

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. UVTOSaUVV-02488/32-LO-2023-11

uzavretá podľa § 13 ods. 1 a 2, a ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) (ďalej len „zmluva“)

medzi

Prenajímateľ Slovenská republika
v zastúpení: Ústav na výkon trestu odňatia slobody a Ústav na výkon väzby Leopoldov (ďalej v texte ako „ústav“) ako správca majetku

Sídlo: Gučmanova 670/19, 920 41 Leopoldov

Korešpondenčná adresa: Gučmanova 670/19, priečinok 7, 920 41 Leopoldov

Zriadený na základe: Zriaďovacej listiny Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 31. januára 2001 evidovanej pod č. č. GR ZVJS-187/40-2001 v znení neskorších dodatkov

Štatutárny zástupca: plk. Mgr. JUDr. Ing. Ľubomír Klištinec – riaditeľ ústavu

IČO: 00738271

DIČ: 2021148019

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu - IBAN: [REDAKOVANÉ]

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: DAVITAL, s.r.o.

Zapísaný: OR OS B. Bystrica, odd. Sro vložka č.: 2175/S

Sídlo: Zvolenská cesta 37A, 974 05 Banská Bystrica

Korešpondenčná adresa: Zvolenská cesta 37A, 974 05 Banská Bystrica

Štatutárny orgán: Ing. Dalibor Pecho - konateľ

IČO: 31613888

DIČ: 2020461245

IČ DPH: SK2020461245

Bankové spojenie: Tatrabanka a.s. pobočka Banská Bystrica

Číslo účtu - IBAN: [REDAKOVANÉ]

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej len „zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ako správca majetku štátu prenecháva na základe tejto zmluvy nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor - predmet nájmu nachádzajúci sa v Ústave na výkon trestu odňatia slobody a Ústave na výkon väzby Leopoldov, Gučmanova 670/19, na 1.N.P. –

prízemie, objekt č. 3, priestor haly M1, ktorá je postavená na parcele č. 2490/41 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8008 m², parcele č. 2490/43 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 536 m² a parcele č. 2490/44 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 404 m², stavba bez súpisného čísla, zapísaná na LV č. 113, kat. územie Leopoldov, obec Leopoldov, za účelom prevádzky nápojového a potravinového automatu (ďalej len „automat“) pre príslušníkov a zamestnancov ústavu Leopoldov, s možnosťou bezkontaktnej platby. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je situačný náčrt polohy predmetu nájmu v objekte č. 3, ktorý je uvedený v prílohe č. 1.

2. Predmet nájmu (ďalej len „priestor“) o výmere 2 m² je vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Ústavu na výkon trestu odňatia slobody a Ústavu na výkon väzby, Gucmanova 670/19, priečinok 7, 920 41 Leopoldov, ktorý je oprávnený prenechať priestory špecifikované v bode 1. tohto článku zmluvy do nájmu nájomcovi podľa § 13 ods. 1, 2 a 9 zákona č. 278/1993 Z. z.

3. Prenajímaný priestor je vybavený prívodom studenej vody a prívodom elektrickej energie.

4. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedený priestor a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť nájomné a hradiť prevádzkové náklady.

Čl. II

Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov spojených s nájmom

1. Nájomné za prenajatý priestor je stanovené na základe cenovej ponuky zo dňa 24.05.2023 v súlade s § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. a dojednáva sa za cenu nájmu 1 522,- Eur za 1 m² za rok (slovom tisícpäťstodvadsaťdva eur 00/100 centov), t. j. **3 044,- Eur za 2 m² za rok** (slovom tritisícštyridsaťštyri eur 00/100 centov).

Štvrtročné nájomné spolu predstavuje:

1. štvrtrok - 761,- Eur,
2. štvrtrok - 761,- Eur,
3. štvrtrok - 761,- Eur,
4. štvrtrok - 761,- Eur.

2. Daň z nehnuteľností:

Za priestory podľa Čl. I. bodu 2 vo výške 4,74,- eur/m²/rok = 4,74 eur x 2,0 m² = 9,48 eur/rok. Štvrtročne predstavuje daň 2,37 eur.

Daň z nehnuteľností vychádza z výšky určenej všeobecne záväzným nariadením Mesta Leopoldov. Výška dane z nehnuteľností sa môže každý rok meniť z dôvodu, že vychádza z výšky určenej všeobecne záväzným nariadením Mesta Leopoldov na príslušný rok. V prípade zmeny výšky dane z nehnuteľností, oznámi prenajímateľ písomne nájomcovi aktualizovanú kalkuláciu a výška platby bude upravená k termínu splatnosti najbližšej úhrady dane. Nájomca refunduje výdavky za Daň z nehnuteľností (daň z nehnuteľností Mesta Leopoldov, na základe rozhodnutia na príslušný rok) prenajímateľovi v súlade s § 22 ods. 3 zák. č. 523/2004 rozpočtových pravidiel verejnej správy o vzájomnom započítavaní príjmov a výdavkov (uvedenú sumu refundovať na výdavkový účet).

