

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 239-309/2011

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Z. z. 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, medzi:

Prenajímateľom:

v správe:

Slovenská republika

Hlavný banský úrad

Kammerhofská 25

969 50 Banská Štiavnica

zastúpený:

JUDr. Ing. Petrom Kúkelčíkom, predsedom úradu

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica

č. ú.: 7000061817/8180

IČO: 31780270

DIC: 2021001444

Zriaďovacia listina z 18. 10. 1996 č. 134 a Rozhodnutia č. 17/2008 Ministerstva hospodárstva SR zo 17. 09. 2008.

Nájomcom:

RR GURMAN s. r. o.

ul. 9. mája č. 19

974 01 Banská Bystrica

zastúpené:

Alfréd Riehs

Bankové spojenie:

Všeobecná úverová banka

č. ú.: 1952088251/0200

IČO: 36632686

IČ DPH: SK2021907140

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ Hlavný banský úrad v Banskej Štiavnici je správcom majetku štátu – budovy na ul. 9. mája č. 2 v Banskej Bystrici, súpisné číslo 2395, vedenej na LV č. 4068 v k. ú. Banská Bystrica, postavenej na parcele č. 4675/4.
2. Z uvedenej nehnuteľnosti prenájomca prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytové priestory na prízemí o výmere 97,54 m².

II.

Účel nájmu

Správca majetku štátu – prenájomca realizuje nájom nebytových priestorov uvedených v článku I. v bode 2 tejto zmluvy za účelom prevádzky bufetu.

III.

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy na 5 rokov.

IV. Úhrada za nájom a služby

1. Ročné nájomné za prenajaté priestory je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 11,50 €/ m² ročne.
2. Nájomné je splatné mesačne na základe faktúr, ktoré prenajímateľ vystaví nájomcovi do 14 dní odo dňa vystavenia.
3. Rozpis platieb za služby spojené s nájomom je vyšpecifikovaný v kalkulačnom liste a tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy. Platby za tieto služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať spolu s nájomom za nebytové priestory.
4. Vyúčtovanie spotreby plynu za vykurovanie bude vykonávané na základe faktúr, ktoré prenajímateľ obdrží od Slovenského plynárenského priemyslu.
5. Vyúčtovanie vodného a stočného sa vykoná vždy na základe faktúry, ktorú prenajímateľ obdrží od Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, Banská Bystrica.
6. Ak dôjde počas nájmu k zvýšeniu cien poskytovaných služieb alebo k inflačnému nárastu nákladov, ktoré súvisia s predmetom nájmu, je prenajímateľ jednostranne oprávnený na základe oficiálne uverejnených údajov Slovenského štatistického úradu, premietnuť tieto rozdiely do ceny ročného nájmu. Nájomca s týmto jednostranným zvýšením výslovne súhlasí.
7. Prenajímateľ má právo účtovať poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z celkovej dlžnej čiastky za každý kalendárny deň omeškania. Prenajímateľ má právo účtovať poplatok z omeškania aj vtedy, keď došlo k úhrade dlžnej čiastky.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi riadne užívanie nebytových priestorov pre účely upravené v článku I. bode 2 tejto zmluvy. Nájomcovi je stav nebytových priestorov známy.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v článku II. tejto zmluvy.

VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory v súlade s účelom dohodnutým v článku II. tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štát do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je táto zmluva neplatná.
2. Nájomca je povinný akúkoľvek zmenu, spočívajúcu najmä v zmene dohodnutého účelu užívania v zmluve o nájme nebytových priestorov vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca je tiež povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
3. Nájomca je povinný všetky bežné opravy v prenajatých priestoroch uskutočňovať na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré prenajímateľovi vyplývajú z jeho povinnosti správcu majetku štátu a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za

škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi akékoľvek zamýšľané stavebné a údržbárske práce väčšieho rozsahu (mal'by a nátery so zmenou odtieňa, zmena priečok a pod.) ešte pred ich započatím. Nájomca je povinný pri odstraňovaní závad umožniť vstup tretím osobám za prítomnosti nájomcu.

4. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné podľa článku IV. Poplatok z omeškania je vo výške 0,1 % z celkovej dlžnej čiastky za každý kalendárny deň omeškania.
5. Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal.
6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a zabezpečením hygieny priestorov na takej úrovni, aby táto vyhovovala potrebám a predpisom hygieny.
7. Nájomca je povinný odstrániť vzniknutú škodu spôsobenú prevádzkou.

Nájomca v **plnom rozsahu zodpovedá**:

- a) za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia svojich zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s jeho vedomím a súhlasom v prenajatých priestoroch,
- b) za plnenie povinností vyplývajúcich z ochrany pred požiarom, na účely predchádzania vzniku požiarov a na účely zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov.

V zmysle ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci je nájomca, ako zamestnávateľ v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci povinný dodržiavať povinnosti ustanovené v § 6, najmä:

- vykonávať opatrenia so zreteľom na všetky okolnosti týkajúce sa práce a v súlade s právnymi a ostatnými predpismi na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
- zabezpečovať, aby priestory, zariadenia, náradie, nástroje, materiály, pracovné pomôcky, používané postupy a prevádzkované činnosti neohrozovali bezpečnosť a zdravie zamestnancov a návštevníkov, za tým účelom **zabezpečovať potrebnú údržbu a opravy**,
- nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia,
- povinnosť nájomcu – zamestnávateľa, starať sa o bezpečnosť a ochranu zdravia sa vzťahuje na všetky osoby, ktoré sa nachádzajú s jeho vedomím v jeho prenajatých priestoroch,
- náklady spojené so zabezpečovaním starostlivosti o bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci znáša nájomca.

Nájomca, ktorý prevádzkuje technické zariadenia, ktoré sú súčasťou prenajatých priestorov (elektrické zariadenia a elektroinštalácie, bleskozvodné sústavy) na zaistenie bezpečnej prevádzky týchto technických zariadení musí dodržiavať ustanovenia osobitných predpisov, podmienky určené bezpečnostno-technickými požiadavkami a sprievodnou technickou dokumentáciou.

V zmysle **Vyhlášky č. 718/2002 Z. z. MPSVaR** na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení, ustanovení § 8 týkajúceho sa prevádzky technického zariadenia – musí nájomca zabezpečiť:

- a) vykonávanie predpísaných prehliadok a skúšok podľa bezpečnostno-technických požiadaviek a sprievodnej technickej dokumentácie; na vykonávanie týchto prehliadok a skúšok musí vytvoriť potrebné podmienky a odstrániť zistené nedostatky;
- b) obsluhu technického zariadenia len odborne a zdravotne spôsobilou osobou;

- c) vedenie prevádzkových dokladov a sprievodnej technickej dokumentácie technického zariadenia, vrátane dokladov o vykonaných prehliadkach a skúškach.

Ak v niektorých objektoch zabezpečuje vykonávanie uvedených činností **prenajímateľ**, bude v tomto prípade vyžadovať alikvotnú čiastku vynaložených nákladov od nájomcu.

Nájomca je povinný:

- a) zabezpečiť v prenajatom objekte a v priestoroch vykonávanie preventívnych protipožiarňných prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky;
- b) zabezpečovať plnenie opatrení na ochranu pred požiarňmi v mimopracovnom čase;
- c) umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarňny dozor vstup do prenajatého objektu a priestorov na účely vykonania kontroly, poskytovať mu požadované doklady, dokumentáciu a informácie;
- d) zabezpečiť vykonávanie pravidelnej kontroly stavu požiarňno-technických zariadení – prenosných hasiacich prístrojov a ďalších vecných prostriedkov ochrany pred požiarňmi;
- e) zabezpečiť vykonávanie pravidelnej kontroly a čistenia palivových spotrebičov, dymovodov a komína;
- f) dodržiavať pri skladovaní, ukladaní a pri manipulácii s akýmikol'vek horľavými látkami požiadavky protipožiarňnej bezpečnosti;
- g) zabezpečiť plnenie ustanovených povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarňmi osobami, ktoré majú požadovanú odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie.

Náklady spojené so zabezpečovaním úloh ochrany pred požiarňmi znáša nájomca.

