

č. 170/190/2010

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ : Slovenská republika zastúpená Ministerstvom dopravy, výstavby
a regionálneho rozvoja SR
Námestie slobody 6
810 05 Bratislava
Menom spoločnosti : RNDr. Peter Mach – vedúci služobného úradu ministerstva
IČO : 30416094
DIČ : 2020799209
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu : 7000117569/8180
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca : Babičkiné buchy s.r.o.
Na Revíne 15
831 08 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
v oddiely: Sro Vložka č. 66069/B
IČO : 45589046
DIČ : 2023082039
Číslo účtu : 4090063002/3100
Bankové spojenie : Volksbank Slovensko
(ďalej len „nájomca“)

Čl. 1
Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom objektu: budovy nachádzajúcej sa na Námestí slobody č. 6 v Bratislave, v katastrálnom území BA– m. č. Staré mesto, súpisné č.102902, umiestnenej na pozemku parc. č. 7779, zapísanej na LV č. 4455, vedeného správou katastra hlavného mesta Bratislavy.
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory v uvedenom objekte o celkovej **výmere 44,14 m²** na prízemí objektu, miestnosť č. 1 a tento ho do nájmu prijíma. Špecifikácia plôch je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý je prílohou č.1 tejto zmluvy.
- 1.3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto si prezrel a boli mu zápisnične odovzdané, sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
- 1.4. Nájomca je oprávnený na základe tejto nájomnej zmluvy užívať prislúchajúce spoločné priestory (chodby, schodiská, výťahy, hygienické zariadenia a pod.).



Čl. 2 Účel a doba nájmu

- 2.1. Predmet nájmu uvedený v čl. 1. bod 1.2 bude nájomcom využívaný na účel poskytovania bufetových služieb.
- 2.2. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú od 1.12.2010.

Čl. 3 Nájomné, úhrada za náklady prenajímateľa spojené s nájmom a platobné podmienky

- 3.1. Výška nájomného za predmet nájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán, na základe zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách, ktorý sa vykonáva vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z.z. v sume **44,14 €/ročne, 3,68 €/mesačne**.
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady prenajímateľa spojené s nájmom nebytových priestorov bude prenajímateľ faktúrovať nájomcovi.
- 3.3. Výška úhrady nákladov prenajímateľa spojených s nájmom nebytových priestorov je **2 358,00 €/ročne, 196,50 €/mesačne**.
- 3.4. Presná špecifikácia výšky nájomného a nákladov prenajímateľa spojených s nájmom nebytových priestorov je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako príloha č. 1 tejto zmluvy.
- 3.5. Prenajímateľ bude nájomcovi faktúrovať pravidelne mesačne do 5. dňa príslušného mesiaca dohodnuté **nájomné v sume 3,68 € a za úhradu nákladov prenajímateľa spojených s nájmom sumu 196,50 €**. Splatnosť faktúry je do 14 dní od jej doručenia. Prvá faktúra bude prenajímateľom vystavená do 14 dní odo dňa podpisu zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
- 3.6. Vyúčtovanie úhrady nákladov spojených s nájmom nebytových priestorov vykoná prenajímateľ do 31. mája nasledujúceho roku, podľa skutočne vynaložených nákladov.
- 3.7. Pri omeškaní nájomcu s úhradou faktúry je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.8. Nedoplatky a preplatky z vyúčtovania úhrady nákladov spojených s nájmom sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V prípade omeškania platí obdobne ustanovenie bodu 3.7. tohto článku.

Čl. 4 Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.

- 4.2. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu nákladov spojených s nájomom nebytového priestoru riadne a včas.
- 4.3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom.
- 4.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
- 4.5. Pri nesplnení povinností uvedených v bodoch 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
- 4.6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.7. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba (čl. 4. bod 4). Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
- 4.8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
- 4.9. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým prívodom. Na požiadanie odborného pracovníka prenajímateľa pre BTZ je nájomca povinný predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok (OP), odborných skúšok (OS) alebo revízií.
- 4.10. Prenajímateľ bude zabezpečovať pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky (revízie) elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch v nasledujúcom rozsahu: rozvážače a rozvodnice, stabilné el. rozvody a inštalácie po príslušnú zásuvku alebo prípojné miesto, pevné osvetlenie jednotlivých miestností, stabilne nainštalované el. zariadenia a el. spotrebiče, ktoré sú majetkom prenajímateľa.
- 4.11. Za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, za požiarnu ochranu v prenajatých nebytových priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.

- 4.12. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
- 4.13. Nájomca sa zaväzuje akceptovať zmeny výšky úhrady nákladov prenajímateľa spojených s užívaním nebytového priestoru, ak zmena vyplýva zo skutočných nákladov predchádzajúceho roka alebo zmeny cien energií a služieb.
- 4.14. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi bezproblémový vstup do prenajatých priestorov. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať organizačné opatrenia v danom objekte a pokyny služby na vrátnici.
- 4.15. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, uhradí nájomca.
- 4.16. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
- 4.17. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa na účely ich kontroly.
- 4.18. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v bode 3. tohto článku.
- 4.19. V prenajatých priestoroch je zákaz predaja alkoholu.
- 4.20. Nájomca bude po dobu minimálne 6 mesiacov od nadobudnutia platnosti tejto zmluvy garantovať prenajímateľovi vysúťažené ceny.
V ďalšom období vzhľadom na výšku nájmu sa nájomca zaväzuje ceny poskytovaných tovarov udržať na primerane nízkej úrovni.

