

Zmluva
o nájme nebytových priestorov
č. KE13/2024/1017011-Nzp
uzatvorená v zmysle zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších
predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v
znení neskorších predpisov a zákona 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Slovenská republika - Ministerstvo obrany SR

Námestie generála Viesta 2, 832 47 Bratislava

v zastúpení : **Ing. Róbert Pintér - generálny riaditeľ sekcie majetku a infraštruktúry**

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

IBAN: SK08 8180 0000 0070 0017 1098

Variabilný symbol: 101324

IČO: 30 845 572

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

DIVERSIS, s.r.o.

Cesta pod Hradovou 808/1, 040 01 Košice

v zastúpení: **Bc. Zuzana Stryčková - konateľ**

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s

Číslo účtu: SK92 0900 0000 0050 3309 2346

IČO: 46 822 453

Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Košice oddiel Sro, Vložka 30623/V

(ďalej len „nájomca“)

Článok II.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky v správe prenajímateľa. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Výcvikové a školiace zariadenie Úhorná, v budove č. 1 - súp. č. 545 na pozemku parc. č. KN- C 2021/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1367 m², zapísaná na LV č. 1312 v katastrálnom území Smolník, Obec Smolník, okres Gelnica, pozostávajúce z miestností **o celkovej výmere 58,86 m² v členení :**
 - miestnosť č. 106 (NO 64) – sklad o výmere 0,75 m²
 - miestnosť č. 107 (NO 37) - kuchyňa o výmere 31,00 m²
 - miestnosť č. 108 (NO 65) - sklad o výmere 7,81 m²
 - miestnosť č. 113 (NO 1) - kancelária o výmere 9,00 m²
 - miestnosť č. 114 (NO 52) – umývárňa o výmere 8,60 m²
 - miestnosť č. 115 (NO 45) - soc. zariadenie o výmere 1,70 m²
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory za účelom prevádzkovania bufetu - prevádzky na poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu) a nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory iba na dohodnutý účel.

3. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nehnuteľný majetok štátu na základe rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu v správe rozpočtovej organizácie MO SR č. p. SEMaI- EL13/6-1-118/2023 zo dňa 26. júla 2023.

Článok III.

Výška, splatnosť nájomného a platobné podmienky

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **348,00 €/ročne**, slovom tristoštyridsaťosem eur.
2. Úhrada nájomného je splatná ročne k 30. 6. bežného roka na účet prenajímateľa VS 101324 bankovým prevodom bez faktúry prenajímateľa, pričom sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Nájomné za rok 2024 bude určené ako alikvotná čiastka, vypočítaná v súlade s určením dňa účinnosti tejto zmluvy a jej splatnosť je do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného podľa miery medziročnej inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR.
4. 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. Prenajímateľ v prípade omeškania nájomcu s platbou si uplatní paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,00€ v zmysle ust. §2 nar. vlády 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť.
5. S užívaním predmetu nájmu je spojené poskytovanie služieb - dodávka elektrickej energie, tepelnej energie. Dodávka vody je poskytovaná z vlastnej studne vo vlastníctve prenajímateľa, pričom prenajímateľovi nevznikajú náklady s touto službou. Prenajímateľ sa zaväzuje dodávať pitnú vodu na zabezpečenie chodu prevádzky, ktorá je predmetom nájmu tejto zmluvy podľa článku II.. Vyčíslenie predpokladaných ročných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich výpočtu tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako Príloha č. 1. Prenajímateľ faktúru za dodané a spotrebované energie spojené s užívaním prenajatého priestoru bude predkladať nájomcovi **štvrt'ročne** po ukončení príslušného štvrťroka, najneskôr do 20.- tého dňa nasledujúceho mesiaca, pričom vyúčtovanie bude vykonané rovnakým spôsobom a postupom ako pri stanovení predpokladaných prevádzkových nákladov, pri dodržaní platných cien dodávateľov služieb. Vyúčtovanie za dodávku elektrickej a tepelnej energie bude vykonané na základe skutočnej spotreby, pričom nájomca sa zaväzuje viesť evidenciu užívania predmetu nájmu odsúhlasenú poverenou osobou prenajímateľa. Odsúhlasenú evidenciu odovzdá za aktuálny štvrťrok poverenej osobe prenajímateľa (SPO Východ) za účelom vyhotovenia vyúčtovania. Vyúčtovanie úhrady za služby je splatné do 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Podkladom každého vyúčtovania skutočných nákladov nájomcovi budú vyúčtovacie faktúry vystavené jednotlivými dodávateľmi služieb. Nájomca sa zaväzuje, zabezpečiť na vlastné náklady odvoz odpadu a samostatnú nádobu na odpad.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie v hygienicky nezávadnom stave pre zriadenie prevádzky na poskytovanie služby rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.

2. Prenajímateľ je oprávnený vykonať, kedykoľvek počas doby nájmu, kontrolu dodržiavania ustanovení tejto zmluvy zo strany nájomcu a za týmto účelom vstúpiť do prenajatého nebytového priestoru v prítomnosti nájomcu.
3. Stredisko prevádzky objektov Východ (ďalej len SPO Východ) vykoná protokolárne fyzické odovzdanie predmetu nájmu do 10-tich dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
4. Nájomca
 - a/ je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania nájomného vzťahu,
 - b/ je povinný oznamovať prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má realizovať prenájomca a umožniť mu ich vykonanie, pri nesplnení požiadaviek uvedených v ods. a) a b) nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla,
 - c/ môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenájomca dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa písomne zaviazal uhradiť tieto náklady,
 - d/ zodpovedá za povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu.
 - e/ nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu a výpožičky,
 - f/ zodpovedá prenájomcovi za všetky škody, ktoré vzniknú na prenajatom predmete nájmu alebo na inom majetku OS SR v súvislosti s jeho činnosťou,
 - g/ vráti prenájomcovi po ukončení zmluvného vzťahu predmet nájmu v takom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
 - h/ nesmie na prenajatej nehnuteľnosti zriaďovať záložné práva alebo tento majetok inak zaťažovať.
 - i/ sa zaväzuje počas trvania nájmu poistiť svoj majetok, v opačnom prípade prenájomca nezodpovedá za škody na uvedenom majetku,
 - j/ nemá právo na prednostnú kúpu prenajatej veci,
 - k/ zabezpečí riadnu manipuláciu so spotrebičmi energií podľa ním spracovaných prevádzkových poriadkov,
 - l/ obe zmluvné strany sú povinné neodkladne sa navzájom písomne informovať o každej zmene týkajúcej sa tejto zmluvy. Škody vzniknuté z dôvodu neplnenia si tejto povinnosti znáša strana, ktorá si túto povinnosť nesplnila.
 - m/ nájomca je povinný v súlade s §52 ods.1 písm. e) zák. 355/2007 Z.z. v platnom znení predložiť Vojenskému ústavu hygieny a epidemiológie MO SR- Regionálnemu stredisku Košice k schváleniu prevádzkového poriadku
 - n/ nájomca je povinný v zmysle §52 zák. č. 355/2007 Z.z. v platnom znení predkladať opatrenia a návrhy uvedené v §13 cit. zákona na posúdenie príslušnému orgánu verejného zdravotníctva a do času kladného posúdenia zdržať sa vykonávania posudzovaných opatrení alebo činností

Článok V.

Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu určitú – 5 rokov odo dňa účinnosti zmluvy o nájme.**
2. Skončenie nájmu nebytových priestorov nastane:
 - a/ uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, alebo
 - b/ dohodou uzatvorenou medzi zmluvnými stranami, alebo
 - c/ výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť okamžite od zmluvy:
 - a/ ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s účelom zmluvy,
 - b/ ak nájomca závažným spôsobom poruší ostatné podmienky zmluvy
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca môže užívať predmet tejto zmluvy o nájme iba obmedzene len preto, že si prenájomateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené zák. č. 116/1990 Zb. má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného, pričom právo na zľavu trvá do odstránenia vady predmetu nájmu a nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady predmetu tejto zmluvy o nájme nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom.

Článok VI. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR.
2. Zmluva o nájme nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade s ustanovením § 47a ods.1 Občianskeho zákona.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením zmluvy o nájme v Centrálnom registri zmlúv, nakoľko ide o zmluvu povinne zverejňovanú v zmysle §5a ods. 4 zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení.
4. Zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, jeden pre nájomcu, jeden pre Ministerstvo financií SR, ostatné pre prenájomateľa.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi podpismi.

V Bratislave, dňa:

V Košiciach, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Róbert Pintér
generálny riaditeľ

Bc. Zuzana Stryčková
konateľ