

ZMLUVA O NÁJME
nebytových priestorov č. BA360/2023/0815001-Nzp

uzatvorená podľa zákona 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „*zákon o správe majetku štátu*“), podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „*zmluva*“)
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ

názov: **Slovenská republika - Ministerstvo obrany Slovenskej republiky**
sídlo: Námestie generála Viesta 2, 832 47 Bratislava
v zastúpení: Ing. Róbert Pintér
generálny riaditeľ sekcie majetku a infraštruktúry Ministerstva obrany Slovenskej republiky na základe plnomocenstva ministra obrany Slovenskej republiky č.KaMO-13-317/2023
IČO: 30 845 572
IČ DPH: SK2020947698
právna forma: Rozpočtová organizácia
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu (IBAN): SK50 8180 0000 0070 0017 1215 (platba za energie)
SK08 8180 0000 0070 0017 1098 (platba za nájom nebytov. priestorov)
variabilný symbol: 0836023
(ďalej len ako „*prenajímateľ*“)

a

Nájomca

názov: **GTH catering s.r.o.**
sídlo: Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
v zastúpení: Ing. Tomáš Hubka, konateľ
IČO: 35 728 434
DIČ: 2020268360
IČ DPH: SK2020268360
zapísaná v: Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,
Oddiel: Sro, vložka č. 15618/B
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
číslo účtu (IBAN): SK05 0900 0000 0051 7082 7898
kontakt: e-mail: xxx
(ďalej len ako „*nájomca*“)

(prenajímateľ spolu s nájomcom ďalej len ako „*zmluvné strany*“)

za nasledovných zmluvných podmienok:

Článok I.
Preambula

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby/kuchyňa (budova č. 106), so súpisným číslom **4556**, postavenej na parcele registra **C-KN**, parcelné číslo **2271/127**, druh pozemku **zastavaná plocha a nádvorie** s celkovou výmerou **1612 m²**,

nachádzajúcej sa v katastrálnom území **Sereď**, obec **Sereď**, okres **Galanta**, zapísanej na liste vlastníctva č.**3399**, ktorú spravuje správca - Ministerstvo obrany SR.

2. Nájomca je úspešným uchádzačom zrealizovaného verejného obstarávania, ktoré Ministerstvo obrany Slovenskej republiky (ďalej len ako „*MO SR*“) vyhlásilo z dôvodu zabezpečenia celodenného zmluvného stravovania profesionálnych vojakov a zamestnancov MO SR. Prenajímateľ s nájomcom následne uzatvorili Zmluvu o poskytovaní služby č.2023/820, ktorej predmetom je úprava práv a povinností pri zabezpečení celodenného zmluvného stravovania profesionálnych vojakov a zamestnancov MO SR. (ďalej len „*zmluva o poskytovaní služby*“)

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ s nájomcom v súvislosti so zabezpečením celodenného zmluvného stravovania uzatvorili zmluvu o poskytovaní služby, na základe ktorej sa nájomca podľa článku VI. bod 6.4.8. a) zaväzuje uzatvoriť zmluvu o nájme nebytových priestorov s prenajímateľom..
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu za odplatu nebytové priestory a tieto nebytové priestory nájomcovi odovzdať.
3. Nájomca sa zaväzuje za prenájom nebytových priestorov a za spotrebované energie spojené s užívaním predmetu nájmu prenajímateľovi podľa článku V. zmluvy zaplatiť riadne a včas a od prenajímateľa nebytové priestory prevziať a užívať v súlade so zmluvou a s účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Článok III.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe špecifikovanej v článku I. bod. 1 tejto zmluvy :
 - v budove č. 106 – kuchyňa na 2. NP (1. poschodie) s nasledovnými miestnosťami:
 - m. č. 2.08 (č. NO 944) – WC o výmere 1,35 m²,
 - m. č. 2.09 (č. NO 892) – kancelária o výmere 14,14 m²,
 - m. č. 2.37 (č. NO 934) – umývárň riadu o výmere 59,60 m²,
 - m. č. 2.39 (č. NO 936) – výdajňa jedál o výmere 34,65 m²,
 - m. č. 2.40 (č. NO 939) – studená kuchyňa o výmere 20,90 m²,
 - m. č. 2.42 (č. NO 969) – chodba o výmere 24,45 m²,**Celková užívaná plocha je vo výmere 155,09 m².** (ďalej len ako „*nebytové priestory*“)
Nebytové priestory sa nachádzajú v Kasárňach Sereď.
2. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytové priestory nájomcovi podľa § 13 ods. (6) písm. e) zákona o správe majetku štátu a na základe uzatvorenej zmluvy o poskytovaní služby.
3. Pôdorys nebytových priestorov s vyznačením prenajatých miestností je prílohou č. 1 zmluvy.

