

ZMLUVA O NÁJME nebytových priestorov

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.“), § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“)

Číslo zmluvy: BARMO-100-4/2023-14

Článok 1 Zmluvné strany :

1.1/ Prenajímateľ:

názov: **Slovenská republika – Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany**
sídlo: Pri Šajbách 12, 831 06 Bratislava
zastúpený: Ing. Branislav Ilkovič, riaditeľ
IČO: 34000666
DIČ: 2021352388
IČ DPH: SK2021352388
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK13 8180 0000 0070 0016 6061
Príspevková organizácia zriadená na základe zriaďovacej listiny č. 30077/85 zo dňa 30.6.1993 vydanéj MO SR (ďalej ako „**prenajímateľ**“)

1.2/ Nájomca:

obchodné meno: **Dušan Ferčák**
miesto podnikania: Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
zastúpený: Dušan Ferčák
IČO: 40645401
IČ DPH: nie je platca DPH
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK66 0900 0000 0000 1907 7163
Registrácia: ŽR OÚ Malacky, č. živ. reg. 106-10508
(ďalej ako „**nájomca**“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej ako „**zmluvné strany**“)

Článok 2 Predmet nájmu

- 1/ Slovenská republika je vlastníkom a prenájomca je správcom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súp. č. 2883 na Ceste mládeže orient. č. 34 v katastrálnom území Malacky, obec Malacky, okres Malacky a zapísaného na liste vlastníctva č. 8669 vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor. Nebytový priestor pozostáva z 1 miestnosti a príslušenstva (zádverie, kancelária, sklad, WC + výlevka) o celkovej výmere podlahovej plochy 105,97 m² (ďalej ako „**predmet nájmu**“).
- 2/ Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva predmet nájmu do dočasného užívania nájomcovi a nájomca vyhlasuje, že je so stavom predmetu nájmu oboznámený a že ho za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do nájmu prijíma.
- 3/ Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu formou odovzdávacieho konania cez obojstranne podpísaný protokol. Pri skončení nájmu zase nájomca odovzdá predmet nájmu prenájomcaovi cez obojstranne podpísaný protokol.

Článok 3 Účel nájmu

- 1/ Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je: gastro prevádzka.
- 2/ Zodpovednosť za prípadnú škodu na tovare, tržbe, zariadení a veciach nachádzajúcich sa, či vnesených do predmetu nájmu, či už nájomcom alebo inými osobami, znáša nájomca.
- 3/ Predmet nájmu nie je možné užívať na iný účel ako ten, ktorý je uvedený v bode 1/ tohto článku zmluvy. Porušenie tejto povinnosti je podstatným porušením tejto zmluvy.

Článok 4

Doba nájmu, platnosť a účinnosť zmluvy

- 1/ Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to na obdobie päť rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 2/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky.
- 3/ Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom protokolárneho odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi po predchádzajúcom zverejnení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR („CRZ ÚV SR“) na internete.

Článok 5

Skončenie nájmu, odstúpenie od zmluvy

- 1/ Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, pokiaľ sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o obnove nájomnej zmluvy sa nepoužije.
- 2/ Nájom môže skončiť aj vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
- 3/ Nájom môže skončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu aj písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 4/ Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať zo zákonných dôvodov (§ 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.).
- 5/ Nájomca môže túto zmluvu vypovedať zo zákonných dôvodov (§ 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.).
- 6/ Nájom tiež zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme;
 - c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.
- 7/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že prenajímateľ bude predmet nájmu preukázateľne potrebovať na plnenie svojich úloh a v prípadoch podstatného porušenia tejto zmluvy nájomcom. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Nájomca je v takom prípade povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi do 30 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi, a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 30,-EUR/1 deň až do splnenia tejto povinnosti.

Článok 6

Nájomné a prevádzkové náklady

- 1/ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške: **66,-EUR/m²/rok**, čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu **6 994,02 EUR/1 rok nájmu** (slovom šesťtisícdeväťstodeväťdesiatštyri eur a dva centy).
- 2/ Nájomné bude uhradené na základe tejto zmluvy a v súlade s § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších prepisov je oslobodené od DPH.
- 3/ Mesačné nájomné vo výške **582,84 EUR/1 mesiac** bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa IBAN č. **SK13 8180 0000 0070 0016 6061**, VS: 288334 na základe tejto zmluvy bez nutnosti vystavenia faktúry so splatnosťou do 5. dňa príslušného mesiaca, za ktorý nájomné patrí. Ak deň splatnosti pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, dátum splatnosti je najbližší nasledujúci pracovný deň. V prípade, že povinnosť platiť nájomné podľa tejto zmluvy vznikne/zanikne v priebehu mesiaca, nájomné za tento neúplný mesiac je nájomca povinný uhradiť v pomernej výške podľa počtu dní účinnosti tejto zmluvy v danom mesiaci.
- 4/ S užívaním predmetu nájmu je spojené poskytovanie studenej vody v sume 9,63 EUR/1 mesiac (vypočítané na základe spotreby podľa príslušného merača vynásobenej aktuálnou výškou základnej jednotky) (ďalej len „**prevádzkové náklady**“), iné náklady prenajímateľovi nevznikajú. Tieto prevádzkové náklady v predpokladanej sume **9,63 EUR/1 mesiac** sa nájomca zaväzuje hradiť prenajímateľovi ako zálohové platby 1x za mesiac spolu s platbami mesačného nájomného. Tieto prevádzkové náklady nie sú zahrnuté v dohodnutej výške nájomného, budú hradené nájomcom na základe zálohového predpisu vystaveného prenajímateľom. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku zálohového predpisu zaslaním nového zálohového predpisu v závislosti od zmeny ceny prevádzkových nákladov, čo sa nájomca zaväzuje akceptovať. Ročné vyúčtovanie prevádzkových nákladov bude nájomcovi fakturované spravidla do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roku na základe skutočnej výšky prevádzkových nákladov vyúčtovanej prenajímateľovi správcom bytového domu v ročnom vyúčtovaní za príslušný rok.
- 5/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť spôsob a výšku úhrad nájomného po podpise tejto zmluvy s ohľadom na ďalší vývoj všetkých rozhodných skutočností, najmä je oprávnený upraviť výšku nájomného jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, formou písomného dodatku k tejto zmluve.

