

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 13 zákona 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 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ:	Slovenská republika
	zastúpená správcom majetku štátu - Univerzitná knižnica
	v Bratislave, správca majetku štátu
Sídlo:	Michalská 1
	814 17 Bratislava
Konajúci:	Ing. Silvia Stasselová, generálna riaditeľka
Právna forma:	štátna rozpočtová organizácia
IČO:	00164631
DIČ:	2020829910
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu v IBAN:	
SWIFT:	

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:	Dallmayr Vending&Office k.s.
Sídlo:	Prístavná 10
	821 09 Bratislava
Konajúci:	Róbert Tkáč, ako konateľ komplementára, ktorým je spoločnosť
	Dallmayr Management, s.r.o. (IČO: 47234351)
Obchodný register:	Okresný súd BA I, odd.: Sr, vl.č.:1331/B
IČO:	35803118
DIČ:	2020281725
IČ DPH:	SK 2020281725
Bankové spojenie:	Uni Credit Bank, a.s.
IBAN:	
SWIFT:	

(ďalej len „nájomca“, spolu ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ - Slovenská republika, zastúpená správcou Univerzitnou knižnicou v Bratislave, je vlastníkom nehnuteľného majetku, a to objektu (budova) Univerzitnej knižnice v Bratislave súp. č. 263, na Ventúrskej ul. č. 11 v Bratislave, katastrálne územie: Staré Mesto, zapísanej na LV č. 3065, na pozemku parcelné číslo 347. List vlastníctva č. 3065 je pripojený ako Príloha č. 2 tejto zmluvy. Predmetom nájmu podľa

tejto zmluvy je časť nebytového priestoru (nachádzajúceho sa v budove podľa predchádzajúcej vety) o výmere 1 m², ktorý je špecifikovaný (vyznačený ako č. „2“) v Prílohe č. 1 (ďalej len ako „**predmet nájmu**“).

2. Nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádza predmet nájmu je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou v pamiatkovo chránenom území.
3. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania a to na účel podľa tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu, výpožičky alebo akejkoľvek formy užívania tretej osobe.
4. Predmet nájmu sa nájomcovi prenecháva do užívania výhradne **za účelom** umiestnenia **jedného automatu na predaj kávy a teplých nápojov** (ďalej aj len ako „**automat**“).

Článok II.

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR v zmysle §13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Zverejnenie tejto zmluvy bude vykonané po jej schválení podľa čl. II. bod 1. tejto zmluvy.
3. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** v trvaní **päť (5) rokov**. Doba nájmu začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
4. Nájomca berie na vedomie, že celé znenie tejto zmluvy, ako aj jej prípadné budúce dodatky budú predmetom zverejnenia v zmysle platnej právnej úpravy.

Článok III.

Nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné za predmet nájmu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **2 899,00 EUR/ 1 m² / 1 rok** za celý predmet nájmu (ďalej len ako „**nájomné**“). Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné v súlade s touto zmluvou. Prenajímateľ nebude k nájomnému účtovať DPH, okrem ak by prenajímateľ bol povinný na základe zákona DPH uplatniť; v takom prípade bude suma nájomného zvýšená o zákonnú DPH v rozhodnom čase a pojem „nájomné“ bude predstavovať sumu podľa prvej vety tohto bodu zvýšenú o zákonnú DPH.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie, alebo ak sa zvýši nájomné za aké sa v tom čase a na tom istom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel také alebo

porovnateľné nehnuteľnosti. K zmene výšky nájmu z dôvodu uvedeného v prvej vete bude dochádzať formou písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi (bez písomného dodatku k zmluve o nájme nebytových priestorov a bez povinnosti žiadať o súhlas Ministerstvo financií Slovenskej republiky).

3. Predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu predstavujú náklady na spotrebu elektrickej energie a vody vzniknuté v dôsledku prevádzky automatu v odhadovanej výške (i) 590,- EUR ročne za spotrebu elektrickej energie a (ii) 15,- EUR ročne za spotrebu vody (ďalej len spoločne ako „**prevádzkové náklady**“).

(i) Náklady za spotrebu elektrickej energie budú nájomcom uhrádzané formou preddavkových platieb štvrťročne vopred na základe vystavenej faktúry prenajímateľa. Zúčtovanie preddavkových platieb za spotrebu elektrickej energie sa uskutoční na základe zistenia presnej spotreby elektrickej energie samostatným meračom, ktorý bol nainštalovaný nájomcom na jeho vlastné náklady za účelom merania spotreby automatu pred uzavretím tejto zmluvy na základe predchádzajúceho zmluvného vzťahu zmluvných strán. Odpis spotreby elektrickej energie na merači sa uskutoční za prítomnosti poverených osôb oboch zmluvných strán, ktoré podpíšu Protokol o odpise spotreby elektrickej energie. Zúčtovanie skutočnej spotreby elektrickej energie sa uskutoční dvakrát ročne, po uplynutí šiestich a dvanástich kalendárnych mesiacov od začiatku trvania nájmu.

(ii) Suma prevádzkových nákladov za spotrebu vody bola určená v ich predpokladanej výške (vychádzajúc z prepočtu predpokladanej spotreby podľa technických údajov a skúseností z minulých období), keďže predmet nájmu nie je vybavený samostatným meračom umožňujúcim meranie spotreby vody. Vzhľadom k uvedenému prevádzkové náklady za spotrebu vody nebudú predmetom osobitného vyúčtovania.

V prípade, ak je podľa právnej úpravy prenajímateľ povinný k sume prevádzkových nákladov účtovať DPH bude suma prevádzkových nákladov zvýšená o zákonnú DPH v rozhodnom čase a pojem „prevádzkové náklady“ bude predstavovať sumy podľa prvej vety tohto bodu zvýšené o DPH.

4. Nájomné a prevádzkové náklady budú fakturované prenajímateľom nájomcovi štvrťročne vopred; faktúru vystaví prenajímateľ spravidla do posledného dňa kalendárneho štvrťroka predchádzajúceho kalendárnemu štvrťroku, za ktorý sa platí; fakturovaná bude suma nájomného a prevádzkových nákladov pripadajúca pomerne na fakturované obdobie (za každý celý kalendárny štvrťrok 1/4).

Ohľadom zúčtovania preddavkov na prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie podľa čl. III. bod 3. sub (i) tejto zmluvy platí, že (i) prípadný nedoplatok vyplývajúci zo zúčtovania bude vyúčtovaný osobitnou faktúrou po uplynutí zúčtovacieho obdobia a nájomcom prenajímateľovi zaplatený a (ii) prípadný preplatok vyplývajúci zo zúčtovania bude vyúčtovaný dobropisom po uplynutí zúčtovacieho obdobia a prenajímateľom nájomcovi vrátený.

5. Faktúra je splatná vždy do 15-teho dňa kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa platí. V prípade, ak zmluva začala platiť počas trvania bežného kalendárneho štvrťroka, zaplatí

nájomca platby podľa tejto zmluvy za takýto prvý necelý kalendárny štvrt'rok trvania zmluvy v pomernej výške a to do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy.

6. Nájomca bude uhrádzať platby podľa tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa označený v tejto zmluve, alebo na iný prenajímateľom písomne určený účet prenajímateľa; písomné oznámenie zmeny čísla účtu musí byť podpísané štatutárnym orgánom prenajímateľa.
7. Platobná povinnosť nájomcu sa považuje za splnenú v deň pripísania platby v prospech účtu prenajímateľa.
8. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a/alebo prevádzkových nákladov, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania; dojednaním ani zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody popri ako aj nad rámec zmluvnej pokuty.
9. Prenajímateľ bude nájomcovi zasielať faktúry na adresu sídla nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo elektronicky na adresu: faktury@dallmayr.sk

Článok IV. Ďalšie dojednania

1. V prípade, že prenajímateľ zistí poruchu na automate, je oprávnený, nie však povinný, poruchu oznámiť nájomcovi na tel. č.: 0902 650 750.
2. Kontaktná osoba určená prenajímateľom nájomcovi v prípade mimoriadnych udalostí:
Meno a priezvisko: Mgr. Vladimíra Bartovičová
Telefónne číslo:
E-mailová adresa: vladimira.bartovicova@ulib.sk

Kontaktnú osobu podľa tohto bodu je prenajímateľ kedykoľvek oprávnený nahradiť inou osobou alebo inými osobami, ktorých kontaktné údaje oznámi prenajímateľ písomne nájomcovi a to bez potreby uzavretia dodatku k tejto zmluve.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Obnova nájomnej zmluvy podľa §676 od. 2/ Obč. zák. je podľa §13 ods. 2/ zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov vylúčená.
2. Pred uplynutím dojednanej doby môže nájom skončiť:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán;

