

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. ÚVTOS - 2-38/11-2012

(uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov)

(ďalej len „zmluva“)

medzi

1. Prenajíateľ : Slovenská republika
Správca : **Ústav na výkon trestu odňatia slobody**
Dončova 6, priečinok 62, 034 01 Ružomberok
zastúpený: : pplk. Mgr. Branislav Matloň – riaditeľ ústavu
IČO : 00738379
DIČ : 2020586535
bankové spojenie : Štátna pokladnica č. účtu: 7000165237/8180

Osoby oprávnené konať
vo veciach technických
a organizačných :

kpt. Ing. Jana Ondrejková
mjr. PaedDr. Peter Janiga

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

2. Nájomca : **CBA VEREX, a. s.**
Kuzmányho 1137, 031 29 Liptovský Mikuláš
zastúpený: : Ing. Tadeusz Frackowiak, predseda predstavenstva
Ing. Pavol Mikušiak, podpredseda predstavenstva
IČO : 31645704
DIČ : SK 2020429774
bankové spojenie : VÚB, a. s., č. účtu: XXXXXXXXXX

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ako správca majetku štátu prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor (ďalej len „priestor“) Ústavu na výkon trestu odňatia slobody (ďalej len „ústav“) v Ružomberku, nachádzajúci sa v objekte č. 1 „Administratívna budova“ súpisné číslo 1457, postavený na pozemku parc. číslo 1824 a v objekte č. 4 „Väznica“ súpisné číslo 5017, postavený na parc. čísle 1815, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 2757.
2. Predmetom nájmu je:
 - 2.1 priestor o výmere 33,3 m² (miestnosť č. 24 predajňa o výmere 20,5 m² a sklad predajne o výmere 12,8 m²) nachádzajúci sa na prízemí v objekte č. 1 administratívnej budovy (nebytový priestor určený v bode 1). Prenajímaný priestor je vybavený ústredným vykurovaním, prívodom teplej a studenej vody, je napojený na existujúcu elektroinštaláciu s centrálnym meraním, počítačovú sieť a je vybavený zariadením podľa zoznamu uvedeného v prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá je súčasťou tejto zmluvy.
 - 2.2 priestor o výmere 17,7 m² (miestnosť č. 50 – predajňa) nachádzajúci sa na prízemí objektu č. 4 väznica (nebytový priestor určený v bode 1). Prenajímaný priestor je vybavený ústredným vykurovaním, prívodom teplej a studenej vody, je napojený na existujúcu elektroinštaláciu s centrálnym meraním a je vybavený zariadením podľa zoznamu uvedeného v prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá je súčasťou tejto zmluvy.
3. Priestor sa dáva do nájmu za účelom zriadenia predajne a zabezpečovania zákonom stanovených nákupov pre odsúdených a predaj tovarov pre zamestnancov ústavu.

Čl. II

Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31. 05. 2017 odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno písomne vypovedať aj pred uplynutím dojednanej doby nájmu bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej strane.
3. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) po písomnej výzve prenajímateľa nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s touto zmluvou
 - b) nájomca, hrubým spôsobom porušuje platné interné predpisy, s ktorými bol oboznámený a tým môže dôjsť k mareniu účelu výkonu trestu odňatia slobody,
 - c) nájomca mešká viac ako mesiac s úhradou nájomného alebo úhradou za služby uvedené v čl. III ods. 4,
 - d) nájomca zvýšil cenu predávaného tovaru neprimerane k cenám obdobných tovarov v obchodnej sieti a na túto skutočnosť bol v predchádzajúcom období upozornený prenajímateľom,
 - e) kvôli nesúhlasu jednej zo zmluvných strán nedošlo k uzavretiu dodatku podľa

Čl. III bod 2. zmluvy.