3. Nájomca okrem nájomného a dane z nehnuteľností je povinný uhrádzať prenajímateľovi aj prevádzkové náklady súvisiace s nájmom. Prevádzkové náklady tvoria náklady za dodávku elektrickej energie a pitnej vody (ďalej len „prevádzkové náklady“).

4. Úhrada poskytovanej elektrickej energie sa bude realizovať formou faktúry za spotrebovanú elektrickú energiu na základe odpočtu na merači spotreby elektrickej energie, ktorý na vlastné náklady zabezpečil odberateľ, nájomca na mieste určenom prenajímateľom.

Merač elektrickej energie bude jednofázový na DIN lištu s funkciou vyhodnotenia celkovej spotreby elektrickej energie.

5. Úhrada poskytovanej pitnej vody sa bude realizovať formou faktúry za spotrebovanú pitnú vodu na základe odpočtu na merači spotreby vody, ktorý si na vlastné náklady zabezpečil odberateľ, nájomca na mieste určenom prenajímateľom. Cena za dodávku 1 m³ vody je určená dodávateľom pitnej vody Trnavskou vodárenskou spoločnosťou na príslušné obdobie v zmysle vyhlášky č. 217/2011 Úradu pre reguláciu sieťových odvetví.

6. Úhrada spotrebovanej elektrickej energie podľa aktuálneho cenového výmeru bude uhrádzaná nájomcom štvrťročne a úhrada spotrebovanej pitnej vody podľa aktuálneho cenového výmeru bude uhrádzaná nájomcom polročne, a to podľa skutočného odpočtu meračov energií. Úhrady za prevádzkové náklady sa budú realizovať na účet číslo [REDAKOVANÉ]. Splatnosť faktúr za prevádzkové náklady je 14 kalendárnych dní od ich vystavenia.

7. Nájomca refunduje výdavky za spotrebované energie a pitnú vodu prenajímateľovi v súlade s § 22 ods. 3 zák. č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov o vzájomnom započítavaní príjmov a výdavkov.

8. Faktúra za úhradu nájomného bude prenajímateľom vystavená štvrťročne vždy v prvom mesiaci kalendárneho štvrťroka. Úhrady sa budú realizovať na účet číslo [REDAKOVANÉ]. Splatnosť faktúry je 14 kalendárnych dní od jej vystavenia.

9. Prvá splátka v roku 2023 a posledná v roku 2028 za nájom a prevádzkové náklady bude vypočítaná ako pomerná časť nájmu a prevádzkových nákladov za aktuálne obdobie užívania predmetu nájmu.

10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie. K zmene výšky nájmu z dôvodov uvedených v prvej vete bude dochádzať formou písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi (bez písomného dodatku k zmluve o nájme; bez povinnosti žiadať o súhlas Ministerstvo financií Slovenskej republiky).

Čl. III Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú podľa § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z., na obdobie päť rokov odo dňa účinnosti zmluvy.

2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave opotrebovania primeranom účelu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca predmetný priestor ku dňu skončenia nájmu podľa tejto zmluvy neuvolní a neodovzdá prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vypratať priestor na náklady nájomcu.

Čl. IV Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý priestor do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.

2. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom správcu predmetu nájmu. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu, len ak správca predmetu nájmu dal súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

3. Nájomca sa zaväzuje chrániť a užívať predmet nájmu tak, aby sa predišlo škodám na ňom a jeho neprimeranému opotrebeniu.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do dočasného užívania prenajatý priestor bez viditeľných väd a nedostatkov vo funkčnom - zodpovedajúcom stave.

2. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi prenajatý priestor na umiestnenie automatov špecifikovaných v čl. II tejto zmluvy. Zodpovednosť za prevádzkovanie automatov (plnenie požiadaviek legislatívy v oblasti daní, hygieny, bezpečnosti práce, požiarnej ochrany a ďalších súvisiacich oblastí) nesie v plnom rozsahu nájomca.

3. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prípadné škody na majetku nájomcu nachádzajúcom sa v prenajatých priestoroch, ak tieto vznikli bez priameho zavinenia prenajímateľa.

4. Zabezpečenie nápojov a ponúkaného sortimentu v automatoch a ich pravidelné dopĺňanie je povinnosťou nájomcu. V prenajatých priestoroch sa zakazuje predaj alkoholických nápojov, energetických nápojov a tabakových výrobkov.

5. Nájomca do 7 pracovných dní od účinnosti zmluvy inštaluje samoobslužné automaty.

6. Nájomca sa zaväzuje dopĺňať sortiment v automatoch podľa potreby, a to len v pracovných dňoch v doobedňajších hodinách.

