

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. CV – 150/5-22/2024-Nzp

uzavretá medzi

Centrum výcviku Lešť

a

CoreFit, s.r.o.

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **SR - Centrum výcviku Lešť**
Sídlo : Lešť 962 63 Pliešovce (ďalej len CV Lešť)
Právna forma : Štátna rozpočtová organizácia
V zastúpení : Ing. arch. Anton MAŠTALSKÝ - štatutárny orgán - riaditeľ
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
IBAN : SK6981800000007000167769
IČO : 00 804 932
DIČ : 2021773644
Zodpovedná osoba
za technické veci : Ing. Alica Vatrová (tel. 0903824928)

(ďalej len prenájomca) na strane jednej

a

Nájomca : **Obchodné meno : CoreFit, s.r.o.**
Miesto podnikania : Lichnerova 95/35
903 01, Senec
Právna forma : s.r.o.
V zastúpení : Mgr. Michal FERANČÍK - konateľ
Bankové spojenie : TATRA BANKA, a.s.
IBAN : SK 28 1100 0000 0029 4608 5358
IČO : 46214216
IČ DPH : SK2023278631
č.obchodného registra : zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. oddiel Sro, vložka číslo 73648/B
Telefón : +421907555321
E-mail : ferancik4intens@gmail.com

(ďalej len nájomca) na strane druhej

uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka, § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a v zmysle zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

II.

Predmet nájmu

2.1 Predmetom nájmu je dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu vo vlastníctve štátu v správe prenájomcu – nebytové priestory v tomto rozsahu:

- miestnosti č. 1.08, 1.46 až 1.51 o rozlohe **61,3 m²** nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží v objekte **09.08.047 Táborisko Slávia** v budove B09.08.047.58 Jedáleň súp.č. 173 postavená na pozemku parc. č. 514/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1491 m² v k.ú. Podjavorie, obci Lešť (vojenský obvod), okres Zvolen zapísanom na LV č. 4.
- 2.2 Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 2.1 tohto článku o celkovej výmere **61,3 m²** za odplatu.
- 2.3 Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 2.1 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.
- 2.4 Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájomom spojené:
 - vodné a stočné,
 - dodávka elektriny,
 - dodávka tepla a teplej vody,
 - odvoz bežného komunálneho odpadu.

III. Účel nájmu

- 3.1 Vyššie uvedené prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať na poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, zo zákazom predaja alkoholických nápojov.

IV. Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **odo dňa účinnosti zmluvy do dňa 31.3.2029.**
- 4.2 Nájom končí:
 - uplynutím doby nájmu, pričom sa ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o obnove nájomnej zmluvy nepoužije,
 - dohodou zmluvných strán,
 - zničením predmetu nájmu alebo budovy,
 - uplynutím výpovednej doby.
- 4.3 Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak:
 - nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné,
 - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu,
 - nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy
- 4.4 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne odstúpiť od zmluvy aj v prípade, že bude nehnuteľnosť potrebovať na plnenie mimoriadnych úloh bezpečnosti a obrany štátu. Odstúpenie je účinné dňom doručenia nájomcovi. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi do 5 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy. V prípade odstúpenia od zmluvy z dôvodov plnenia mimoriadnych úloh bezpečnosti a obrany neprislúcha nájomcovi náhrada škody.
- 4.5 Nájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:
 - prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a v dohodnutej lehote neodstráni nedostatky zabráňujúce riadnemu užívaniu predmetu nájmu,
 - nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť,
 - sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
 - prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájomom podľa tejto zmluvy.

- 4.6 Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4.7 Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
- 4.8 Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

V.

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

- 5.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v súlade so zák. NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení a v zmysle Metodických pokynov č.p.ÚCLaSMŠ – 73/2017 – OdSMŠ na usmernenie postupu pri uzatváraní nájomných zmlúv a zmlúv o výpožičke k nebytovým priestorom a pozemkom pre Ministerstvo obrany Slovenskej republiky a rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti Ministerstva obrany Slovenskej republiky na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: **2 500,- €** (slovom dvetisícpäťsto) za celý rozsah prenajatej plochy ročne. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov v rozsahu podľa bodu 2.5 tejto zmluvy. Náklady spojené s prevádzkou a užívaním nebytových priestorov podľa tejto zmluvy budú vypočítané postupom a v rozsahu používania podľa prílohy č.1 tejto zmluvy. Celkové predpokladané prevádzkové náklady činia **2 920,- €/rok** (slovom dvetisícdeväťstodvadsať) táto suma sa bude meniť na základe skutočných prevádzkových nákladov a aktuálnych cien.
- 5.2 Cena za nájom /nájomné/ je splatná štvrťročne vo výške **625,- €** na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúr je do 30 dní od ich vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, č.ú.7000167769/8180 IBAN: SK 6981800000007000167769 alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
- 5.3 Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného podľa miery medziročnej inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.
- 5.4 Služby spojené s nájmom bude nájomcovi fakturované (refundované) štvrťročne v súlade s platnými zmluvami o dodávke elektrickej energie a o dodávke vody, uzatvorenými medzi prenajímateľom a jednotlivými dodávateľmi. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených. Vývoz tuhého komunálneho odpadu bude fakturovaný ročne.
- 5.5 Ak nájomca bude meškať s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť úrok z omeškania, ktorý je o 5 percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky splatná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Nájomca je povinný úrok z omeškania zaplatiť spolu s omeškanou platbou.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
- 6.2 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

