

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. ÚVV-9-70/11-2012

(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“)

1. Prenajímateľ:

Štát:	Slovenská republika
Správca majetku štátu:	Ústav na výkon väzby, Chorvátska 5 812 29 Bratislava
Zastúpený:	Mgr. Vojtech Gálik – riaditeľ
Vo veciach zmluvy oprávnený	Ing. Roman Ivánčai – ekonomický zástupca
Osoba oprávnená jednať vo veciach technických a organizačných:	Ing. Štefan Stoklas
IČO:	738 255
Bankové spojenie:	7000162490/8180

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca:

	Jiřina Čapkovičová
	Hany Meličkovej 35
	841 05 Bratislava
Zastúpený:	Anna Moravcová – splnomocnená zastupovaním
IČO:	45526346
Bankové spojenie:	Tatra Banka a. s., č. účtu: 2915895155/1100

(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"), nachádzajúci sa v objekte Ústavu na výkon väzby, (ďalej len "ústav") na adrese Chorvátska č. 5, 812 29 Bratislava.
2. Predmetom nájmu je priestor na I. nadzemné podlažie ústavu - miestnosť č. 008 a miestnosť č. 009 o výmere 43,13 m², ktorý pozostáva z predajných priestorov o výmere 22,00 m² a skladových priestorov o výmere 21,13 m²; nehnuteľnosť, v ktorej sa prenajímaný priestor nachádza, je zapísaná na liste vlastníctva č. 993 ako stavba – administratívna budova súpisné číslo 2713 situovaná na pozemku parcela číslo 10167/2 v katastrálnom území Staré Mesto, obec: BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava 1. Uvedený 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. 1 tejto zmluvy, ktorá je súčasťou tejto zmluvy.
3. Prenajímaný priestor sa dáva do nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania ústavnej predajne pre príslušníkov a zamestnancov zboru.

Čl. II

Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu do 30.04.2016. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno písomne vypovedať aj pred uplynutím dojedanej 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) ktorýkoľvek zo zamestnancov nájomcu porušil platné zásady pohybu v stráženom objekte ústavu alebo zákaz nedovoleného styku s obvineným alebo odsúdeným,
 - c) nájomca mešká viac ako mesiac s úhradou nájomného alebo úhradou za služby uvedené v čl. III zmluvy,
 - d) nájomca zvýšil cenu predávaného tovaru neprimerane k cenám obdobných tovarov v obchodnej sieti a na túto skutočnosť bol v predchádzajúcom období upozornený,
 - e) nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť inej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) priestor stratí spôsobilosť k dojednanému účelu nájmu,
 - b) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť súvisiacu s predmetom prenájmu.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného, spôsob platenia

1. Nájomné bolo stanovené dohodou nasledovne:

- za prenájom predajného priestoru vo výške 70,00 €/m²/rok,
- za prenájom skladového priestoru vo výške ... 33,00 €/m²/rok,
- za prenájom zariadenia podľa zoznamu v prílohe č. 1 zmluvy.

Ročné nájomné za priestory spolu 2 237,29 €.

Štvrtročné nájomné za priestory spolu 559,32 €.

2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie. V prípade zákonnej úpravy dane z nehnuteľností sa výška nájomu zmení odo dňa účinnosti tejto úpravy na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
3. 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 nájomom").
4. Úhrady za služby súvisiace s nájomom budú vykonávané mesačne na základe vystavenej faktúry podľa prílohy č. 2. Prevádzkové náklady spojené s odvozom odpadu, iné náklady napr. upratovanie spoločných priestorov, predstavujú ročne 300,00 €.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať štvrtročne platby nájomného a mesačne platby za poskytované služby súvisiace s nájomom na základe faktúr vystavených prenajímateľom do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca s termínom splatnosti 14 dní na účet prenajímateľa v ŠP nasledovne:
- a) na číslo účtu : 7000162474/8180
úhrady za služby súvisiace s nájomom,
- b) na číslo účtu : 7000162458/8180
úhrada za nájom vrátane dane z nehnuteľností.
6. V prípade nedodržania termínu úhrady platby podľa bodu 5. nájomcom, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nemu úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. V prípade porušenia akýchkoľvek zmluvných povinností na strane nájomcu, má prenajímateľ právo uplatniť si od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 5% z celkovej ceny nájomu prevádzky, a to aj opakovane.

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. 1 zmluvy, vo funkčnom stave - zodpovedajúcom dobe jeho prevádzky. Po ukončení nájomu je nájomca povinný predmet nájomu vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že prenajatý priestor a zariadenie je z viny nájomcu v stave nespôsobilom na ďalšie užívanie, nájomca je povinný dať priestor do pôvodného stavu na vlastné náklady a zariadenia do stavu, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu.

2. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi priestor na zriadenie ústavnej predajne. Zodpovednosť za prevádzkovanie ústavnej predajne (zriadenie prevádzky, dodržiavanie zákonnosti predaja, plnenie požiadaviek legislatívy v oblasti dani, hygieny, bezpečnosti práce, požiarnej ochrany a ďalších súvisiacich oblastí) nesie v plnom rozsahu nájomca.
3. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prípadné škody na majetku nájomcu nachádzajúcim sa v prenajatom priestore (zariadenie ústavnej 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. Povinnosťou nájomcu prevádzky je na vlastné náklady udržiavať stav prevádzky. Rovnako je nájomca prevádzky povinný na vlastné náklady vykonávať bežné opravy; za bežnú opravu sa považujú prípady, kedy hodnota samotnej opravy nepresiahne 50% hodnoty veci alebo maximálne sumu 200 EUR.
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. Uzatvorením nájomnej zmluvy nevzniká automaticky nájomcovi nárok na bezplatné parkovanie v priestoroch ústavu.
7. Nájomca nesmie pri vstupe do objektu za účelom zásobovania tovaru na predaj mať pri sebe ani vo vozidle alkoholické nápoje, zbrane, mobilné telefóny, omamné a psychotropné látky.
8. Nájomca sa zaväzuje, v predajni zamestnať len bezúhonných zamestnancov, čo dokladuje predložením výpisu z registra trestov na zamestnanca pred jeho zamestnaním v prenajatom priestore.
9. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) 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 v znení neskorších predpisov,
 - b) zamestnávať pri predaji len osoby zdravotne a odborne spôsobilé v zmysle príslušných predpisov, napr. zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - c) vypracovať a zabezpečiť schválenie prevádzkového poriadku ústavnej predajne príslušným

Regionálnym úradom verejného zdravotníctva v súlade s príslušnou legislatívou – zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Potravinovým kódexom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

10. Nájomca sa ďalej zaväzuje:

- a) v priestoroch ústavu rešpektovať interné predpisy platné v podmienkach Zboru väzenskej a justičnej stráže,
- b) užívať prenajatý priestor na dohodnutý účel a neprenajať ho tretím osobám,
- c) zabezpečovať udržiavanie čistoty a poriadku v priestoroch ústavnej predajne a v jej najbližšom okolí,
- d) 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,
- e) bez odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv prenajatých priestorov, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za prípadné následne vzniknuté škody,
- f) umožniť do prenajatého priestoru vstup oprávneným osobám (oprávnenými osobami sú: riaditeľ ústavu a nim poverené osoby, zástupcovia riaditeľa ústavu, vedúci oddelenia logistiky, a ďalšie osoby vykonávajúce v ústave kontrolnú činnosť),
- g) na vlastné náklady odstrániť škody na majetku prenajímateľa, ktoré vznikli z titulu užívania prenajatého priestoru.

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 ústavnej predajne.

Čl. V

Sortiment predávaného tovaru a doba predaja

1. Nájomca sa v priestore ústavnej predajne a v dohodnutom čase zaväzuje zabezpečovať pravidelný predaj tovarov a jedál teplej a studenej kuchyne, predaj základného drogistického tovaru, hygienických potrieb, kancelárskych potrieb a iného tovaru podľa požiadaviek a potrieb prenajímateľa. Pri predaji sa zaväzuje plne rešpektovať požiadavky ústavu na sortiment tovaru.

2. Nájomca sa zaväzuje čas otváracích hodín dodržať a zabezpečiť nasledovne:

Pondelok	od 6.00 h do 14.30 h	
Utorok	od 6.00 h do 14.30 h	
Streda	od 6.00 h do 14.30 h	a od 16.00 h do 18.30 h
Štvrtok	od 6.00 h do 14.30 h	a od 16.00 h do 18.30 h
Piatok	od 6.00 h do 14.30 h	

Zmena hodín predaja musí byť vopred odsúhlasená riaditeľom ústavu alebo ním povereným pracovníkom.

Čl. VI

Spôsoby ukončenia nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) uplynutím dojednanej doby,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán k dojednanému dátumu,
 - c) jednostrannou písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany; výpovedná doba je 2-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - d) písomné odstúpenie prenajímateľa alebo nájomcu od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných podmienok; účinnosť odstúpenia od zmluvy nastane dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
2. Podstatným porušením zmluvy o nájme sa rozumie:
 - a) ak prenajímateľ nereaguje na reklamáciu nájomcu na vadné plnenie zo strany prenajímateľa viac ako 2 mesiace,
 - b) porušenie povinnosti nájomcu ohľadne ponuky alebo rozsahu sortimentu,
 - c) omeškanie s úhradou nájomného alebo plnení spojených s nájmom po dobu viac ako 30 dní po splatnosti,
 - d) ak nájomca prevádzku odovzdá do podnájmu ďalšej osobe,
 - e) ak nájomca vykoná v prevádzke akékoľvek stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo podstatným spôsobom zmení vzhľad prevádzky,
 - f) ak nájomca prestane vykonávať svoju činnosť po dobu dlhšiu ako 10 dní a vopred písomne neoznámí tento svoj zámer a dôvod prerušenia prenajímateľovi,
 - g) vyhlásenie platobnej neschopnosti, návrhu na konkurz alebo vyrovnanie nájomcu alebo likvidácia nájomcu, strata živnostenského oprávnenia alebo iného oprávnenia podnikat' nájomcu.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vysporiadať si záväzky z nájmu.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou osobitne upravené sa riadia ustanoveniami právneho predpisu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, v zmysle ktorého bola uzatvorená.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve si vyžadujú písomnú formu a súhlasný konsenzus oboch zmluvných strán.
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 piatich rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán

obdrží dva rovnopisy a jeden rovnopis zmluvy obdrží Ministerstvo financií Slovenskej republiky za účelom jej archivácie.

V Bratislave, dňa 25.09.2012

V Bratislave, dňa 25.09.2012

.....
Mgr. Vojtech Gálik
riaditeľ
(za prenajímateľa)

.....
Jiřina Ćapkoviĉov
majiteľ
(za nájomcu)