

ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov č. 1-94/2022-CPKE-ON

uzatvorená v zmysle 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

Prenajíateľ: Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra
Slovenskej republiky
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
V zastúpení: Mgr. Ladislav Eperješi, riaditeľ Centra podpory Košice, na základe
plnomocenstva č.p. : SL-OPS-2021/001914 – 214 zo dňa 24. 11.
2021
Adresa doručovania: Centrum podpory Košice, Kuzmányho 8, 041 02 Košice
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
Bankové spojenie:
IBAN:
IBAN:
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Gastroservis MM, s.r.o.
Sídlo: Hurbanova 1835/6, 040 01 Košice – mestská časť Sever
V zastúpení: Marek Mruz
IČO: 46531483
IČ DPH: SK2023441519
Bankové spojenie:
IBAN:
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, Vložka
číslo 29222/V
e-mail: mruz@restaurak.sk
Tel.: +421 907 588 144
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom nehnuteľností v správe Ministerstva vnútra SR, a to administratívnej budovy so súpisným číslom 1449 – blok „E“, v ktorej sídli Krajské riaditeľstvo Policajného zboru v Košiciach, na ul. Kuzmányho 8, Košice, postavenej na pozemku reg. „C“ parcelné číslo 219/3 o výmere 6498 m², v katastrálnom území Stredné Mesto, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Košice na liste vlastníctva č. 10105 (ďalej len „nehuteľnosť“).

2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do nájmu nebytové priestory na prízemí nehnuteľnosti vymedzenej v čl. I bod 1. tejto zmluvy v celkovej výmere 253,06 m² a to :

miestnosť č. 10 - kuchyňa	153,00 m ²
miestnosť č. 16 - chodba	23,91 m ²
miestnosť č. 17 - šatňa	7,21 m ²
miestnosť č. 18 - šatňa	11,24 m ²
miestnosť č. 19 - WC	9,82 m ²
<u>miestnosť č. 21 - chodba</u>	<u>47,88 m²</u>
celkovo vo výmere	253,06 m ²

(ďalej aj ako „predmet nájmu“). Situačný náčrt predmetu zmluvy je zakreslený v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné podľa čl. III. tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu za účelom poskytovania služieb závodného stravovania.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať len za účelom a za podmienok stanovených touto zmluvou.
3. Nájomca je právnická osoba, ktorá prenajímateľovi ako správcovi majetku štátu poskytuje služby, pri ktorých prenajímateľ použil metódy verejného obstarávania. V zmysle ustanovenia § 13 ods. 6 písm. e) zákona č. 278/1993 Z. z. prenajímateľ nebol povinný predmet nájmu, ako dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu, ponúknuť v registri a je oprávnený dohodnúť nižšie než trhové nájomné.
4. V zmysle predchádzajúceho odseku prenajímateľ uzatvoril s nájomcom Zmluvu SE-VO1-2022/004197-01 o poskytovaní služieb (stravovacie služby), pričom prenajímateľ pri zadávaní zákazky na poskytnutie vyššie uvedených služieb použil postup podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, a to na obdobie 36 mesiacov odo dňa jej účinnosti, alebo do vyčerpania limitu 1 059 375,00 Eur bez DPH.

Čl. III

Výška nájomného a úhrada za služby spojené s nájmom, predpokladané prevádzkové náklady

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou zmluvných strán vo výške 7 591,80 € (slovom: sedemtisícpäťstodeväťdesiatjeden 80/100 eur) / kalendárny rok. Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty (DPH) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Ročná úhrada nájomného sa uskutoční v štvrtročných splátkach vo výške 1 897,95 € (slovom: tisícosemstodeväťdesiatsedem 95/100 eur) bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a to na základe faktúr vystavených prenajímateľom vždy do 15. dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka. Zmluvné strany sa dohodli na splatnosti faktúr tridsať (30) dní odo dňa ich vystavenia.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne od 01. 01. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka, pričom prvý krát bude uplatnená v roku 2024. Zvýšené

nájomné bude nájomcovi písomne oznámené bez potreby uzatvárania dodatku k tejto zmluve.

4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to za elektrickú energiu, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, vodné, stočné, zrážkovú vodu (ďalej len „služby“) na účet prenajímateľa č.:
5. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady za elektrickú energiu kvartálne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa odpočtu na podružnom merači elektriny. Faktúry za 1., 2. a 3. štvrťrok budú vystavené po doručení všetkých faktúr od dodávateľa za príslušný štvrťrok. Faktúra za 4. štvrťrok bude vystavená zálohovo v 10. mesiaci vo výške predpokladanej spotreby. Vyúčtovanie za 4. štvrťrok daného kalendárneho roka bude vystavené v nasledujúcom kalendárnom roku po doručení vyúčtovacích faktúr prenajímateľovi od dodávateľa elektriny.
6. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody (TÚV) štvrťročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa percentuálneho podielu (1,26 %) predmetu nájmu k výmere vykurovaných priestorov (20 042 m²). Faktúry za 1., 2. a 3. štvrťrok budú vystavené po doručení všetkých faktúr od dodávateľa za príslušný štvrťrok. Faktúra za 4. štvrťrok bude vystavená zálohovo v 10. mesiaci vo výške predpokladaných nákladov. Vyúčtovanie za 4. štvrťrok daného kalendárneho roka bude vystavené v nasledujúcom kalendárnom roku po doručení vyúčtovacích faktúr prenajímateľovi od dodávateľa tepla. Náklady na TÚV budú zarátané v nákladoch na teplo na základe podružného merania. V prípade vystavenia ročnej faktúry od dodávateľa tepla po ukončení kalendárneho roka, bude nájomcovi vystavené ročné vyúčtovanie za odber tepla, vo výške percentuálneho podielu z preplatku prípadne nedoplatku prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný uhradiť náklady za vodné a stočné štvrťročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa odpočtu na podružnom merači vody. Faktúra za 4. štvrťrok bude vystavená zálohovo v 10. mesiaci vo výške priemernej platby za predchádzajúce obdobie. Vyúčtovanie za 4. štvrťrok daného kalendárneho roka bude vystavené v nasledujúcom kalendárnom roku po odpočte stavu podružného vodomera.
8. Nájomca si zabezpečí odvoz komunálneho odpadu za celý predmet nájmu na vlastné náklady podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov ohlásením poplatkovej povinnosti Mestu Košice. Nájomca zabezpečí odvoz biologicky rozložiteľného kuchynského odpadu na vlastné náklady v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. Nájomca si zabezpečí upratovanie predmetu nájmu a jedálne na vlastné náklady.
10. Výška predpokladaných prevádzkových nákladov za služby spojené s predmetom nájmu je stanovená vo výške 14 697,45 € (slovom: štrnásťtisícšesťstodeväťdesiatsedem 45/100 eur) /kalendárny rok, z toho elektrická energia: 9 661,06 €, teplo 3 524,44 €, vodné a stočné: 1 511,95 €. Výška predpokladaných prevádzkových nákladov za energie a služby sa môže meniť na základe aktuálnych cien, stanovených dodávateľom.
11. Splatnosť jednotlivých faktúr je tridsať (30) dní odo dňa ich vystavenia.
12. Prvú platbu za služby a nájomné je nájomca povinný uhradiť odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, t. j. odo dňa vzniku nájmu, a to ku 30. dňu nasledujúceho mesiaca. Výška prvej platby bude zodpovedať alikvotnej čiastke zodpovedajúcej dobe trvania zmluvy odo dňa jej účinnosti (deň nasledujúci po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv) do konca príslušného štvrťroku. Výšku prvej platby prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi.
13. Úhrady nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov za služby sa považujú za splnené pripísaním dohodnutej sumy na príslušný bankový účet prenajímateľa.
14. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a predpokladané prevádzkové náklady za služby riadne a včas, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi aj 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.

15. 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, a to v termíne do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy, a to na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
16. Ak doba trvania tejto zmluvy bude ukončená v priebehu kalendárneho roka, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov za služby prepočítanú na dni, a to v termíne do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy, a to na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že budú rešpektovať cenu za elektrickú energiu, teplo a teplú úžitkovú vodu, vodné a stočné stanovené dodávateľmi. Nájomca sa zaväzuje, že bude akceptovať ceny za energie a služby stanovené jednotlivými dodávateľmi bez potreby uzatvárania ďalších písomných dodatkov k zmluve.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy bezodkladne odovzdá nájomcovi predmet nájmu spôsobilý na riadne užívanie za účelom dohodnutým v čl. II tejto zmluvy na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomca prehlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy a v takom stave ho od prenajímateľa preberá.
3. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v dobrom stave, v čistote a poriadku zodpovedajúcom účelu a charakteru poskytovaných služieb.
4. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí vykonanie drobných opráv, bežnú údržbu súvisiacu s užívaním predmetu nájmu (napr. hygienická maľba, nátery, oprava podlahy....) do sumy 200 € (slovom: dvesto eur), po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa budú riadiť prílohou Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na opravy a údržbu, ktoré súvisia s predmetom nájmu, budú nájomcovi vyúčtované v nasledujúcom roku. Podkladom pre vyúčtovanie budú skutočné náklady prenajímateľa stanovené podľa percentuálneho podielu predmetu nájmu k celkovej podlahovej ploche nehnuteľnosti, ktorá je 4,27% (253,06 m²/5931,37 m²).
7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi platby za opravy podľa osobitných požiadaviek nájomcu v predmete nájmu, a to na základe skutočných nákladov prenajímateľa v plnej výške.
8. Nájomca na svoje náklady zabezpečí pravidelné vykonávanie odborných prehliadok plynových a elektrických zariadení, vo vlastníctve nájomcu a zariadení, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu, vo vlastníctve prenajímateľa ako aj odstránenie zistených bežných závad na týchto zariadeniach. Správy z vykonaných odborných prehliadok a skúšok je nájomca povinný zaslať prenajímateľovi.
9. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave a bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré na predmete nájmu spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré konali podľa jeho príkazu alebo v jeho mene, resp. v rámci vymedzeného pracovného zaradenia, oprávnenia a zodpovednosti.

10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na predmete nájmu.
11. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
12. Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu uvedenom touto zmluvou a nie je oprávnený ho prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej resp. právnickej osobe, alebo ho inak zaťažiť. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, alebo ho inak zaťaží, je takáto zmluva neplatná.
13. Nájomca zodpovedá za prevádzku a dodržiavanie povinností vyplývajúcich z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, upravujúcich ochranu pred požiarmi a bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci. V prípade škody, ktorá vznikne porušením bezpečnostných a protipožiarnych predpisov, nájomca uhradí škodu prenajímateľovi v celom rozsahu. Spôsobená škoda bude vyúčtovaná prenajímateľom.
14. Nájomca nesmie v predmete nájmu ponúkať alebo predávať alkoholické nápoje a cigarety.
15. Prenajímateľ umožní nájomcovi a jeho zamestnancom vjazd motorových vozidiel do areálu prenajímateľa za účelom dodávok tovaru.
16. Nájomca zodpovedá za prípadné škody, ktoré spôsobí v predmete nájmu vlastným zavinením.
17. Nájomca je povinný do 3 dní po ukončení doby nájmu odovzdať predmet nájmu v pôvodnom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Čl. V

Doba trvania nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to po dobu trvania platnosti a účinnosti Zmluvy SE-VO1-2022/004197-01 o poskytovaní služieb (stravovacie služby), najdlhšie na obdobie troch (3) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom zanikne:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorý bol nájom dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom v mesiaci, ktorý nasleduje po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane, v prípade prenajímateľa na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako Adresa doručovania,
 - d) okamžitým písomným odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy. Za podstatné porušenie povinností sa považuje akékoľvek porušenie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak predmet nájmu nemôže byť užívaný bez jeho zavinenia na dohodnutý účel počas obdobia dlhšieho ako 4 po sebe nasledujúce týždne.
5. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy boli druhej zmluvnej strane doručené tretí deň po ich odoslaní ako doporučených zásielok na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, v prípade prenajímateľa na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako Adresa doručovania.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré sa po podpísaní zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, ak v zmluve nie je uvedené inak.
2. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z., príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
3. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva (2) rovnopisy obdrží nájomca, tri (3) rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden (1) rovnopis zmluvy si ponechá Ministerstvo financií SR.
4. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 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. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej obsahu a uzatvárajú ju vážne, určito, zrozumiteľne, na dôkaz čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha:
Príloha č. 1: Plán prízemlia budovy – KR PZ Kuzmányho 8, Košice

V Košiciach, dňa

V Košiciach , dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Mgr. Ladislav Eperješi
riaditeľ Centra podpory Košice

.....
Marek Mruz
konateľ spoločnosti
Gastro servis MM, s.r.o.

Príloha č. 1 : Plán prízemia budovy - KR PZ Kuzmányho 8, Košice