Čl. 5

Skončenie nájmu

- 5.1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť :
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.,
 - c) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.,
 - d) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu,
- 5.2. Výpovedná lehota je 2 - mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

- 5.3. Porušenie povinností, ktoré sú uvedené v čl. 4 bode 1, 2, 3, 4, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 19 sa kvalifikujú ako hrubé porušenie zmluvy s možnosťou výpovede s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po písomnom doručení výpovede druhej strane a náhradou spôsobenej škody.
- 5.4. Nájomca je povinný zápisnične odovzdať nebytové priestory do 5 pracovných dní po ukončení nájmu prenajímateľovi. Zápisnica je dokladom o odovzdaní priestorov prenajímateľovi. Dňom odovzdania priestorov nájomca prestáva zodpovedať za prípadné poškodenie alebo stratu zariadenia z prenajatých priestorov.
- 5.5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 5.6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a úhradách nákladov spojených s nájmom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa z § 672 Obč. zák.

Čl. 6 Záverečné ustanovenia

- 6.1. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami.
- 6.2. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
- 6.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami s účinnosťou od 1.12.2010.
- 6.4. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom a ostatnými platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.
- 6.5. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla/miesta podnikania (ďalej len „sídla“) zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná adresa touto zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane písomne oznámená, pričom za dodržanie podmienky písomného oznámenia sa považuje i uvedenie novej adresy sídla na zmluve (prípadne dodatku) uzavretej medzi zmluvnými stranami. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu sídla bez zbytočného odkladu. V prípade, že nájomca doporučenú poštovú zásielku prenajímateľa z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, považuje sa táto zásielka za doručenie uplynutím desiatich dní odo dňa jej odoslania na poslednú známu adresu sídla nájomcu v zmysle vyššie uvedeného. To isté platí aj pre zásielky zasielané nájomcom prenajímateľovi.

- 6.6. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží dve vyhotovenia a prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia.
- 6.7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Prílohy:

- výpočtový list

V Bratislave dňa 26-11-2010

V Bratislave dňa 26-11-2010

Prenajímateľ:

SR zast. Ministerstvom dopravy,
výstavby a regionálneho rozvoja SR

Nájomca:

Babičkine buchty s.r.o.

MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY
A REGIONÁLNEHO ROZVOJA SR
Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava
P.O.BOX č.100
- 52 -

Babičkine buchty, s.r.o.
Na Revíne 15
831 01 Bratislava
IČO: 45 589 046



RNDr. Peter Mach
vedúci služobného úradu



Sidónia Hettešová
konateľ

V ý p o č t o v ý l i s t

Administratívno-technologická budova, Námestie slobody č. 6, Bratislava
prízemie

Celková podlahová plocha :	44,14 m²	
Z toho :	44,14 m ² / 1 €	44,14 €
Spolu za nájomné ročne :	44,14 €	
mesačne :	3,68 €	
Obostavaný priestor :	132,86 m³	

Úhrada za náklady prenajímateľa spojené s nájomom nebytového priestoru:

Náklady spojené s nájomom	Ročne	Mesačne
UK	456,00 €	38,00 €
TÚV	408,00 €	34,00 €
vodné, stočné	216,00 €	18,00 €
OLO	72,00 €	6,00 €
elektrina	1 200,00 €	100,00 €
zrážková voda	6,00 €	0,50 €
Spolu :	2 358,00 €	196,50 €

Náklady prenajímateľa spojené s nájomom nebytových priestorov sú len nákladmi prenajímateľa na ich získanie, pričom prenajímateľ si k týmto nákladom nekalkuluje žiadny zisk.

Skutočné náklady spojené s užívaním nebytových priestorov rozúčtuje prenajímateľ nájomcovi nasledovne :

- a/ dodávka tepla na ÚK a teplej úžitkovej vody (TÚV)
ÚK - podľa m³ obostavaného objemu priestoru; nájomca bude znášať náklady na ÚK za priestory, ktoré sú predmetom nájmu (podľa zákona č. 630/2005 Z.z.)
TÚV - podľa nameranej spotreby vody na podružných vodomeroch
- b/ dodávka pitnej vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd (vodné, stočné) - podľa nameranej spotreby vody na podružných vodomeroch
- c/ odvádzanie zrážkových vôd - podľa užívanej podlahovej plochy; nájomca bude znášať náklady na odvádzanie zrážkových vôd za priestory, ktoré sú predmetom nájmu
- d/ zber, odvoz a zneškodnenie komunálnych odpadov a drobných stavebných odpadov (OLO) – podľa počtu osôb; nájomca bude znášať náklady na OLO pripadajúce na osoby nachádzajúce sa v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu
- e/ elektrická energia – podľa odpočtu na podružných elektromeroch

Bratislava, dňa 16.11.2010

Vypracoval : Šalkovič

73

236,10

1	32,46	39,40	2	22,50	3	13,60	4	13,80	5	20,70	6	14,40	7	14,20	8	14,20
---	-------	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------

6,24

1, A

11,20

IB

3,60

IC

1,0

62

21,40

61

63,40

60

15,80

59

6,40

58

31,90

92

39,23

by