

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

správca: **Centrum spoločných činností SAV**

adresa: Dúbravská cesta 9 , 841 04 Bratislava

štatutárny orgán: Mgr. Lukáš Demovič ,PhD.- riaditeľ

zastúpený: Igorom Trajčíkom – vedúcim organizačnej zložky Správy účelových zariadení SAV

IČO: 00 398 144

DIČ: 2020894843

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

č. ú. IBAN: SK36 8180 0000 0070 0064 2208 (nájomné)

č. ú. IBAN: SK39 8180 0000 0070 0061 8777(služby)

2. Nájomca

obchodné meno: Igor Goruša – I.E.G. stravovacie služby

zastúpený: Igor Goruša

Miesto podnikania: Dúbravská cesta 5783/9, 841 04 Bratislava – Karlová Ves

IČO.:11707402

IČ DPH:SK1020261121

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka

č. ú.:42842062/0200

Oprávnenie podnikat' podľa: výpisu zo živnostenského registra, okresného úradu Galanta , číslo živnostenského registra :202-7484

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec BA – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV so súpisným číslom 5783, na parcele číslo 2698, zapísanej na LV č. 1500, vedenom Okresným úradom Bratislava.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory a zastrešený priestor pre nakládku a vykládku tovaru v celkovej výmere 631 m² v nehnuteľnosti „aula a kuchyňa“ a Dúbravskej ceste č. 9, špecifikovanej v čl. I bode 1 zmluvy, v nasledovnom členení:
 - skladové priestory vo výmere 167,90 m²,
 - výrobné priestory vo výmere 202,20 m²,
 - chodby a sociálne zariadenia vo výmere 154,40 m²,

- kancelárske priestory vo výmere 12 m²,
 - priestor pre nakladanie a vykladanie tovaru 94,50 m².
- Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je grafické zobrazenie predmetu nájmu, ktorý tvorí prílohu č. 1.

Čl. II Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať za účelom poskytovania stravovacích služieb 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:

- skladové priestory 62,60€/m²/rok, t. j. 10 510,54- € ročne,
- výrobné priestory 56 €/m²/rok, t. j. 11 324- € ročne,
- chodby a soc. zariadenia 6,50 €/m²/rok, t. j. 1004,- € ročne,
- kancelárske priestory 322,50 €/m²/rok, t. j. 3 870 € ročne.
- priestor nakládky a vykládky 23,70 €/m²/rok, t. j. 2 240,-€ ročne.

Ročná výška úhrady za nájom priestorov je 28 948,54 €. Mesačná výška úhrady za nájom je 2 412,37 €.

2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, areálové služby.

Zálohové platby za poskytované služby:

	ročne	mesačne
- teplo a teplá úžitková voda	4 400,- €	366,67 €
- areálové služby	1 200,- €	100,- €

Úhrady za vodné, stočné, dažďová vodu a dodávku elektrickej energie budú fakturované na základe reálnej spotreby.

Celková ročná výška predpokladaných všetkých prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu je 12 344,- €.

3. Úhrada za nájom nebytových priestorov spolu s preddavkami za služby a zálohovými platbami za služby sa platí mesačne vopred na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a je splatná do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za 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.
4. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 2 mesiacov od konca príslušného kalendárneho štvrťroku vykonať vyúčtovanie úhrady za služby platené formou preddavku. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane 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.
5. 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 **Hnuteľný majetok.**

Zmluvné strany sa dohodli, že hnuteľný majetok nachádzajúci sa na predmete nájmu môže nájomca užívať bezodplatne.

Čl. V **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1. 9. 2020 do 31. 8. 2025.**
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.

4. Výpovedná doba je 3 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.
6. Nájom podľa bodu 5 zaniká v lehote 3 mesiace odo dňa, kedy bude dôvod zániku preukázateľne písomne oznámený nájomcovi.

