

ZMLUVA č. 4/2013/1.9.
o nájme nebytových priestorov

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

PRENAJÍMATEĽ:

SR - Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky

Sídlo : Námestie Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava

Zastúpené: Ing. Peter Žiga, PhD., minister

IČO: 42181810

DIČ: 2023106679

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000388983/8180

(ďalej len "prenajímateľ")

a

NÁJOMCA:

M+M Market Centrum s.r.o.

Gessayova 2598/10, 851 03 Bratislava

IČO: 35874961

IČO DPH:SK2021779254

Štatutárny orgán: Roman Mozolák, konateľ spoločnosti

Registrácia: OR - Okresný súd Bratislava I., oddiel Sro, vložka číslo 30597/B

Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s. Bratislava číslo účtu : 2620832974/1100

(ďalej len "nájomca")

u z a t v á r a j ú

túto zmluvu

za týchto podmienok:

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo vlastníctve SR, v správe Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky nachádzajúce sa v kat. úz. Bratislava-Staré Mesto, vedené v katastri nehnuteľností Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva č. 5233, a to nebytové priestory o celkovej výmere 129,30 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí stavby so súp. č. 100086, postavenej na pozemku parc. č. 237 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1952 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Predmet nájmu sa nájomcovi prenecháva na obchodné účely, ktorými sa rozumie prevádzkovanie bufetových služieb rýchleho občerstvenia s doplnkovým

sortimentom, predaj nealkoholických nápojov, lahôdok, prípadne predaj tepelne spracovaných jedál pre zamestnancov prenajímateľa a návštevníkov.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi zabezpečovať služby, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom nebytového priestoru na účely prevádzkovej činnosti nájomcu, a to: dodávku vody (pitnej) a odvádzanie odpadovej vody, dodávku elektriny, tepla a teplej úžitkovej vody, sociálne zariadenie pre zamestnancov nájomcu.

Článok II

Nájom hnutel'ných vecí

Spolu s nájmom nebytových priestorov dáva prenajímateľ do užívania nájomcu hnutel'né veci tvoriace príslušenstvo predmetu nájmu určené na účel prevádzkovania služieb, ktoré sú predmetom činnosti nájomcu (príloha č. 1)

Článok III

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 5 rokov a začína plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Túto zmluvu možno vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote, a to aj bez udania dôvodu. V súlade s ustanovením § 12 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Tým nie je dotknuté právo účastníkov zmluvy ukončiť záväzkový právny vzťah kedykoľvek a z akéhokoľvek dôvodu dohodou. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme, datovaná a podpísaná oprávnenými osobami konajúcimi v mene účastníkov. Podpisy oprávnených osôb musia byť na jednej listine.

Článok IV.

Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájmom nebytového priestoru

1. Odo dňa vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné, nájomné za príslušenstvo a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov (ďalej len "služby").
2. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích predpisov sa účastníci dohodli na cene predmetu nájmu 5.58 EUR/m², t.j. celková úhrada mesačne činí 721,49 EUR/ mesiac bez DPH.
3. Nájomné je splatné v mesačných splátkach vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca vopred (za príslušný kalendárny mesiac) pripísaním na účet prenajímateľa. V záujme identifikácie platby na účte prenajímateľa bude nájomca v príkaze na úhradu

používať variabilný symbol (IČO nájomcu). Špecifický symbol bude zložený z dvojčísła príslušného mesiaca a kalendárneho roka, za ktorý sa úhrada poskytuje (napr.: september 2013 = 092013).

4. V prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Nájomné za hnutelné veci (príslušenstvo) je vo výške 30 EUR ročne bez DPH a je splatné do 10. dňa kalendárneho roka. Nájomné za rok 2013 je splatné v alikvotnej výške do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
6. Do nájomného nie sú zahrnuté preddavkové platby za služby, ktorých poskytovanie prenajímateľom je spojené s nájmom nebytového priestoru. Spôsob a výška úhrady preddavkových platieb nájomcu za dodávku služieb v rozsahu dohodnutej špecifikácie, prípadne iné náklady spojené s nájmom nebytového priestoru budú tvoriť prílohu č. 2 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou (výpočtový list preddavkov za služby). Preddavkové platby je potrebné uhrádzať na **výdavkový účet prenajímateľa č. 7000389046/8180**. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tohto bodu zabezpečí prenajímateľ prostredníctvom správcu budovy najneskôr do 30. júna kalendárneho roka za predchádzajúce ročné obdobie. Nedoplatky a preplatky na preddavkových platbách za služby sú pre obe strany zúčtované 15. deň od doručenia vyúčtovania pripísaním na účty uvedené v úvode tejto zmluvy (VS = číslo zmluvy o nájme).
7. Odvoz a likvidáciu odpadu (vrátane nebezpečného odpadu: žiarivky, mikrovlnky, chladiace zariadenia), ktorý vzniká pri prevádzkovej činnosti nájomcu, si počas doby užívania nebytového priestoru nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Deratizáciu a dezinfekciu je nájomca povinný vykonať minimálne dva razy v kalendárnom roku (apríl, október) na vlastné náklady. V zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov nájomca nesmie vypúšťať do kanalizácie prenajímateľa nebezpečné látky, ktoré nie sú súčasťou odpadových vôd podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov (napr. použitý jedlý olej).
8. Výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve je prenajímateľ oprávnený zmeniť v závislosti od indexu inflačného rastu stanoveného v percentách Štatistickým úradom SR vždy k decembru príslušného kalendárneho roka oproti decembru predchádzajúceho roka na ďalšie ročné obdobie. Výška preddavkov za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov je pri uzatvorení tejto zmluvy dohodnutá s prihliadnutím na aktuálny skutkový a právny stav príslušných cenových predpisov platných v tomto období. Na základe vyúčtovania skutočných nákladov dodávateľmi médií v roku 2014, môže byť výška preddavkov hradených nájomcom za služby upravená podľa zisteného stavu ich čerpania.