7. V prípade nahlásenej poruchy poverenou osobou prenajímateľa je povinný nájomca dostaviť sa v uvedený deň nahlásenia poruchy k oprave nefunkčného automatu a v prípade drobnej poruchy ju okamžite odstrániť. Ak je porucha závažnejšieho rozsahu je povinný ju odstrániť do 48 hodín od jej nahlásenia.

8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ceny jednotlivých komodít v automatoch na úrovni bežných cien porovnateľných s inými prevádzkovateľmi automatov na trhu. Nájomca sa ďalej zaväzuje v priestoroch ústavu rešpektovať interné predpisy platné v podmienkach Zboru väzenskej a justičnej stráže.

9. Prenajímateľ sa ďalej zaväzuje:

- a) odovzdať nájomcovi prenajatý priestor v stave spôsobilom na užívanie,
- b) počas trvania nájmu poskytovať nájomcovi služby súvisiace s nájmom v dojednanom rozsahu,
- c) umožniť nájomcovi a jeho zamestnancom vstup do priestorov ústavu v rozsahu potrebnom pre dojednaný účel nájmu.

10. Podstatným porušením zmluvy o nájme sa rozumie:

- a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) ak nájomca hrubým spôsobom porušuje všeobecne záväzné právne predpisy a platné interné predpisy správcu, s ktorými bol oboznámený, a tým môže dôjsť k mareniu účelu výkonu väzby a výkonu trestu odňatia slobody,

- c) porušenie povinnosti nájomcu ohľadne ponuky alebo rozsahu sortimentu predávaného tovaru,
- d) omeškanie s úhradou nájomného alebo úhradou platby za poskytovanie služieb súvisiacich s nájomom po dobu viac ako 5 pracovných dní po splatnosti,
- e) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť inej osobe do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
- f) vyhlásenie platobnej neschopnosti, návrhu na konkurz alebo vyrovnanie nájomcu alebo likvidácia nájomcu, strata živnostenského oprávnenia alebo iného oprávnenia podnikat' nájomcu,
- g) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť súvisiacu s predmetom prenájmu,
- h) ak predmet nájmu stratí spôsobilosť k dojednanému účelu nájmu.

11. Sankcie :

- a) úrok z omeškania - pre prípady omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s prenájmom je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške v zhode s § 517 Občianskeho zákonníka v spojení s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenie Občianskeho zákonníka za každý, aj začatý deň z omeškania,
- b) zmluvná pokuta sa uplatní v každom prípade porušenia zmluvných povinností nájomcu podľa odsekov 4, 5, 6, tohto článku a jej výška je 5% z ceny nájmu nebytových priestorov za rok, ktorá bola dohodnutá v Čl. II ods. 1, a to aj opakovane.

Čl. VI Ukončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a) uplynutím dojednanej doby,
- b) z dôvodov podľa § 14 zákona č. 116/1990 Zb.,
- c) písomnou dohodou zmluvných strán k dojednanému dátumu,
- d) jednostrannou písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany; výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a platí tak v prípade výpovede danej prenajímateľom, ako aj nájomcom,
- e) písomné odstúpenie prenajímateľa alebo nájomcu od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvy špecifikovaných v rámci čl. V tejto zmluvy. Účinnosť odstúpenia od zmluvy nastane dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade pochybností o dátume doručenia sa má za to, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené druhej zmluvnej strane 3. deň po jej odoslaní. Odstúpenie od zmluvy sa považuje za doručené aj okamihom, keď adresát odmietol písomnosť prevziať.

2. Túto zmluvu je možné kedykoľvek ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, predmetom ktorej bude aj dohoda zmluvných strán o vzájomnom vysporiadaní práv a záväzkov vzniknutých realizáciou tejto zmluvy a dátum ukončenia účinnosti tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“). Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.

4. Výpoveď tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme a doručená druhej strane. Výpoveď sa považuje za doručenú aj okamihom, keď adresát odmietol písomnosť prevziať.

V prípade pochybností o dátume doručenia sa má za to, že výpoveď zmluvy bola doručená druhej zmluvnej strane 3. deň po jej odoslaní.

Čl. VII **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len formou očíslovaných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami a tieto budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona Občianskeho zákonníka, zákona č. 278/1993 Z. z., zákona č. 116/1990 Zb. a ostatnými príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť po jej podpísaní zmluvnými stranami a udelením súhlasu Ministerstvom financií SR podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 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.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy sú určené pre prenajímateľa, 2 rovnopisy pre nájomcu a jeden pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, že jej obsah sa zhoduje s prejavmi ich vôle, na dôkaz čoho zmluvu podpisujú.
6. Zmluva je zaevidovaná u prenajímateľa pod číslom: UVTOSaUVV-02488/32-LO-2023-11

V Leopoldove, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

plk. Mgr. JUDr. Ing. Ľubomír Klištinec
riaditeľ ústavu

Ing. Dalibor Pecho
konateľ

Situačný náčrt polohy predmetu nájmu:

- miestnosť 1.01 – bývalý bufet pre príslušníkov a zamestnancov ústavu