Čl. VI

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 a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
2. Prenajímateľ umožní prístup stravníkov aj mimo organizácii Slovenskej akadémie vied.
3. Prenajímateľ umožní prístup do jedálne zákazníkom nájomcu za účelom usporiadania svadiieb, stužkových slávností a rôznych iných spoločenských podujatí podľa osobitne dohodnutých podmienok úhrady jednorazových nákladov nájomcu tak, aby nedochádzalo k prenechaniu majetku štátu / priestorov jedálne / do užívania cudzím osobám, napríklad formou krátkodobého nájmu bezodplatne.
4. Prenajímateľ nepoistuje veci prenajaté nájomcovi, alebo vnesené nájomcom do prenajatých priestorov. Ponecháva preto na nájomcovi, aby podľa vlastného uváženia zabezpečil prípadné poistenie prenajatých alebo vnesených vecí.

5. O odovzdaní a prevzatí prenajímaných priestorov a inventáru podľa prílohy č. 1 a 2 zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov, technický stav zariadení a zostavu prevzatého inventáru.
6. Po ukončení nájmu je nájomca povinný v posledný deň nájmu vrátiť prenajímané priestory a zariadenia v stave zodpovedajúcom dobe užívania. Ak nebudú v deň odovzdania priestorov odstránené nedostatky za ktoré zodpovedá nájomca, je prenajímateľ oprávnený nedostatky odstrániť a vyúčtovať nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi náklady na odstránenie nedostatkov a zaplatiť prenajímateľovi odplatu za užívanie nebytových priestorov podľa čl. III, pod dobu odstraňovania nedostatkov.
7. Pre potreby úpravy zmluvného vzťahu (škody a pod.) sa hodnota zariadenia stanoví podľa opotrebovania a veku spôsobom stanoveným všeobecne právnym predpisom.
8. 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.
9. 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). Nájomca sa zaväzuje vykonávať údržbu a opravu technického a technologického zariadenia na vlastné náklady a udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie a v prevádzkyschopnom stave.
10. Rozpis čistiacich a hygienických prác, sanitárnych dní a iných podobných činností v súlade s predpísanými normami a predpismi nájomca predloží prenajímateľovi v štvrt'ročných intervaloch a umožní mu efektívny výkon kontroly. Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
11. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady z dôvodu dodržiavania zásad hygieny vymaľovať jeden krát ročne nebytové priestory v súlade s platnými hygienickými normami. Termín výkonu je povinný oznámiť prenajímateľovi najmenej s mesačným predstihom.
12. Odber plynu si nájomca zabezpečuje cez vlastný zásobník. Nájomca je povinný zabezpečiť v súlade s platnou legislatívou povinné revízie tlakových zariadení, vrátane vnútorných rozvodov o výsledku ktorých je povinný ihneď informovať prenajímateľa vo forme odovzdania kópii úradných skúšok (revízných správ, dokladov o vykonaných tlakových skúškach a pod.).
13. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu, zvyškov jedál z prevádzky kuchyne, vrátane čistenia lapačov tukov v súlade s platnou legislatívou.
14. Nájomca sa zaväzuje, že v areáli bude dodržiavať vnútorný poriadok areálu a bude rešpektovať pokyny strážnej služby areálu.

15. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov ani nákup technologického či iného zariadenia do prenajímaných 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.
16. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania prenajatých priestorov a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod.
17. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu.
18. 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.
19. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať všetky 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. Tým preberá plnú zodpovednosť za požiaru ochranu v prenajatých priestoroch.
20. Nájomca raz ročne sprístupní prenajaté priestory a dokumentáciu požiarnej ochrany a revízií prenajatých a vlastných užívaných zariadení technikovi PO a BOZP SUZ SAV na kontrolu plnenia uvedených právnych noriem.
21. Nájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj ostatných jemu prístupných priestorov v správe prenajímateľa – spoločné priestory, komunikácie, únikové cesty a dodržiavať platné právne predpisy BOZP, ktoré boli pre tieto priestory stanovené prenajímateľom.
22. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať revízie pripojených elektrospotrebičov a ostatných prenajatých a vlastných zariadení podliehajúcich výkonu revízií. Nájomca odovzdá iba majetok, ktorý je majetkom prenajímateľa v stave obvyklom jeho použitiu.
23. Nájomca je povinný zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a PO na vlastné náklady, ktoré v prenajatých priestoroch zapríčinil pri svojej činnosti, resp. požiadať prenajímateľa o ich odstránenie za úplatu.

24. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať opatrenia v súlade s platnou legislatívou upravujúcou požiadavky na zariadenia spoločného stravovania, najmä hygienických noriem.
25. Nájomca je oprávnený vymeniť na prenajatých priestoroch vložku zámku na dverách. Rezervný kľúč je povinný v zapečatenej obálke s vyznačením firmy odovzdať na hlavnej vrátnici areálu SAV na Dúbravskej ceste 9 .
26. Zmluvné strany sa dohodli na zádržnom práve prenajímateľa, ak nájomca ku dňu ukončenia nájmu nemá vysporiadaný záväzok voči prenajímateľovi, a to až do doby vyrovnania celého záväzku. Po dobu zadržania veci nájomcu za každý deň neuhradenia záväzku uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 33,20 €. V prípade, že nájomca pri ukončení nájmu nemá vysporiadaný záväzok voči prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený zadržať veci nájomcu a nájomca súhlasí s ich predajom po uplynutí dvoch mesiacov. Z výťažku má právo prenajímateľ svoje pohľadávky uspokojiť a zvyšok výťažku bezodkladne vrátiť nájomcovi.
27. Za každý deň omeškania s fyzickým odovzdaním objektu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 160,- €.
28. Prenajímateľ umožní prístup vozidlám nájomcu, ako aj vozidlám dodávateľov bez obmedzenia k predmetu nájmu. Poplatok za povolenie vjazdu a užívanie komunikácií v areáli SAV je riešený osobitnou zmluvou o užívaní neverejných komunikácií.

Čl. VII Osobitné podmienky

1. Nájomca je povinný v súlade s účelom nájmu uzavrieť zmluvy o závodnom stravovaní s jednotlivými organizáciami SAV, v prípade ak prejavia záujem.
2. Nájomca sa zaväzuje poskytovať denne minimálne 3 hlavné jedlá, ovocné a zeleninové tanieri, dva druhy polievok, vrátane vhodného nealkoholického nápoja.
3. Pri zostavení jedálneho lístka bude nájomca spolupracovať s predsedom odborového zväzu pracovníkov SAV a prenajímateľom, v prípade požiadavky po vzájomnej dohode upraví jedálny lístok v zmysle požiadavky. Nájomca taktiež predloží na schválenie dobu výdaja stravy a termín hygienických, prípadne iných prác v súvislosti s výkonom predmetu činnosti viazanej na prenajaté priestory.
4. Cena stravného lístka pre zamestnancov organizácií SAV je stanovená vo výške 3,93 EUR s DPH. Zmenu ceny stravného lístka pracovníkov SAV a organizácií SAV (napr. z dôvodu zvýšených nákladov nájomcu z titulu inflácie a pod.) je nájomca povinný prejednať s prenajímateľom a predsedom odborového zväzu pracovníkov SAV. Ak nedôjde k dohode, platí pôvodne dohodnutá výška ceny stravného lístka.
5. V prípade mimoriadneho stavu, respektíve obmedzenia prevádzky nájomcu , bude ponuka upravená na minimálne jedno hlavné jedlo a jedna polievka, pokiaľ to bude možné.

Čl. VIII

Závěrečné 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 dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení.
3. V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, 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.
4. Obe zmluvné strany sa pre prípad momentu doručenia písomnosti, spojených s nájmom, jeho vznikom i ukončením resp. zánikom, dohodli na fikcii doručenia. Za doručení sa písomnosť pokladá za týchto podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania dňom, kedy ju protistrana prevzala oproti podpisu osobne.
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového doručovateľa musí byť písomnosť doručovaná opakovaným doručením. Za deň doručenia sa pokladá deň, kedy si adresát zásielku na pošte prevzal, alebo pošta oznámila odosielateľovi, že protistrana zásielku odmietla prevziať alebo si ju v stanovenej lehote neprevzala a to aj vtedy, ak sa o jej doručovaní nedozvedela.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých dve obdrží prenajímateľ, dve nájomca, jeden Ministerstvo financií Slovenskej republiky a jeden zriaďovateľ prenajímateľa.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne s jej obsahom po prečítaní súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.