Článok V.

Práva a povinnosti účastníkov zmluvy

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nájomca vyhlasuje, že so stavom nebytových priestorov sa riadne oboznámil a preberá ich do nájmu v stave zodpovedajúcom ich účelovému určeniu.
2. Nájomca je povinný udržiavať nebytové priestory v prevádzkyschopnom stave a čisté, pričom náklady na bežnú údržbu a bežné opravy zabezpečuje a znáša nájomca vo vlastnej réžii.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy. Zmeny /stavebné úpravy/ môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom po odsúhlasení projektovej dokumentácie prenajímateľom. Na náhradu nákladov súvisiacich so stavebnými zmenami má nájomca právny nárok výlučne v prípade, ak sa k náhrade nákladov prenajímateľ písomne zaviazal pri vyjadrení súhlasu s týmito zmenami /úpravami/.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky inej osobe, ani nakladať s ním ako vecným právom pre účely združenia (§ 829 a nasl. OZ) alebo tichého spoločenstva s tretím subjektom. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je taká zmluva neplatná. V prípade nerespektovania tohto zákazu je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.
5. V záujme opatrení súvisiacich s povinnosťou predchádzať vzniku požiarov alebo iných havárií a mimoriadnych udalostí, zabezpečí nájomca odovzdanie prenajímateľovi duplikátov kľúčov od prenajatých priestorov a to v zapečatenej obálke. Kľúče uložené v zapečatenej obálke budú označené číslom miestnosti, ku ktorej náležia. Na obálke bude uvedené meno /priezvisko/ a telefonický kontakt /mobilného telefónu/ na zamestnanca, ktorý bude k dispozícii v prípade vzniku havárie alebo požiaru. Táto povinnosť sa vzťahuje na každú zmenu kľúčov.
6. Nájomca je povinný zabezpečovať odpadové hospodárstvo samostatne na základe zmlúv uzatvorených s dodávateľmi týchto služieb. Splnenie záväzku je povinný preukázať poverenému zástupcovi prenajímateľa.
7. Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú v prenajatých priestoroch / resp. v areáli objektu/ v plnom rozsahu. Škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rozsah bežného opotrebenia jeho užívaním počas doby nájmu sa nájomca zaväzuje nahradiť.
8. Za účelom kontroly dodržiavania dohodnutých zmluvných podmienok umožní nájomca na požiadanie prenajímateľa ním poverenému zamestnancovi vstup do prenajatých nebytových priestorov.
9. Nájomca berie na vedomie, že plne znáša zodpovednosť za stratu, zničenie, poškodenie alebo odcudzenie všetkého majetku /vlastného aj cudzieho/ nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch. Poistenie pre prípad poistnej udalosti v prenajatých priestoroch je nájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady.
10. Nájomca je oprávnený predmet nájmu primerane označiť.

11. Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v objektoch prenajímateľa.
12. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi priestory v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, čisté. O prevzatí priestorov spíšu zástupcovia účastníkov zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Nájomca sa po skončení nájmu zaväzuje do 10 dní od vypratania nebytových priestorov vyrovať všetky svoje záväzky voči prenajímateľovi s výnimkou budúcich peňažných plnení, ktorých výška nebude účastníkom známa v čase skončenia nájmu.

Čl. VI

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov sa na platnosť tejto zmluvy vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky. Zmluva nadobudne účinnosť v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.
2. Všetky zmeny a doplnky týkajúce sa obsahových náležitostí a podmienok dohodnutých účastníkmi v tejto zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme číslovaných a datovaných dodatkov k zmluve, podpísané štatutárnymi orgánmi účastníkov, inak sú neplatné.
3. Práva a povinnosti účastníkov zmluvy, ktoré nie sú upravené v obsahu tejto zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, ku ktorým sa vzťahujú, najmä ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, vo veciach a vzťahoch neupravených osobitnými hmotnoprávnymi predpismi.
4. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch /origináloch/, z ktorých dve vyhotovenia obdrží nájomca a štyria vyhotovenia obdrží prenajímateľ.
5. Účastníci vyhlasujú, že sú oprávnení k uzatvoreniu tejto zmluvy. Zväzne vyhlasujú, že sa s jej obsahom riadne oboznámili a podmienkam porozumeli. K uzatvoreniu zmluvy pristupujú na základe slobodnej vôle prejavenej zrozumiteľne, určite a vážne, bez pocitu tiesne alebo inak nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
6. Nájomca súhlasí, že jeho identifikačné údaje budú evidované pre účely tejto zmluvy v informačnom systéme prenajímateľa a prenajímateľ sa zaväzuje použiť ich len v rozsahu nevyhnutne potrebnom na účely podľa osobitných právnych predpisov, ktorými je viazaný alebo oprávnený na základe právneho postavenia prenajímateľa a vlastníka nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú.

Príloha

č. 1 – Zoznam zariadenia nebytového priestoru prenajímateľa

č. 2 - Výpočtový list preddavkov za služby spojené s nájmom na rok 2013

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Peter Žiga, PhD.
minister

.....
Roman Mozolák
konateľ spoločnosti

V Bratislave, dňa.....

V Bratislave, dňa.....