

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2025

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

názov organizácie: **Slovenská akadémia vied**

adresa: Štefánikova 49, 814 38 Bratislava

štatutárny orgán: prof. RNDr. Pavol Šajgalík, DrSc. – predseda

zastúpený: JUDr. Mgr. Juraj Varga, PhD. – vedúci Úradu SAV

IČO: 00 037 869

DIČ: 2020844914

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

(nájomné)

(služby)

2. Nájomca

Obchodné meno: **DOLITO, spol. s r. o.**

Zastúpený: Tomáš Vlčák - konateľ

Sídlo: Kutlíkova 17, Bratislava 852 50

IČO: 50695975

DIČ: 2120428948

Oprávnenie podnikat' podľa: Výpis z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 117180/B.

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 – stavby so súpisným číslom 5785, na parcele C-KN číslo 2695/2, zapísanej na LV č. 1500 vedenom Okresným úradom Bratislava. Nehnuteľnosť – popis stavby „bufet“ sa nachádza v areáli SAV na Dúbravskej ceste č. 9 v Bratislave.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v celkovej výmere 222,50 m² stavby a to:

1.NP (prízemie)

číslo miestnosti	názov miestnosti	výmera v m ²
1.01	zádverie	3,00
1.02	jedáleň	60,00
1.03	výdaj	36,00
1.04	príprav, um. riadu	13,50
1.05	výťah	3,20
1.06	chodba	14,40
1.07	príručný sklad	13,50
1.08	schodisko	6,00
1.09	kancelária	8,80
spolu		158,40

1. PP (suterén)

0.01	chodba	21,00
0.02	sklad	11,50
0.03	schodisko	6,50
0.04	WC ženy	1,30
0.05	predsieň	2,10
0.06	predsieň	2,70
0.12	chladiareň	12,50
0.13	výt'ah	3,20
0.14	upratovačka	3,30
spolu		64,10

Celková plocha:
222,50 m²

Čl. II

Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu užívať na podnikateľské účely v gastronómii, v súlade s predmetom činnosti platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. III

Nájomné a služby s nájmom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške 19 914,08 € za 222,50 m² podlahovej plochy ročne. Štvrt'ročná výška úhrady za nájom je 4 978,52 €.
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – vodné, stočné a dažď'ová voda, teplo a teplá úžitková voda a elektrická energia.
3. Za služby platí nájomca:

paušálne platby za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody vo výške 3115,- € ročne, t. j. 778,75,- € štvrt'ročne,

zálohové platby vo výške 4 140,- € ročne, t. j. 1 035,- € štvrt'ročne.

V tejto cene sú zahrnuté predpokladané náklady na:

	ročne	štvrt'ročne
- elektrickú energiu	3 120,- €	780,- €
- vodné, stočné a dažď'ovú vodu	1 020,- €	255,- €

4. Úhrada za nájom a úhrada za služby spojené s nájmom sa platí štvrt'ročne vopred, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry je 14 dní odo dňa vystavenia. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a platby 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.
5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za poskytované služby formou zálohových platieb na základe skutočných nákladov podložených dodávateľskými faktúrami po zohľadnení stavov meračov médií pre predmet nájmu. Nedoplatky alebo

preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 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.

6. 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.
7. Všetky čiastky v tejto zmluve sú uvádzané vrátane DPH. Faktúry vystavené Prenajímateľom budú spĺňať všetky zákonné požiadavky pre odpočet DPH.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31. 12. 2027.
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 ak:
 - a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
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) 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.,
 - d) dohodou zmluvných strán.
6. Nájom podľa bodu 5 zaniká v lehote 3 mesiacov odo dňa, kedy bude dôvod zániku preukázateľne písomne oznámený nájomcovi.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory vymedzené v čl. I zmluvy v stav spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorý poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
2. Nájomca berie na vedomie, že priestor sa prenajíma nezariadený.
3. O odovzdaní a prevzatí prenajímaných priestorov zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov. Nájomca je povinný vrátiť prenajímateľovi prenajímané priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajímané priestory výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou, neprenajmať 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.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu prenajímaných priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie (primerane využívajúc 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). Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný priestory pravidelne upratovať a udržiavať v čistom stave.
6. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých 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.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania prenajatých priestorov a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za týmto účelom.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu.
9. 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.
10. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečovať revízie elektrických zariadení v súlade s platnou legislatívou a o výsledku bezodkladne informovať prenajímateľa, zaslaním revíznej správy.
11. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať 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.

Čl. VI

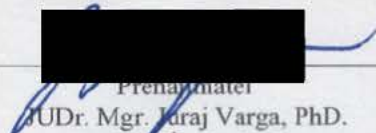
Záverečné ustanovenia

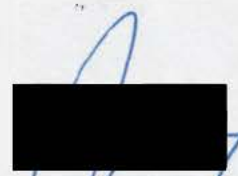
1. Platnosť zmluvy je viazaná na udelenie súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade s ustanovením § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v úplnom znení.

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 piatich rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa, dva pre nájomcu a jeden pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
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.

V Bratislave, dňa 28. 4. 2025

V Bratislave, dňa 28. APR. 2025


 Prenajímateľ
 JUDr. Mgr. Juraj Varga, PhD.
 vedúci Úradu SAV


 Nájomca
 Tomáš Vlčák
 konateľ
 DOLITO, spol. s r. o.

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájomom nebytových priestorov o celkovej výmere 222,50 m² na prízemí a v suteréne stavby (bufet) so súp. č. 5785, situovanej na pozemku parcela C KN č. 2695/2, nachádzajúcej sa v kat. území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedenej v katastrí nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 1500 v celosti, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti DOLITO spol. s r. o., Kutlíkova 17, 852 50 Bratislava, IČO 50 695 975.

V Bratislave 02.06.2025

K spisu číslo: MF/10246/2025-821




Mgr. Martin Dziak
riadiť
odboru majetkovoprávneho