- 6/ Zmluvné strany sa dohodli na depozite (kaucii) nájomného vo výške 2-mesačného nájomného touto zmluvou dohodnutého, ktoré je nájomca povinný pripísať na účet prenajímateľa do piatich pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy za účelom zabezpečenia finančných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z tejto zmluvy (ako napríklad nájomné, prevádzkové náklady, náhrada škody, zmluvná pokuta, úroky z omeškania a pod.) a ktoré je nájomca v prípade jeho odôvodneného čerpania vždy povinný doplniť na pôvodnú výšku (2-mesačné nájomné). Porušenie týchto povinností je podstatným porušením tejto zmluvy.
- 7/ Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platby na účet prenajímateľa.
- 8/ V prípade, že nájomné alebo prevádzkové náklady nebudú uhradené v dohodnutej lehote splatnosti, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zákonné úroky z omeškania podľa Občianskeho zákonníka.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1/ Prenajímateľ je povinný:
- a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a
 - b) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, ktorých poskytovanie je touto zmluvou dohodnuté.
- 2/ Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu alebo jeho časti.
- 3/ Nájomca nesmie:
- a) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe. Nájomca nesmie na predmete nájmu zriadiť záložné práva alebo tento majetok akokoľvek inak zaťažiť;
 - b) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa robiť žiadne stavebné úpravy na predmete nájmu, resp. tieto môže vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, v ktorom bude uvedený vecný a finančný rozsah povolených stavebných úprav prenajatého priestoru a spôsob a rozsah vysporiadania pri predčasnom skončení nájmu. Stavebné úpravy prenajímateľom povolené je nájomca na žiadosť prenajímateľa povinný pri predčasnom skončení nájmu odstrániť na vlastné náklady (ak je to možné), a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 30,-EUR/1 deň až do splnenia tejto povinnosti. V prípade, že odstránenie nie je možné, zmluvné strany sa písomne dohodnú na finančnom vysporiadaní.
- 4/ Nájomca je povinný:
- a) na svoje náklady predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, vykonávať bežnú údržbu a bežné opravy na svoje náklady;
 - b) bez zbytočného odkladu preukázateľne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, na ktoré je povinný prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv a údržby, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti;
 - c) plniť a dodržiavať počas doby trvania nájmu v predmete nájmu povinnosti vyplývajúce zo všetkých platných právnych predpisov, najmä z oblasti protipožiarnej ochrany, BOZP a ochrany životného prostredia, vždy si počínať v súlade s nimi a vyžadovať to i od všetkých osôb zdržiavajúcich sa v predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
 - d) umožniť prenajímateľovi na základe jeho žiadosti vstup do predmetu nájmu a je povinný strpieť a spolupôsobiť pri kontrole účelu a spôsobu užívania predmetu nájmu vykonanej zo strany prenajímateľa, a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 30,-EUR/1 deň až do splnenia tejto povinnosti;
 - e) zabezpečiť likvidáciu vzniknutého odpadu vo vlastnej réžii a na vlastné náklady;
 - f) po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, avšak s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, príp. ak sa strany výslovne nedohodnú inak, a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 30,-EUR/1 deň až do splnenia tejto povinnosti; nájomca je povinný pri poškodení predmetu nájmu nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu tým spôsobí.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

- 1/ Pre právne vzťahy založené touto zmluvou platí právny poriadok Slovenskej republiky. Pokiaľ nie je v tejto zmluve stanovené inak, zmluvný vzťah sa riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka, zákona č. 278/1993 Z. z. a iných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Prípadné spory, ktoré sa nepodari odstrániť dohodou, budú riešené v zmysle príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.

- 2/ Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených zákonom z exekučného konania.
- 3/ Písomnosti doručované v súvislosti a na základe zmluvného vzťahu založeného a vzniknutého na základe tejto zmluvy sa považujú za doručené, ak boli doručené na adresu zmluvných strán uvedenú v tejto zmluve, a to aj v prípade, keď zmluvná strana preukázateľne neoznámila zmenu adresy alebo si ju neprevezme v úložnej lehote na pošte, pričom za deň doručenia sa v takomto prípade považuje posledný deň uloženia zásielky na pošte.
- 4/ Táto zmluva sa povinne zverejňuje v CRZ ÚV SR v súlade so zákonom 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. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v CRZ ÚV SR na internete. Zverejnenie zmluvy zabezpečí prenajímateľ.
- 5/ Táto zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z toho dve vyhotovenia sú pre prenajímateľa, jedno vyhotovenie pre nájomcu a jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
- 6/ Návrhy, zmeny a doplnenia tejto zmluvy môžu byť vykonané len formou písomného dodatku a odsúhlasené všetkými zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
- 7/ Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, ktorú prejavili bez tiesne a nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

V Bratislave dňa

V Malackách dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Branislav Ilkovič

.....
Dušan Ferčák