Článok IV.

Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytové priestory užívať za účelom zabezpečenia celodenného zmluvného stravovania pre profesionálnych vojakov a zamestnancov MO SR vo vojenskom areáli „Kasárne Sereď“ na základe uzatvorenej zmluvy o poskytovaní služby.

Článok V.

Výška nájomného, spôsob úhrady nájomného a predpokladané prevádzkové náklady

1. Určenie výšky nájomného za užívanie predmetu nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších právnych predpisov, zákona o správe majetku štátu, v zmysle Smernice MO SR č. 30/2014 o správe majetku štátu a postupoch jeho účtovania zo dňa 29.04.2014 v znení neskorších dodatkov a Usmernenia č. ÚSMŠ-66-16/2019 zo dňa 18.06.2019 na sumu:
 $1,00 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} \times 155,09 \text{ m}^2 = \text{ročné nájomné za nebytové priestory spolu v sume } 155,09 \text{ Eur}.$
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť ročné nájomné v sume **155,09 Eur** vopred na účet prenajímateľa uvedený v identifikačných údajoch prenajímateľa s uvedením variabilného symbolu **0836023**.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť pomerné nájomné za neucelený kalendárny rok užívania predmetu nájmu podľa počtu dní užívania predmetu nájmu od účinnosti zmluvy. Pomerné nájomné za počet dní užívania predmetu nájmu v kalendárnom roku je nájomca povinný uhradiť na základe vystavenej faktúry na účet prenajímateľa uvedený v identifikačných údajoch prenajímateľa s uvedením variabilného symbolu **0836023**.
4. S užívaním predmetu nájmu sú spojené prevádzkové náklady a to dodávka: elektrickej energie, tepla a vodné a stočné.
5. Predpokladané ročné prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov sú vyčíslené kvalifikovaným výpočtom organizačnou zložkou prenajímateľa, Strediskom prevádzky objektov Západ, oddelenie prevádzky Sereď (ďalej len ako „*Oddelenie prevádzky Sereď*“) v zmysle Vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 358/2009 Z.z., v zmysle Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 209/2013 Z.z. a v zmysle deklarovaneho príkonu elektrických spotrebičov a to v sume **5 187,03 Eur** (slovom: päťtisícstoosemdesiatšedem eur a tri centy); vyčíslené predpokladané prevádzkové náklady sú špecifikované v prílohe č. 2 zmluvy. Iné prevádzkové náklady prenajímateľovi nevznikajú.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkové náklady za dodávku energií, ktoré sú spojené s užívaním nebytového priestoru bude nájomca uhrádzať v paušálnej výške, a to podľa kvalifikovaných výpočtov predpokladaných prevádzkových nákladov uvedených v ods. 5 tohto článku a prílohe č. 2 zmluvy. Predpokladané ročné prevádzkové náklady na dodávku elektrickej energie predstavujú sumu vo výške 2 427,83 € (slovom: dvetisícštyristodvadsaťsedem eur a osemdesiattri centov), náklady na teplo sumu vo výške 2 576,32 € (dvetisícpäťstosedemdesiatšesť eur a tridsaťdva centov), na vodné a stočné sumu vo výške 182,88 € (slovom: stoosemdesiatdva eur a osemdesiatosem centov). Ročné prevádzkové náklady na dodávku elektrickej energie, tepla, na vodné a stočné spolu predstavujú sumu vo výške 5 187,03 € (slovom: päťtisícstoosemdesiatšedem eur a tri centy). Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že uvedenú paušálnu úhradu bude nájomca uhrádzať štvrťročne vopred (k 31.03., 30.06., 30.09. a k 31.12.) vo výške 1 296,76 € (slovom: tisícdvostodeväťdesiatšesť eur a sedemdesiatšesť centov) bankovým prevodom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, na účet prenajímateľa IBAN: SK50 8180 0000 0070 0017 1215 s uvedením VS: 0836023. Faktúra musí obsahovať všetky podstatné náležitosti v zmysle platných právnych predpisov a lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uplatniť si právo jednostrannej úpravy výšky (zvýšiť, znížiť) dohodnutej paušálnej úhrady prevádzkových nákladov, na základe písomného oznámenia prenajímateľa doručeného nájomcovi v prípade zmien cien poskytovaných energií.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť za prenajaté priestory počas doby účinnosti zmluvy pomernú časť dane z nehnuteľnosti podľa zákona NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach

a miestnych poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Predpokladaná pomerná časť dane z nehnuteľnosti predstavuje sumu **87,94 Eur** (slovom: osemdesiatsedem eur a deväťdesiatštyri centov). Uvedená suma za daň z nehnuteľnosti je len predpokladaná suma za daň a bola vypočítaná na základe podkladu dane z predmetnej nehnuteľnosti za posledné zdaňovacie obdobie, a to nasledovne: daň z nehnuteľnosti za celú budovu, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, bola v sume 1 483,04 Eur, celková plocha priestorov budovy je vo výmere 2 614 m² a celková výmera nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu je 155,09 m². Predpokladané náklady za pomernú časť za daň z nehnuteľnosti sú v sume 87,94 Eur ($1\,483,04 \text{ Eur} : 2\,614 \text{ m}^2 = 0,567 \text{ Eur/m}^2 \times 155,09 \text{ m}^2 = 87,94 \text{ Eur}$). Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi pomernú časť dane z nehnuteľnosti za príslušné zdaňovacie obdobie do 30 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa zaslanej nájomcovi, pričom podkladom pre vykonanie úhrady bude doklad o uhradení dane v zmysle rozhodnutia príslušného správcu dane z nehnuteľností na príslušný kalendárny rok.

9. Za splnenie záväzkov nájomcu podľa tohto článku zaplatiť prenajímateľovi riadne a včas, sa považuje pripísanie úhrad vyplývajúcich zo zmluvy na účet prenajímateľa najneskôr v posledný deň lehoty splatnosti.
10. Ak nájomca nevykoná úhrady v stanovenej lehote, je povinný za omeškané dni zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania podľa platnej úrokovej sadzby platnej v čase svojho omeškania s platbou podľa ust. § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platbou uplatní paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,00 € (slovom: štyridsať eur) v zmysle ust. § 2 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá môže mať vplyv na výpočet úhrady nájomného a/alebo na výpočet akýchkoľvek energií spojených s užívaním predmetu nájmu.
12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy výšky nájomného, na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne.

Článok VI. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára:
 - a) v zmysle článku XIII. bod 13.1. zmluvy o poskytovaní služby na dobu určitú, a to od účinnosti zmluvy na 48 mesiacov, alternatívne
 - b) v zmysle článku XIII. bod 13.1. zmluvy o poskytovaní služby do vyčerpania finančného limitu predpokladanej maximálnej ceny, ktorá je uvedená v bode 3.1. zmluvy o poskytovaní služby na zabezpečenie zmluvného stravovania.
2. Zmluva končí:
 - a) najneskôr podľa bodu 1. písm. a), alebo písm. b) tohto článku zmluvy, pričom ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o obnove nájomnej zmluvy sa nepoužije,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca mešká s platením nájomného a/alebo s platením za akékoľvek energie spojené s užívaním predmetu nájmu o viac ako jeden mesiac. Výpovedná lehota trvá jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

- d) akýmkoľvek z dôvodov uvedených v zmluve o poskytovaní služieb.
3. Skončením zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu najneskôr ku dňu skončenia zmluvy. Nájomca je povinný predmet nájmu odovzdať protokolárne Oddeleniu prevádzky Sereď.
4. Ak nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v bode 3. tohto článku zmluvy, prenajímateľ si vyhradzuje právo na uplatnenie zmluvnej pokuty v sume 10,- Eur (slovom: desať eur) za každý deň nedodržania termínu.