8. Nájomca je povinný likvidovať možný nebezpečný odpad v zmysle spracovanej dokumentácie o odpadovom hospodárstve nájomcu a zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a vyhlášky MŽP SR č. 283/2001 Z. z. o odpadoch.
9. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenájomca bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenájomca nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
10. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.

VII.

Ukončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý – t. j. 5 rokov od nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Platnosť zmluvy môže byť skončená písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukol'vek dátumu.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, 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.

Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
4. Výpovedná lehota je podľa zákona tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. V prípade neuhradenia nájomného za obdobie dvoch mesiacov končí nájom okamžite k prvému dňu omeškania s platením nájomného za druhý mesiac.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými predpismi zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme nebytových predpisov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou, formou písomného dodatku podpísaného obidvomi zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v 5-tich vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží nájomca, dve vyhotovenia prenajímateľ a jedno vyhotovenie Ministerstvo financií SR.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme nebytových priestorov prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzavreli v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak toho ju vo vlastnom mene podpísali.
5. Zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií SR.
6. Zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovej stránke povinnej osoby podľa príslušných ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Banskej Štiavnici, 17. 05. 2011

Hlavný banský úrad
Kammerhojská 25
969 00 BANSKÁ ŠTIAVNICA
-3-

.....
prenajímateľ

v.z. Ing. Ivan Sýkora

RR GURMAN s.r.o.
ul. 9. mája 19
974 01 Banská Bystrica
IČO: 36532686 IČ DPH: SK2021907140

.....
nájomca

KALKULAČNÝ LIST

vyhotovený k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 239-309/2011 uzatvorenej medzi
Hlavným banským úradom ako prenajímateľom a RR GURMAN s.r.o. ako nájomcom

I. časť: **Základné nájomné užívania nebytových priestorov**
podlahová plocha 97,54 x 11,50 EUR/m²/rok = 1.121,70 €

II. časť: **Služby spojené s užívaním nebytových priestorov**

Ročná záloha na vykurovanie:	996,00 €
Mesačná záloha:	83,00 €

Ročná záloha vodné a stočné:	609,60 €
Mesačná záloha:	50,80 €

Ročný paušál za odvoz odpadu	99,00 €
Mesačný paušál:	8,25 €

Ročný paušál za daň z nehnuteľnosti:	120,00 €
Mesačný paušál:	10,00 €

III. časť: **Sumarizácia položiek:**

ročné nájomné:	1.121,70 €
----------------	------------

ročná záloha za vykurovanie:	996,00 €
------------------------------	----------

ročná záloha vodné-stočné:	609,60 €
----------------------------	----------

ročný paušál za odvoz odpadu:	99,00 €
-------------------------------	---------

ročný paušál za daň z nehnuteľnosti:	120,00 €
--------------------------------------	----------

Spolu:	2 946,30 €
--------	------------

Mesačná úhrada (nájom + služby): 245,52 € (93,47 € + 152,05 €)

Elektrická energia bude uhrádzaná na základe vystavenej faktúry od Stredoslovenskej energetiky (samostatný elektromer)

Vyúčtovanie plynu sa vykoná po obdržaní ročnej vyúčtovacej faktúry.

Vyúčtovanie vodného a stočného sa vykoná vždy na základe faktúry, ktorú prenajímateľ obdrží od Stredoslovenskej vodárenskej a prevádzkovej spoločnosti Banská Bystrica.

Ministerstvo financií SR podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 239-309/2011, uzavretou 17.05.2011 medzi Slovenskou republikou, správcom Hlavný banský úrad, Kammerhofská 25, 969 50 Banská Štiavnica, IČO 31780270 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou RR GURMAN, s.r.o., ul. 9. Mája 19, 974 01 Banská Bystrica, IČO 36632686 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o výmere 97,54 m², nachádzajúcich sa v meste Banská Bystrica, katastrálnom území Banská Bystrica, na prízemí budovy zapísanej na Správe katastra Banská Bystrica v LV č. 4068 ako stavba súpisné č. 2395 (budova), situovaná na pozemku KN-C, parc. č. 4675/4, na dobu určitú – päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.

V Bratislave 24.06.2011

K spisu číslo: MF/16941/2011-82



JUDr. Branislav Pokorný
riadiť
odboru majetkovoprávneho