4. Nájomca môže okamžite od zmluvy odstúpiť, ak:
 - a) priestor stratí spôsobilosť k dojednanému účelu nájmu,
 - b) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť súvisiacu s predmetom prenájmu,
 - c) kvôli nesúhlasu jednej zo zmluvných strán nedošlo k uzavretiu dodatku podľa Čl. III bod 2. zmluvy.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného, spôsob platenia

1. Nájomné bolo stanovené nasledovne:

- za prenájom prenajímaného priestoru vo výške 22 €/m ² /rok, t.j.	1 122	€/rok
- za prenájom zariadenia podľa zoznamu v prílohe č. 2, t.j.	398,32	€/rok
- náklady za dodávku tepla, el. energie, vodného a stočného, t.j.	1 091,13	€/rok
Ročné nájomné spolu:	2 611,45	€
Štvrtročné nájomné:	652,87	€
2. Výška nájomného sa stanovuje na obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.05.2017. Výška nájomného a zmluvné podmienky sa počas trvania nájmu budú prehodnocovať vždy k 31.12. kalendárneho roka na obdobie nasledujúcich 12 mesiacov. Prehodnocovanie sa bude robiť formou písomného dodatku k tejto zmluve odsúhlaseného obomi zmluvnými stranami.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o percento medziročnej oficiálne oznámenej inflácie od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o inflácii zverejnené na základe písomného dodatku k tejto zmluve a v prípade zmeny zákonnej úpravy dane z nehnuteľností o výšku nárastu tejto dane odo dňa účinnosti tejto úpravy.
4. Prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať vykurovanie prenajatých priestorov, prípravu teplej úžitkovej vody, dodávku vody a jej odvádzanie (stočné) a elektrickú energiu (ďalej len „služby súvisiace s nájmom“).
5. Úhrady za služby súvisiace s nájmom budú vykonávané zálohovo spoločne s platbami nájomného a to podľa ročnej kalkulácie nákladov, ktorá je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy. Vyúčtovanie zálohových platieb vykoná prenajímateľ na základe prepočtu skutočných nákladov, vždy v prvom mesiaci roka. V prípade zmien ceny za jednotlivé dodávané médiá, predloží prenajímateľ nájomcovi aktualizovanú kalkuláciu a výška záloh bude upravená k termínu splatnosti najbližšej úhrady nájomného.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť štvrtročné platby nájomného a záloh za poskytované služby súvisiace s nájmom vždy v prvom mesiaci príslušného štvrtroka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s termínom splatnosti 14 dní na účty prenajímateľa v Štátnej pokladnici – nasledovne:
 - na číslo účtu: 7000165173/8180, VS: 212 004
úhrada za prenájom zariadenia
 - na číslo účtu: 7000165173/8180, VS: 212 003
úhrada za prenájom predajných a skladových priestorov

- na číslo účtu: 7000165202/8180, VS: 223 001
úhrada nákladov za dodávku tepla, el. energie, vodného a stočného

7. V prípade nedodržania termínu úhrady platby podľa bodu 6 zapríčineného nájomcom, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nemu úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do dočasného užívania priestor bez viditeľných väd a nedostatkov a zariadenie podľa zoznamu v prílohe č. 2 zmluvy, vo funkčnom – zodpovedajúcom stave doby jeho prevádzky. Po ukončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi priestor na zriadenie predajne. Zodpovednosť za prevádzkovanie predajne (zriadenie prevádzky, dodržiavanie zákonnosti predaja, plnenie požiadaviek legislatívy v oblasti daní, hygieny, bezpečnosti práce, požiarnej ochrany a ďalších súvisiacich oblastí) nesie v plnom rozsahu nájomca.
3. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prípadné škody na majetku nájomcu nachádzajúcom sa v prenajatých priestoroch (zariadenie predajne, obchodný tovar), ak tieto vznikli bez priameho zavinenia prenajímateľa. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady dať si poistiť alebo inak zabezpečiť svoj majetok voči škodám spôsobených tretími osobami, živelnou pohromou a haváriami na vodoinštaláčnych a elektroinštaláčnych rozvodoch objektu.
4. Prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady bežnú údržbu a potrebné opravy vonkajších strán stavebnej časti prenajatého priestoru, rozvodu ústredného kúrenia vrátane vykurovacích telies, elektroinštalácie vrátane svietidiel a zásuviek, vodoinštalácie vrátane výtokových batérií a kanalizačného systému.
5. Bežnú drobnú údržbu (maľovanie, drobné opravy) ostatných vnútorných častí prenajatého priestoru a tiež bežnú údržbu a opravy prenajatého zariadenia predajne si zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady. Výkon odborných prehliadok na elektrických zariadeniach prenajímaného priestoru bude zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca nemôže v prenajatom priestore vykonávať žiadne stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie príslušných predpisov z oblastí bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia, za zabezpečenie prenajatých priestorov v súlade s týmito predpismi a znáša všetky prípadné následky vyplývajúce z ich porušenia.
7. Nájomca sa zaväzuje v predajni určenej na predaj pre odsúdených:
 - a) nepredávať, neskladovať a nedržať lieky, omamné látky, alkoholické nápoje, vody po holení a iný tovar obsahujúci alkohol, tovar v sklenených a plechových obaloch, okrem originálneho balenia rybacích výrobkov, ak je na trhu dostupné iné balenie,

