny. Faktúry za 1., 2. a 3. štvrťrok budú vystavené k 30. dňu nasledujúceho mesiaca po ukončení príslušného štvrťroka. Za 4. štvrťrok bude nájomca uhrádzať zálohovú platbu v 10. mesiaci daného kalendárneho roka vo výške priemernej platby za predchádzajúce obdobie. Vyúčtovanie za 4. štvrťrok daného kalendárneho roka bude vystavené v nasledujúcom kalendárnom roku po doručení vyúčtovacích faktúr prenajímateľovi od dodávateľa elektriny.
 - b) Nájomca je povinný uhradiť náklady za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody (TÚV) štvrťročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa percentuálneho podielu predmetu nájmu k výmere budov vykurovaných dodávateľom tepla, ktorý je 1,8% (111,73 m²/ 6329,13m²). Do nákladov na teplo bude započítaná aj spotreba TÚV podľa spotreby na podružnom merači. Faktúry za 1., 2. a 3. štvrťrok budú vystavené k 30. dňu nasledujúceho mesiaca po ukončení príslušného štvrťroka. Za 4. štvrťrok bude nájomca uhrádzať zálohovú platbu v 10. mesiaci daného kalendárneho roka vo výške predpokladanej spotreby za kvartál. Vyúčtovanie za 4. štvrťrok daného kalendárneho roka bude vystavené v nasledujúcom kalendárnom roku po doručení vyúčtovacích faktúr prenajímateľovi od dodávateľa tepla.
 - c) Nájomca je povinný uhradiť náklady za vodné a stočné štvrťročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa odpočtu na podružných meračoch vody. Faktúra za 4. štvrťrok bude vystavená zálohovo v 11. mesiaci vo výške priemernej platby za predchádzajúce obdobie. Vyúčtovanie za 4. štvrťrok daného kalendárneho roka bude vystavené v nasledujúcom kalendárnom roku po odpočte stavu podružných vodomeroov.
 - d) Nájomca je povinný uhradiť náklady za dodávku plynu vo forme zálohy za kalendárny mesiac. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za dodávku plynu na účet prenajímateľa vedený v štátnej pokladnici na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom do 30 dní odo dňa vystavenia faktúry. Vyúčtovanie dodávky plynu vykoná prenajímateľ raz ročne do 30 dní od prevzatia vyúčtovania ceny za dodávky plynu od dodávateľa plynu. Prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať skutočnú spotrebu plynu na základe spotreby nameranej podružným meračom. V prípade preplatku je prenajímateľ povinný uhradiť preplatok do 30 dní od vystavenia faktúry na účet nájomcu uvedený v záhlaví zmluvy. V prípade nedoplatku je nájomca povinný uhradiť nedoplatok do 30 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom na účet
vedený v štátnej pokladnici.
5. Nájomca sa úhrady za prevádzkové náklady zaväzuje uhrádzať na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici na základe štvrťročných faktúr vystavených prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje uhradiť faktúry v lehote splatnosti do 30 dní od vystavenia faktúry.
 6. V prípade omeškania s platením nájomného alebo úhrad za prevádzkové náklady je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania stanovený v zmysle § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov za každý aj začatý deň omeškania.
 7. Platby nájomného a prevádzkových nákladov sa považujú za uhradené pripísaním dohodnutej sumy na bankový účet prenajímateľa.
 8. Odvoz odpadu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

9. Ak doba trvania tejto zmluvy bude ukončená v priebehu kalendárneho roka, prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi alikvotnú časť zaplateného nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov za služby prepočítanú na dni, v termíne do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie päť (5) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Táto zmluva sa môže skončiť:
 - a) uplynutím dohodnutej doby,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., pričom výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi,
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., pričom výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
 - e) písomným odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia povinností nájomcu uvedených v čl. V tejto zmluvy, pričom odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak predmet nájmu nemôže užívať bez vlastného zavinenia na dohodnutý účel počas obdobia dlhšieho ako 4 (štyri) týždne.
5. V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy boli druhej zmluvnej strane doručené tretí deň po ich odoslaní ako doporučenej poštovej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
6. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v lehote do troch (3) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia od zmluvy.
7. V prípade skončenia zmluvy podľa bodu 2. písm. b) a c) tohto článku tejto zmluvy, je nájomca povinný po ukončení doby nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán a podmienky nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa účelu tejto zmluvy na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania, a to v lehote do 7 (sedem) pracovných dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. Súčasťou protokolu bude aj potvrdenie o stavoch na podružných meračoch vody a elektrickej energie.
2. Nájomca prehlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy z obhliadky za účasti prenajímateľa a v takom stave ho od prenajímateľa ku dňu začatia nájmu preberá.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, obvyklým spôsobom a v súlade s predmetom svojej činnosti.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe a nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo ho inak zaťažiť. Ak nájomca prenechá predmetné nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, alebo zriadi k nim záložné právo, vecné bremeno alebo ich inak zaťaží, je takáto zmluva resp. takýto právny úkon neplatný.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú na majetku nájomcu v predmete nájmu tretími osobami.
7. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v dobrom stave, v čistote a poriadku, zodpovedajúcom účelu a charakteru poskytovaných služieb. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch kedy udelí prenajímateľ súhlas so zmenou na predmete nájmu, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
8. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, náklady spojené s bežnou údržbou, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu. Pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa zmluvné strany budú riadiť nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného dokladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom časovom predstihu (najmenej 30 dní) oboznámiť nájomcu s plánovanými stavebnými úpravami a inými podstatnými zmenami predmetu nájmu.
11. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu v prípade vykonania kontrol a odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do predmetu nájmu v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.)
12. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas nej vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca je taktiež

povinný zabezpečiť v predmete nájmu plnenie úloh vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. V prípade škody, ktorá vznikne porušením bezpečnostných a protipožiarnych predpisov, nájomca uhradí škodu prenajímateľovi v celom rozsahu. Spôsobená škoda bude vyúčtovaná prenajímateľom.

13. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí vybavenie predmetu nájmu zariadením potrebným na prevádzkovanie predmetu nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve, súvisiace práce pre poskytovanie a prevádzkovanie stravovacích služieb v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR, hygienickými predpismi a na vlastné náklady si zabezpečí upratovanie, malby a vysrávky stien predmetu nájmu.
14. Nájomca zodpovedá za všetky prípadné škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu jeho zavinením počas užívania predmetu nájmu. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady.
15. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať predmet nájmu.
16. Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, bez nároku na úhradu nákladov vynaložených na úpravu predmetu nájmu, ak sa s prenajímateľom dopredu nedohodnú inak.
17. Zmluvné strany sú povinné vzájomne si písomne oznamovať akékoľvek zmeny alebo skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na zmluvný vzťah vzniknutý na základe tejto zmluvy (napr. zmena sídla, peňažného ústavu, čísla účtu atď.).

Čl. V

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje umožniť zamestnancom prenajímateľa platiť za poskytnuté stravovacie služby okrem hotovosti aj formou stravovacích poukázok.
2. Nájomca je povinný najmenej 3 (tri) pracovné dni vopred oznámiť prenajímateľovi prerušenie poskytovania stravovacích služieb v predmete nájmu z dôvodu vykonania údržby, čerpania dovolenky, alebo z iných vopred plánovaných dôvodov.
3. Nájomca je povinný denne zabezpečiť dovoz a výdaj hlavného jedla na základe objednávok zamestnancov v čase od 11:30 do 13:30 hod.
4. Nájomca je povinný prevádzkovať bufet v čase pondelok, utorok, štvrtok od 07:30 - 15:00 hod., v stredu od 7:30 - 16:30 hod. a v piatok od 07:30 – 14:00 hod.
5. Nájomca sa zaväzuje, že neumožní v predmete nájmu konzumáciu alkoholických nápojov a zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia.
6. Porušenie povinností uvedených v tomto článku sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných očíslovaných dodatkov k zmluve, podpísaných oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
2. Zmluvné vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., zákona č. 278/1993 Z. z., Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR.
3. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, pričom tri (3) rovnopisy prevezme prenajímateľ, dva (2) rovnopisy nájomca a jeden (1) rovnopis si ponechá Ministerstvo financií pre archívne účely.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsah im je jasný a zrozumiteľný, zmluva je prejavom ich vážnej, určitej, slobodnej vôle, zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Košiciach dňa:

V Košiciach dňa:

Za prenajímateľa

Za nájomcu

plk. Ing. Lýdia Halásová
riaditeľka Centra podpory v Košiciach

Ing. Jaroslav Baran
konateľ