- b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe v trvaní 2 (dva) mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane;
 - c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, že nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa akýmkoľvek spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy sa zmluva okamihom doručenia písomného oznámenia nájomcovi o odstúpení od zmluvy ruší a to s účinkom ex nunc. Zrušenie zmluvy odstúpením nemá vplyv na povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady do dňa zrušenia zmluvy, ani na povinnosti nájomcu dohodnuté touto zmluvou pre prípad skončenia nájmu.
3. Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň trvania tejto zmluvy (v prípade zrušenia zmluvy odstúpením do piatich pracovných dní od doručenia odstúpenia) na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečiť:
- a) demontáž automatu z predmetu nájmu a jeho odvoz;
 - b) uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie;
 - c) protokolárne odovzdanie predmetu nájmu prenajímateľovi.
4. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností nájomcu uvedených v čl. V bod 3/ sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý deň omeškania a to za porušenie každej zo sankcionovaných povinností samostatne; dojednaním ani zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.
5. Bez ohľadu na nárok na zmluvné pokuty podľa čl. V. bod 4/ tejto zmluvy, ktorý nie je dotknutý, je prenajímateľ oprávnený v prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností podľa čl. V. bod 3/ písm. a/ a b/ tejto zmluvy zabezpečiť demontáž automatu a jeho odvoz a/alebo uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu a to na náklady a zodpovednosť nájomcu.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy a zabezpečovať trvalú dostupnosť tovarov, ktoré majú byť predávané prostredníctvom automatu umiestneného v predmete nájmu a to pravidelnou údržbou automatu a jeho zásobovaním tovarom obvyklej kvality, ktorý nesmie mať v žiadnom okamihu uplynutú lehotu minimálnej alebo odporúčanej spotreby.
2. Nájomca sa zaväzuje začať užívať predmet nájmu na dohodnutý účel dňom účinnosti tejto zmluvy; v prípade ak s užívaním nezačne a to bez ohľadu na dôvod (okrem omeškania prenajímateľa o dobu takéhoto omeškania), nemá to vplyv na povinnosť nájomcu platiť nájomné a prevádzkové náklady.

3. Prenajímateľ umožní nájomcovi užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel (v rozsahu predmetu nájmu – príloha č. 1 tejto zmluvy). Prenajímateľ umožní inštaláciu a prevádzku automatu, ako aj pripojenie elektrickej energie a vody. Náklady spojené s rozmiestnením a pripojením, ako aj ostatné náklady spojené s prevádzkovaním automatu, znáša na vlastné náklady nájomca.
4. Prenajímateľ umožní nájomcovi prístup k automatu umiestnenému na predmete nájmu za účelom výkonu jeho kontroly, údržby, opráv ako aj za účelom jeho zásobovania a výberu tržby z automatu a to výlučne v pracovných dňoch v prevádzkovej dobe prenajímateľa v čase od 09:00 hod. do 21:00 hod **s výnimkou** (i) každého pracovného pondelka, pre ktorý sa aplikuje čas od 12:00 hod. do 21:00 hod. a (ii) mesiacov júl a august bežného roka, v ktoré bude prístup v pracovných dňoch umožnený počas osobitne prenajímateľom pre toto obdobie určených prevádzkových hodín. V prípade potreby výkonu opráv, umožní prenajímateľ prístup aj v inom čase, ktorý však musí byť vopred odsúhlasený prenajímateľom na základe žiadosti nájomcu.
5. Osobitne sa uvádza, že na predmete nájmu sa v čase uzavretia tejto zmluvy nachádza automat prevádzkovaný nájomcom na základe skoršej „Zmluvy o nájme nebytových priestorov“ zo dňa 15.01.2018, ktorá zanikla a práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia touto zmluvou. Vzhľadom k uvedenému platí, že predmet nájmu sa považuje dňom účinnosti tejto zmluvy za riadne odovzdaný nájomcovi v stave, ktorý zodpovedá potrebám nájomcu.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť za ochranu svojho majetku, dodržiavanie hygienických a protipožiarnych predpisov. Za všetky škody, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca zodpovedá aj za všetky škody, spôsobené jeho prevádzkou, konaním alebo opomenutím na nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, ako aj za škodu na akomkoľvek inom majetku prenajímateľa. Prenajímateľ nezodpovedá za akúkoľvek škodu spôsobenú na automate (alebo tovare) umiestnenom na/v predmete nájmu, ktorá bude prípadne spôsobená návštevníkmi prenajímateľa alebo inými osobami pri používaní automatu, ani za prípadné činy vandalizmu.
3. Nájomca zodpovedá za dodržanie zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a súvisiacich vykonávacích vyhlášok.
4. Zmluva je vypracovaná v šiestich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia, nájomca 2 vyhotovenia, MF SR 1 vyhotovenie, MK SR 1 vyhotovenie.
5. Okrem príloh č. 1 až 2. uvedených v ostatnom texte tejto zmluvy, sa ako jej príloha č. 3 pripája výpis z obchodného registra nájomcu.

6. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami právnych predpisov uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.
8. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú jej prílohy:
Príloha č. 1 – Špecifikácia a pôdorys nebytových priestorov
Príloha č. 2 – List vlastníctva č. 3065
Príloha č. 3 – Výpis z obchodného registra nájomcu

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

za prenajímateľa:

za nájomcu:

.....
Univerzitná knižnica v Bratislave
Ing. Silvia Stasselová
generálna riaditeľka

.....
Dallmayr Vending&Office k.s.
Róbert Tkáč, ako konateľ
komplementára, ktorým je spoločnosť
Dallmayr Management, s.r.o.