- b) dodržať všeobecne záväzné právne normy týkajúce sa manipulácie s potravinami a ich uvádzania do obehu. Ide najmä o zákon č. 152/1995 Z.z. o potravinách,
 - c) zamestnávať pri predaji len osoby zdravotne a odborne spôsobilé v zmysle príslušných predpisov, napr. zákon č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve,
 - d) vypracovať a zabezpečiť schválenie prevádzkového poriadku predajne v súlade s príslušnou legislatívou – Potravinovým kódexom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať predaj tovaru osobám vo výkone trestu odňatia slobody v systéme nákupu prostredníctvom identifikačnej karty s čiarovým kódom len po porovnaní fotografie zobrazenej na obrazovke registračnej pokladnice s výzorom kupujúcej osoby. Ak výzor kupujúcej osoby nezodpovedá s fotografiou zobrazenou na obrazovke registračnej pokladnice je predávajúci povinný upozorniť na túto skutočnosť prítomného príslušníka ústavu. Ak nájomca predá tovar osobe, ktorej výzor sa nezhoduje s fotografiou zobrazenou na obrazovke registračnej pokladnice a na túto skutočnosť neupozorní príslušníka Zboru väzenskej a justičnej stráže (ďalej len „príslušník zboru“), zodpovedá za spôsobenú škodu.
9. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
- a) odkúpiť tovar nachádzajúci sa v predajni prenajímateľa v hodnote obstarávacích cien, toto neplatí ak sa jedná o tovar, ktorý v čase prebratie je po záručnej dobe vyznačenej na obale tovaru
 - b) v priestoroch ústavu rešpektovať interné predpisy platné v podmienkach Zboru väzenskej a justičnej stráže,
 - c) v predajni zamestnať len zamestnancov bezúhonných, t. j. bez záznamu v registri trestov, (dokladuje predložením odpisu z registra trestov na zamestnanca pred jeho zamestnaním v prenajatých priestoroch),
 - d) užívať prenajaté priestory na dohodnutý účel a neprenajať ich tretím osobám
 - e) zabezpečovať udržiavanie čistoty a poriadku v priestoroch predajne a v jej najbližšom okolí
 - f) prispôbovať a dodržiavať otváracie hodiny predajne a odsúhlasený sortiment tovaru požiadavkám a potrebám ústavu, cenovú hladinu predávaného tovaru udržiavať na úrovni primeranej danej lokalite a charakteru zariadenia,
 - g) bez odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv prenajatých priestorov, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za prípadné následne vzniknuté škody,
 - h) umožniť do prenajatého priestoru vstup oprávneným osobám zastupujúcim prenajímateľa (oprávnené osoby prenajímateľa sú: riaditeľ ústavu a ním poverené osoby, zástupcovia riaditeľa ústavu, vedúci oddelenia logistiky ústavu a ďalšie osoby vykonávajúce v ústave kontrolnú činnosť z Generálneho riaditeľstva zboru),
 - i) na vlastné náklady odstrániť škody na majetku prenajímateľa, ktoré vznikli z titulu užívania prenajatých priestorov,
 - j) prevziať do nájmu technické zariadenia a zabezpečovať bezhotovostný nákup tovaru odsúdeným v systéme nákupu prostredníctvom identifikačnej karty s čiarovým kódom.
 - k) svojvoľne neinštalovať žiaden software na PC registračnú pokladňu. V prípade inštalácie nepovolených programov a následnej poruchy pokladničného systému bude znášať v plnej miere náklady na odstránenie poruchy.

