

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 243/2017 Z. z. o verejnej výskumnej inštitúcii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

názov organizácie: Centrum spoločných činností Slovenskej akadémie vied, verejná výskumná inštitúcia
adresa: Dúbravská cesta č. 9, 841 04 Bratislava
zastúpený: JUDr.Milan Brňák - generálny riaditeľ organizácie
IČO: 00 398 144
DIČ: 2020894843
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.: SK26 8180 0000 0070 0066 7608

verejná výskumná inštitúcia, zakladacia listina č.06192/2021 zo dňa 15.11.2021

2. Nájomca

obchodné meno: DOLITO s.r.o.
zastúpený : Ing.Bystrík Vlčák funkcia: konateľ
sídlo: Kutlíková 17, 852 50 Bratislava
IČO: 50695975
DIČ: SK2120428948
Bankové spojenie: VÚB a.s.
č. ú.: SK24 0200 0000 0037 8197 3158
Oprávnenie podnikat' podľa: Výpis z registra Okresného súdu Bratislava 1, oddiel Sro., Vložka č. 117180/B .

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Karlová Ves ,obec Bratislava m.č. Karlová Ves ,okres Bratislava IV so súpisným číslom 5783, na parcele číslo 2698 ,zapísanej na LV č. 1500 , vedenom Okresným úradom Bratislava.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v celkovej výmere 200,90 m² v nehnuteľnosti „aula a kuchyňa“ v zmysle nákresu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy. Predmet nájmu je situovaný na Dúbravskej ceste č. 9 v areáli Slovenskej akadémie vied v nasledovnom členení:
 - reštaurácia vo výmere 108,50 m²,
 - sklad vo výmere 57,20 m²
 - chodba vo výmere 1,80 m²,
 - kuchynské priestory vo výmere 26,20 m²,
 - schodisko vo výmere 3,60 m²,
 - výťah (1poschodie) vo výmere 1,80 m²
 - výťah (prízemie) vo výmere 1,80 m².

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať ako gastronomickú prevádzku v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat' platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. III Nájomné a služby s nájomom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške:
 - nájomné za reštauračné priestory je 100,- EUR/m²/rok,
 - nájomné za skladové priestory je 40,- EUR/m²/rok,
 - nájomné za chodbu je 30,- EUR/m²/rok,
 - nájomné za kuchynské priestory je 40,- EUR/m²/rok,
 - nájomné za schodisko je 30,- EUR/m²/rok,
 - nájomné za výťah na prízemí je 30,- EUR/m²/rok,
 - nájomné za výťah na 1 poschodí je 30,- EUR/m²/rok,

Ročná výška úhrady za nájom nebytových priestorov je 14 456- EUR. Mesačná výška nájmu je 1 204,7.- EUR.

2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu sú – vodné a stočné, dažďová voda, teplo, spotreba plynu ,elektrická energia a areálové služby. Úhrady za vodné, stočné, dažďovú vodu ,dodávku plynu, elektrickej energie budú fakturované mesačne na základe reálnej spotreby vykázanej meračmi dodávaných médií.
 - predpokladaná výška úhrad za vodné, stočné a dažďovú vodu - 60,- EUR/mesiac,
 - predpoklad spotreby elektrickej energie - 170,- EUR/mesiac,
 - predpoklad spotreby plynu – 500,-EUR/mesiac

Za areálové služby platí nájomca paušálny poplatok vo výške 127,- EUR/mesiac. Paušálne platby za teplo sú určené v percentuálnom pomere prenajímanej plochy k celkovej ploche priestorov prenajímateľa, keďže v objekte nie sú samostatné merače a to vo výške 600,- EUR/mesiac.

Predpokladané celkové náklady za služby a energie predstavujú 16 087,- EUR ročne.

