

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. 278 /1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Slovenská republika

názov organizácie: Centrum spoločných činností Slovenskej akadémie vied
Organizačná zložka Správa účelových zariadení SAV

adresa: Dúbravská cesta 9, 845 35 Bratislava 45

zastúpený: Mgr. Lukáš Demovič ,PhD, riaditeľ Centra spoločných činností SAV

IČO: 00398144

DIČ: 2020894843

IČ DPH: SK2020894843

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK21 8180 0000 0070 0061 9198

Štátna príspevková organizácia, zriadená uznesením Predsedníctva SAV č. 303.C zo dňa 21.03.2018 s účinnosťou k 01.05.2018 .

2. Nájomca

obchodné meno: DOLITO spol. s r.o.

zastúpený: Ing. Bystrík Vlčák, konateľ

sídlo: Kutlíkova 17 , 852 50 Bratislava

IČO: 50695975

IČ DPH SK2120428948

Bankové spojenie: VUB

IBAN: SK24 0200 0000 0037 8197 3158

Oprávnenie podnikateľ podľa: Výpis z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro., Vložka č. 117180/B

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava – mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV so súpisným číslom 5783, situovanej na parcele C-KN číslo 2698, zapísanej na LV č. 1500 vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, spoluvlastnícky podiel 1/1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory (priestor využiteľný pre gastronomické služby) – miestnosť č. 0.21 vo výmere 67 m² z vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti v bode 1 čl. I, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy v areáli SAV na Dúbravskej ceste ul. č. 9 v Bratislave.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené priestory užívať ako samoobslužná reštaurácia 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 100,- € za m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne. Ročná výška úhrady za nájom je 6 700,- €. Mesačná výška úhrady za nájom je 558,33 €.
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – teplo a teplá úžitková voda, vodné a stočné, elektrická energia, odvod dažďovej vody, areálové služby (používanie a údržba komunikácií, údržba zelene).

3. Za služby platí nájomca mesačné paušálne platby vo výške 75,- €

V tejto cene sú zahrnuté mesačné paušálne platby na:

- | | |
|-------------------------------|--------|
| - Teplo a teplú úžitkovú vodu | 45,- € |
| - Areálové služby | 30,- € |

4. Za dodávky elektrickej energie, vodného a stočného nájomca platí ,mesačné platby podľa skutočne odobratého objemu na základe odpočtu meračov vody a elektrickej energie.

- | | |
|--|---------|
| Predpokladaná mesačná výška nákladov je vo výške | 150,- € |
| - elektrická energia | 100,- € |
| - vodné a stočné, odvod dažďovej vody | 50,- € |

5. Úhrada za nájom spolu so službami spojených s užívaním nebytového priestoru platí nájomca mesačne vopred na základe vystavenej faktúry prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúr je 14 dní odo dňa ich vystavenia. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a 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.
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 rozpočtových a príspevkových organizácií.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 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. V súlade s ustanovením § 9 zákona č. 116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov môžu zo zákonom stanovených dôvodov zmluvné strany skončiť nájomnú zmluvu výpoveďou aj pred uplynutím dojednanej doby ak:
 - a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor
4. Výpovedná doba je tri mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. V súlade s ustanovením §14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa obe zmluvné strany dohodli, že nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
 - c) ak zriaďovateľ prenajímateľa (zákon č. 133/2002 Z. z o Slovenskej akadémii vied v platnom znení) rozhodne o inom spôsobe využitia nehnuteľnosti, alebo jej časti, tvoriacej predmet nájmu tejto zmluvy,
 - d) predmet nájmu prestane byť prebytočným, zmení sa spôsob využitia nehnuteľnosti v dôsledku legislatívnych zmien, zmien podmienok plnenia predmetu činnosti prenajímateľa, príp. iných zmien, vyvolaných externými i internými vplyvmi ako napr. rozhodnutím orgánov štátnej moci a správy SR, zmenou alebo nárastom úloh prenajímateľa vyžadujúcich si rozšírenie predmetu činnosti prenajímateľa a pod.,
 - e) dohodou zmluvných strán.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory vymedzené v čl. 1 zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie v súlade s kolaudačným rozhodnutím pre prenajímané nebytové priestory, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.

2. O odovzdaní a prevzatí prenajímaných priestorov zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímané priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajímané priestory výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou a neprenajať priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu prenajímaných priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie (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 povinností vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov. 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 prenajatých priestorov a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu.
8. V prípade, že prenajatý priestor 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 prenajatých priestoroch 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.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Platnosť zmluvy je viazaná na udelenie súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade s ustanovením § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v úplnom znení.
2. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením §47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení.

Vladislav, dca 15-04-1979