10. Nájomca sa zaväzuje uskutočniť nákupy prostredníctvom identifikačnej karty odsúdeného len u tých odsúdených, ktorí majú na konte dostatok finančných prostriedkov.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie,
 - b) počas trvania nájmu poskytovať nájomcovi služby súvisiace s nájmom v dojednanom rozsahu,
 - c) umožniť nájomcovi a jeho zamestnancom vstup do priestorov ústavu v rozsahu potrebnom pre dojednaný účel nájmu,
 - d) umožniť dodávateľom tovaru zásobovanie predajne,
 - e) umožniť vstup do informačného systému ústavu v nevyhnutnom rozsahu za účelom zabezpečenia bezhotovostného nákupu tovaru odsúdenými prostredníctvom identifikačnej karty s čiarovým kódom.

Čl. V

Sortiment predávaného tovaru a doba predaja

1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať pravidelný predaj pre odsúdených v priestore predajne v dohodnutom čase podľa odseku 3 v predajni umiestnenej v objekte č. 4. Pri tomto predaji sa zaväzuje plne rešpektovať požiadavky ústavu na sortiment tovaru (rozsah i obmedzenia).
2. Nájomca sa zaväzuje v predajni pre odsúdených predávať:
 - a) minimálny sortiment tovaru:
 - chlieb, pečivo, trvanlivé pečivo a ďalšie mlynské a pekárenske výrobky,
 - mlieko a mliečne výrobky,
 - maslo, masť, olej,
 - mäsové výrobky, výrobky z hydiny a rýb,
 - konzervované potraviny vrátane jedál,
 - lahôdkárske výrobky,
 - čerstvá zelenina a ovocie, ovocné a zeleninové výrobky,
 - cukrovinky, cukrárske výrobky a pochutiny,
 - káva, čaj,
 - minerálne a sódové vody, nealkoholické, príp. ďalšie nápoje,
 - doplnkové jedlá,
 - mydlo, zubná pasta, vata a ďalší drogistický tovar,
 - toaletný papier, hygienické vreckovky, písacie potreby a ďalší papiernický tovar,
 - tabakové výrobky
 - b) tovar podľa individuálnych objednávok odsúdených:
 - vitamínové prípravky,
 - zubné kefky, prezervatívy, holiace potreby (jednorázové holiace strojčeky),
 - listový papier, známky
 - c) ďalší tovar podľa objednávok odsúdených vopred schválený riaditeľom ústavu, pritom prenajímateľ poskytne potrebnú súčinnosť.

3. Čas predaja pre odsúdených bude vykonávaný nasledovne:
Streda: 07,30 hod. - 17,00 hod.
4. Čas predaja pre príslušníkov a zamestnancov ústavu bude vykonávaný nasledovne:
Pondelok: 05,00 hod. - 14,00 hod.
Utorok: 05,00 hod. - 14,00 hod.
Streda: 05,00 hod. - 07,30 hod.
Štvrtok: 05,00 hod. - 13,00 hod.
Piatok: 05,00 hod. - 14,00 hod.
5. Zmena času predaja pre odsúdených musí byť vopred písomne odsúhlasená riaditeľom ústavu alebo ním povereným pracovníkom.

Čl. VI **Záverečné ustanovenia**

1. Ostatné právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou osobitne upravené sa riadia právnymi predpismi uvedenými v záhlaví tejto zmluvy, v zmysle ktorých bola uzatvorená.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve si vyžadujú písomnú formu a súhlas oboch zmluvných strán prejavový ich vlastnoručnými podpismi.
3. Táto zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, nie v tiesni a ani nie za nápadne nevýhodných podmienok, prejavy vôle strán sú určité a zrozumiteľné, strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis a jeden rovnopis zmluvy zostáva na Ministerstve financií Slovenskej republiky po schvaľovacom procese, kde sa zmluvy označia schvaľovacou doložkou.
5. Zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.

Prílohy: č. 1 – Kalkulácia nákladov na poskytované služby

č.2 – Zoznam zariadenia predajní v objekte č. 1 a č. 4 prenechávaného do dočasného užívania

V Ružomberku, dňa: 26.04.2012

V Liptovskom Mikuláši, dňa: 26.04.2012

Prenajímateľ

Nájomca

pplk. Mgr. Branislav Matloň
riaditeľ

Ing. Tadeusz Frackowiak
predseda predstavenstva

Ing. Pavol Mikušiak
podpredseda predstavenstva

K A L K U L Á C I A

nákladov na dodávku tepla, elektriny, vodného a stočného, pre bufety v objekte AB a objekte č. 4 v ÚVTOS Ružomberok