Článok VII.

Práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti prenajímateľa:
- a) Prenajímateľ, prípadne aj v sprievode iných osôb, má právo vykonávať prehliadky predmetu nájmu po dohode s nájomcom, najmä z dôvodu zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu.
 - b) Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania. Oddelenie prevádzky Sereď vykoná protokolárne a fyzické odovzdanie predmetu nájmu do 15-tich dní odo dňa účinnosti zmluvy. Oddelenie prevádzky Sereď jeden rovnopis „*Protokolu o odovzdaní predmetu nájmu*“ bezodkladne doručí na adresu: Sekcia majetku a infraštruktúry MO SR, Odbor správy nehnuteľného majetku štátu v Bratislave.
2. Práva a povinnosti nájomcu:
- a) Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať pre potreby splnenia účelu nájmu podľa článku IV. zmluvy.
 - b) Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu žiadne úpravy a zmeny bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa v zastúpení Oddelenia prevádzky Sereď.
 - c) Nájomca je oprávnený na vlastné náklady a za vopred dohodnutých podmienok s Oddelením prevádzky Sereď vykonávať len také úpravy prenajatých priestorov, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie súladu s hygienickými normami (napr. Vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR č. 533/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania v znení neskorších predpisov).
 - d) Nájomca je povinný plniť si všetky povinnosti vyplývajúce mu z právnej úpravy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zabezpečiť a dodržiavať protipožiarne a režimové opatrenia.
 - e) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu a/alebo výpožičky inému, inak je takáto zmluva neplatná.
 - f) Hygienické maľby a drobné opravy (napr. výmena žiaroviek, opravy kľučiek na dverách a pod.) sa nájomca zaväzuje vykonať na vlastné náklady.
 - g) Nájomca sa zaväzuje, k pravidelnej údržbe lapača tuku umiestneného v miestnosti - umyváreň riadu, bude ho udržiavať v prevádzky schopnom stave a zabezpečí jeho kompletné vyčistenie minimálne dva krát ročne.
 - h) Bežné potreby súvisiace s predmetom nájmu bude nájomca konzultovať s Oddelením prevádzky Sereď, ktoré je poverené správou o predmet nájmu.
 - i) Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
 - j) Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriadiť záložné právo a ani vecné bremeno.

Článok VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, tak právne vzťahy neupravené zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o správe majetku štátu, ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
2. Akékoľvek zmeny a/alebo doplnenia zmluvy sa môžu vykonať výlučne len písomnými postupne očíslovanými dodatkami k zmluve so súhlasom oboch zmluvných strán.
3. Zmluva dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR nadobúda platnosť a dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR nadobúda účinnosť.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením nájomnej zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR na internete, nakoľko ide o zmluvu povinne zverejňovanú v zmysle § 5a ods. 4 zákona č. 211/2000 Z. z. slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení s výnimkou zverejnenia osobných údajov fyzických osôb v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Zmluva je vyhotovená v deviatich /9/ rovnopisoch, z ktorých sedem /7/ rovnopisov je určených pre prenajímateľa (z toho jeden rovnopis je určený pre Oddelenie prevádzky Sereď) a po jednom /1/ rovnopise pre nájomcu a pre Ministerstvo financií SR.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že sú oprávnení disponovať s predmetom nájmu, že si zmluvu riadne prečítali, právam a povinnostiam z nej vyplývajúcich porozumeli, pričom svoju vôľu uzavrieť túto zmluvu prejavili slobodne a vážne, že obsah zmluvy je určitý a zrozumiteľný, a že zmluva nebola uzatvorená v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany na znak svojich súhlasov s prejavom vôle a s obsahom zmluvy ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa

V Seredi dňa

za prenajímateľa:

nájomca:

Ing. Róbert Pintér
generálny riaditeľ

Ing. Tomáš Hubka
konateľ