3. Ceny za nájomné ,služby a energie uvedené v tejto zmluve neobsahujú daň z pridanej hodnoty / ďalej len DPH / podľa zákona č.222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov .
4. Úhrada za nájom spolu s preddavkami za služby a paušálnymi platbami sa platí mesačne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 10. dňa v príslušnom mesiaci. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné, preddavky a paušálne úhrady za služby vo výške a v lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného a platieb za služby s nájomom spojené jednostranným úkonom v písomnej forme v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom priestorov ako aj hospodárenie verejných výskumných inštitúcií.

Čl. IV Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú päť rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím dojednanej doby. Ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy (§ 676 ods.2 Občianskeho zákonníka) sa nepoužije.
3. Nájomný vzťah tiež zanikne:
 - a) písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - b) zánikom zmluvy bez ďalšieho právneho úkonu, a to dňom vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu podľa §23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - c) zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy nájomca vstúpi v súlade s § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení predpisov do likvidácie,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
 - f) v prípade ak predmet nájmu prestane byť dočasne nepotrebný, zmení sa spôsob využitia nehnuteľnosti v dôsledku legislatívnych zmien, zmien podmienok plnenia predmetu činnosti prenajímateľa, prípadne iných zmien, vyvolaných externými a internými vplyvmi ako napr. rozhodnutím orgánov štátnej moci a správy SR, zmenou alebo nárastom úloh prenajímateľa, vyžadujúcich si rozšírenie predmetu činnosti prenajímateľa a pod.,
 - g) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, a to aj bez udania dôvodu,
 - h) dohodou zmluvných strán,
 - i) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom zmluvné strany písomne dohodli sa zmluva ruší s účinkami *ex nunc*. Zmluvné strany sa dohodli na odstúpení od zmluvy z dôvodu závažného porušenia povinnosti vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinnosti je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
4. Výpovedná lehota sú dva (2) mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Ak nájomca predmet nájmu neodovzdá prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutej úhrade za prenájom, vrátane úhrady za služby.

Čl. V Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov a pozemku. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou a neprenajať priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy v zmysle článku IV ods. 3 písm. i) tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a udržiavať ho v riadnom stave a zabezpečiť sám a na vlastné náklady všetky opravy vyplývajúce z bežnej opotrebovanosti a prevádzkovej činnosti (primerane využijúc ustanovenia o bežnej údržbe v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov). Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy predmetu nájmu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy v zmysle článku IV ods. 3 písm. i) tejto zmluvy. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania predmetu nájmu a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti zmluvy umožní vstup do predmetu nájmu zamestnancom prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie predmetu nájmu (napr. nájom). Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy v zmysle článku IV ods. 3 písm. i) tejto zmluvy.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na predmete nájmu vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť, príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša nájomca sám.
8. V prípade, že predmet nájmu v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
9. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa. Inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.
10. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení zmluvy nájomcom, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške:
 - a) 10% z ročného nájmu (bez DPH) ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa zmluvy povahu menej závažného porušenia zmluvy; menej závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré nie je v zmluve výslovne v zmluve označené ako závažné porušenie,
 - b) 20% z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa zmluvy povahu závažného porušenia zmluvy; závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.

Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v učenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je platná podpisom zmluvných strán. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení.
2. V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 243/2017 Z. z. o verejnej výskumnej inštitúcii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
3. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží prenajímateľ, dve nájomca, jedno zakladateľ prenajímateľa, zastúpený Úradom Slovenskej akadémie vied.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne s jej obsahom po prečítaní súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ
JUDr.Milan Brňák
Generálny riaditeľ
Centrum spoločných činností SAV, v. v. i.

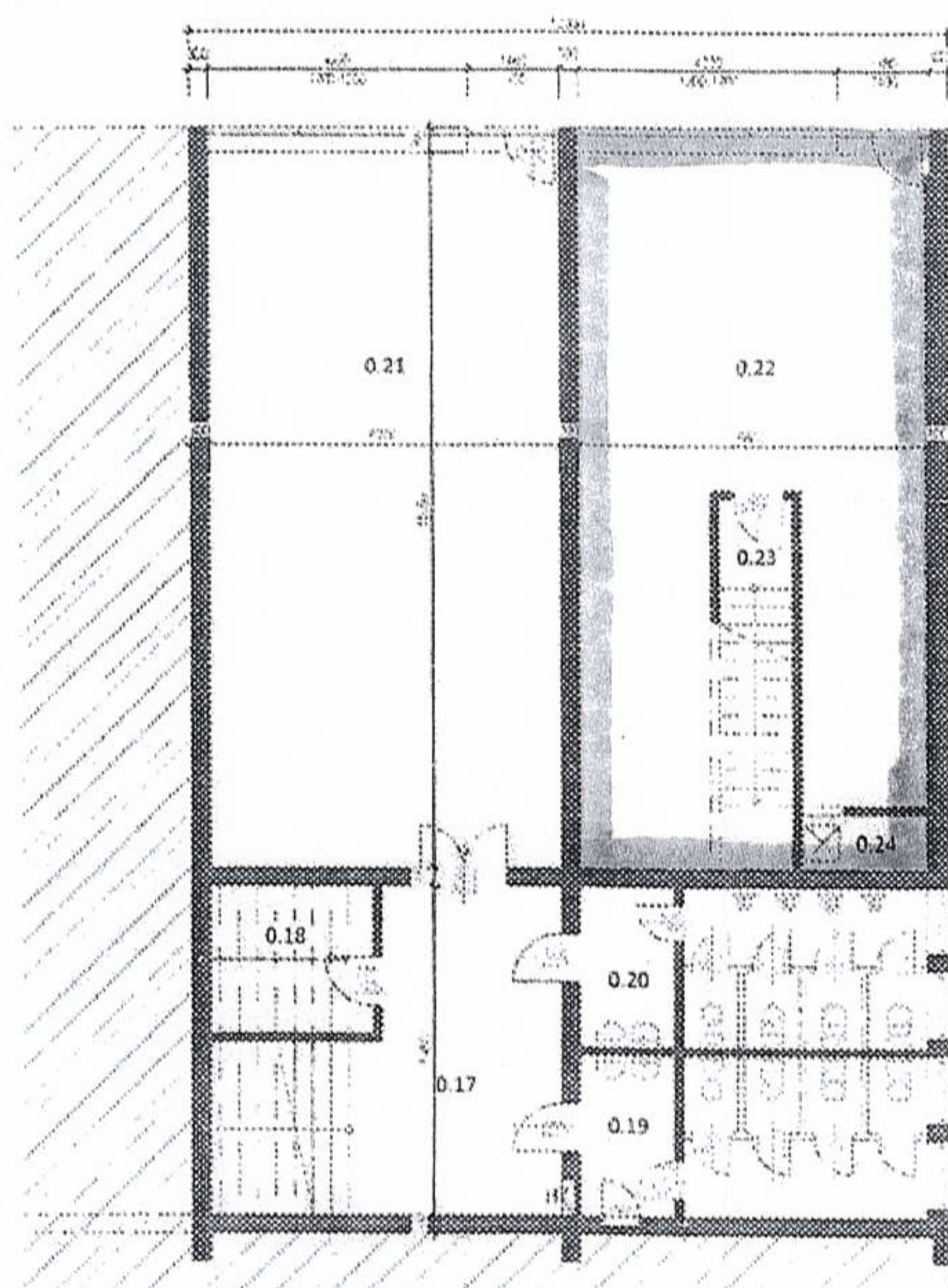
Nájomca
Ing.Bystrík Vlčák
konateľ
DOLITO spol s.r.o.

Súpisné číslo 5783

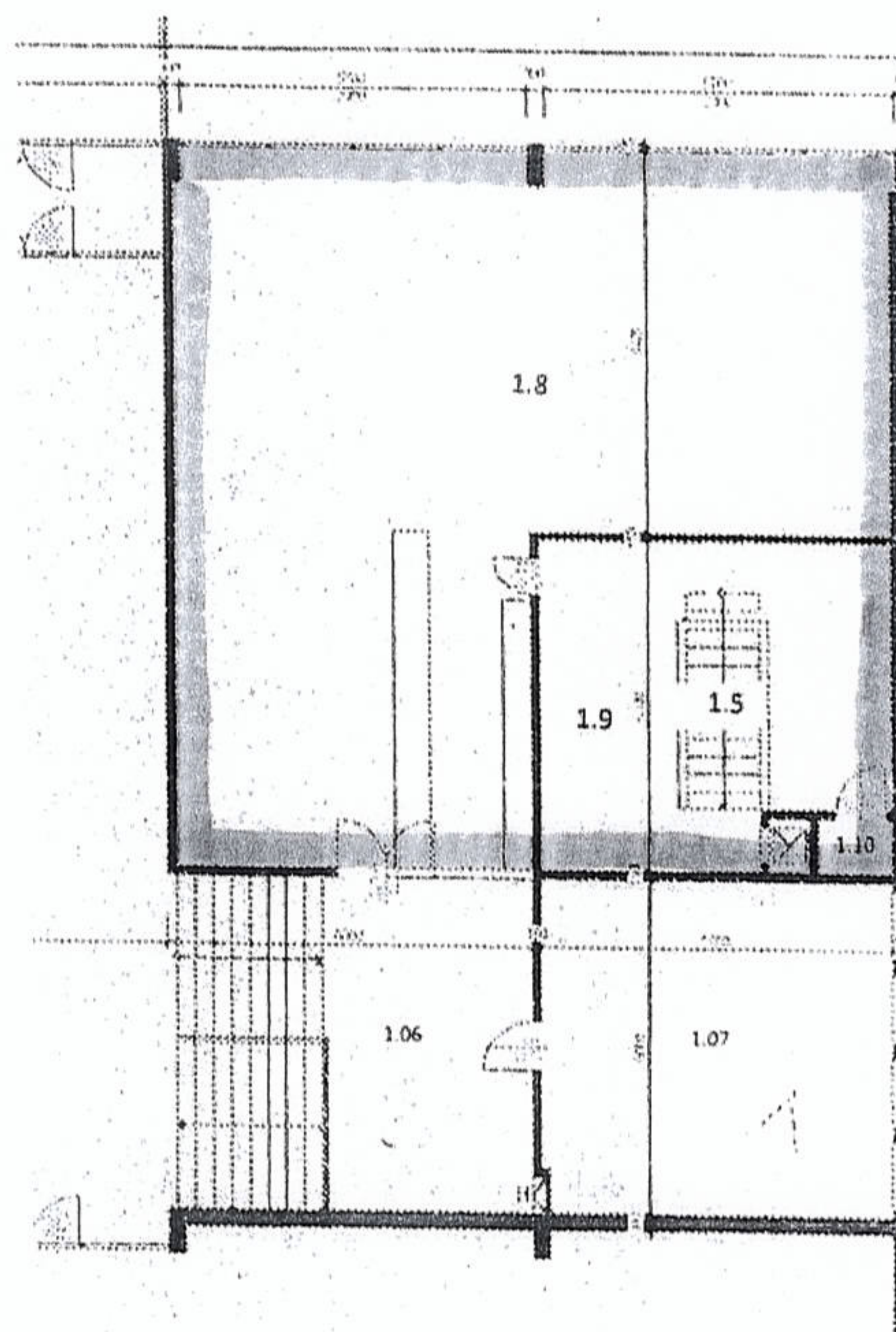
List vlastníctva č. 1500

Parcelné číslo 2698

Pôdorys 1.NP



Pôdorys 2.NP



LEGENDA

číslo miestnosti	názov miestnosti	plocha (m2)
1.5	schodisko	3,60
1.8	reštaurácia	108,50
1.9	kuchyňa	26,20
1.10	výťah	1,80
0.22	sklad	57,20
0.23	chodba	1,80
0.24	výťah	1,80