VII. Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
- 7.2 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z aktuálneho znenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“), najmä § 6, 7, 8, 17, 18 a súvisiace, a iných všeobecne záväzných právnych predpisov v tejto oblasti voči vlastným zamestnancom a zákazníkom v celom predmete nájmu a v plnej miere za BOZP zodpovedať (vrátane pracovných úrazov, iných úrazov, choroby z povolania a nebezpečnej udalosti). Kontrolná činnosť v oblasti BOZP v predmete nájmu bude vykonávaná sčasti samotným nájomcom a sčasti prenajímateľom (najmä nariadenie vlády SR o č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko a č. 387/2006 Z. z. o požiadavkách na zaistenie bezpečnostného a zdravotného označenia pri práci a pod.)
- 7.3 Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa predmetu nájmu, ktoré by mohli mať vplyv na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, vrátane informovanosti prenajímateľa o všetkých pracovných úrazoch, iných úrazoch, choroby z povolania a nebezpečnej udalosti v celom predmete nájmu.
- 7.4 Nájomca je povinný plniť úlohy a povinnosti v oblasti ochrany pred požiarimi v predmete nájmu v rozsahu ustanovenom zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, dodržiavať protipožiarne a režimové opatrenia.
- 7.5 Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v bode 2.1 a 2.2 z hľadiska protipožiarnej ochrany, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
- 7.6 Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa a orgánom vykonávajúcemu štátny požiarly dozor na účely vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarimi, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv. Za tým účelom im poskytne požadované doklady, dokumentáciu ochrany pred požiarimi a súvisiace podklady a informácie.
- 7.7 Nájomca plní opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcim štátny požiarly dozor a prenajímateľom v nimi určených lehotách.
- 7.8 Nájomca prevádzkuje elektrické zariadenia, technické zariadenia a iné technologické zariadenie, ktoré sú v jeho vlastníctve v súlade s pokynmi výrobcu a všeobecne záväznými právnymi predpismi na úseku ochrany pred požiarimi a zabezpečuje vykonávanie pravidelnej údržby a kontroly z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti a odstraňuje zistené nedostatky.
- 7.9 Nájomca je povinný oznámiť bezodkladne prenajímateľovi každý požiar, ktorý vznikol v prenajatých priestoroch na tel. číslo 0960 465 324, 0960 465 815 alebo 0911 071 681.
- 7.10 Nájomca označuje a udržiava trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody, k požiarlym zariadeniam, zariadeniam na vyhlásenie požiarneho poplachu, požiarlym vodovodom a k zdrojom vody na hasenie požiarov.
- 7.11 Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.
- 7.12 V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci.

- 7.13 Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a riziko.
- 7.14 Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory do nájmu, podnájmu, výpožičky ani do faktického užívania tretím osobám. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
- 7.15 Nájomca je povinný najmenej raz za rok umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu.

VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a súvisiacich právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 8.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 8.5 Táto zmluva sa povinne zverejňuje 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 v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR (ďalej len „CRZ“) na internete a zmluvné strany s jej zverejnením súhlasia.
- 8.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť po jej zverejnení v CRZ.
- 8.7 Táto zmluva bola vyhotovená v šiestich exemplároch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia, nájomca jedno vyhotovenie a jedno vyhotovenie Ministerstvo financií.
- 8.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Lešti, dňa

V Senci, dňa

prenajímateľ
Ing. arch. Anton MAŠTALSKÝ
riaditeľ CV Lešť

nájomca
Mgr. Michal FERANČÍK
konateľ

Ročné náklady:

Jedáleň súp.č. 173 objekt Táborisko Slávia, č. CE B09.08.047 - 58, miestnosti 1.08, 1.46 až 1.51:

Vodné, stočné:

Spôsob merania : inštalovaný vodomér

Predpokladaná ročná náklady vodné, stočné : 100,- €/rok

Cena pitnej vody (voda z vlastných zdrojov) a stočného je stanovená na základe výšky poplatkov za odber podzemných vôd v zmysle Nariadenia vlády SR č . 755/2004 Z.z. v platnom znení a dopĺňujúcej legislatívy a skutočne vynaložených nákladov potrebných pre prevádzku vlastného vodovodu a prevádzku vlastných ČOV.

Dodávateľ si vyhradzuje právo upraviť cenu pitnej vody a cenu stočného za 1 m³ každoročne v závislosti na výške skutočne vynaložených nákladov na výrobu , dodávku pitnej vody a prevádzku ČOV.

Elektrická energia:

Spôsob merania : inštalovaný elektromer

Predpokladané ročné náklady na elektrickú energiu: 2 300,- €/rok

Cena za 1 kWh elektrickej energie bude vo fakturačných obdobiach stanovená na základe ceny fakturovanej dodávateľom elektrickej energie pre CV Lešť.

Postup výpočtu spotreby tepelnej energie na výrobu ÚK a TÚV:

Spôsob merania : bez merania

Predpokladané ročné náklady za ÚK a ohrev TÚV: 400,- €/rok

Cena za výrobu tepelnej energie na výrobu ÚK a TÚV je stanovená na základe ceny za spotrebované palivo a výšky finančných prostriedkov vynaložených na obsluhu TTZ. K cene budú pripočítané aj náklady spojené s údržbou kotolne.

Vývoz bežného komunálneho odpadu:

Predpokladané ročné náklady na vývoz bežného komunálneho odpadu : 120 €/rok

Cena za vývoz bude paušálne 120,- €/rok na základe cien fakturovaných poskytovateľom služby pre CV Lešť.