Predpoklad r . 2012

1/Dodávka tepla

➤	Vykurovacia plocha	51 m ²
➤	Spotreba tepla na 1m ² plochy	0,426 GJ
➤	Náklady na 1GJ	14,44 €
➤	Ročné náklady	51 x 0,426 x 14,44 = 313,72 €

2/ Ohrev TÚV

➤	Ročná spotreba TÚV	7 m ³
➤	Potreba GJ/m ³ TÚV	0,34 GJ
➤	Náklady na 1GJ	14,44 €
➤	Ročné náklady	7 x 0,34 x 14,44 = 34,37 €

3/ Dodávka vody, stočné

➤	Ročná spotreba vody	22 m ³
➤	Náklady na 1 m ³	1,96 €
➤	Ročné náklady	43,12 €

3.1 Dodávka elektrickej energie

Súpis el. spotrebičov ich doby použitia el. príkonov a ročnej spotreby:

➤	- chladnička – 12 hod./deň, 365 dní/rok, 0,150 kWx2	1357,8	kWh
➤	- mlynček na mletie kávy-1 hod./deň, 250 dní/rok 1,2 kW	300	kWh
➤	- nárezový stroj- 1 hod./deň, 250 dní/rok 0,155 kW	39	kWh
➤	- mikrovlnná rúra 0,5 hod/deň 250 dní/rok 1,2 kW	150	kWh
➤	-rýchlovarná kanvica – 1 hod/deň, 250 dní/rok 2 kW	500	kWh
➤	-počítač osobný 8 hod/deň, 250 dní/rok , 0,3 kWx2	1200	kWh
➤	-osvetlenie výpočet podľa RGRč.28/2001 51 m ² x „N“ ⁴ 5,5x „P“ ⁴ 490	137	kWh
➤	Ročná spotreba elektrickej energie	3683,8	kWh
➤	Cena za 1 kWh	0,19	€
➤	Ročné náklady	699,92	€

3.1.1 Rekapitulácia predpokladaných nákladov v r. 2012 :

➤	Dodávka tepla	313,72 € /rok	štvrt'ročne	78,43 €
➤	Ohrev TÚV	34,37 € /rok	štvrt'ročne	8,59 €
➤	Dodávka vody a stoč.	43,12 € /rok	štvrt'ročne	10,78 €
➤	Dodávka el. energie	699,92 € /rok	štvrt'ročne	174,98 €

Ročné náklady spolu.....1091,13 €/rok, štvrt'ročne 272,78 €

Kalkulácia je platná pre dodávateľské ceny vstupných médií (voda, elektrina, zemný plyn) platné k 1.1.2012. V prípade, že dôjde ku zmene týchto cien, prípadne k inej zmene majúcej vplyv na kalkulovanú cenu, prenajímateľ predloží nájomcovi novú kalkuláciu a upraví podľa nej fakturáciu.

Z O Z N A M

Zariadenia ústavnej predajne v objekte č. 1 a č. 4 prenechávaného do dočasného užívania podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. ÚVTOS - 2-38/11-2012

Por. číslo	Názov zariadenia	Inventárne číslo	Výrobné číslo	Rok výroby	Obstarávacía cena	Ročný nájom
1.	Vitrína stolová chladiaca	3.6.2015	4456	1993	995,82 €	33,19 €
2.	Váha elektronická MARTES	5.4.2004	1363	1997	628,89 €	33,19 €
3.	Pokladňa kontr. Euro 2000	3/0618	HAAE00032M3000- FM	2001	466,71 €	39,83 €
4.	Pokladňa reg. POS Pegas	5/03/148	1379	2006	2.346,78 €	235,68 €
5.	Varič elektr. 2-platňový	6/1797	bez	1991	48,13 €	6,64 €
6.	Linka kuchynská	6/5349	bez	2005	124,38 €	14,94 €
7.	Kanvica rýchlovarná	6/5434	bez	2005	13,94 €	2,32 €
Celkom:						365,79 €
Nájom za stavebnobytovací majetok po dobe životnosti:						32,53 €
Ročné nájomné spolu:						398,32 €
Mesačné nájomné:						33,19 €
Štvrtročné nájomné:						99,58 €

V Ružomberku, dňa 26.04.2012

Zariadenie podľa vyššie uvedeného zoznamu prevzal: