

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Prenajímateľom: Slovenská republika – Správa zariadení Úradu vlády SR
sídlo: Námestie slobody č. 1, 813 70 Bratislava
IČO: 00002895
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000060275/8180
zastúpeným: Ing. Oľgou Kolesárovou, riaditeľkou

a

Nájomcom: SAVEXHOLDING, spol. s r.o.
sídlo: Gorkého 11, 811 01 Bratislava
IČO: 35 682 124
DIČ: 2020308015
bankové spojenie: Tatra banka a. s.
číslo účtu: 2627162002/1100
zastúpeným: Ivetou Švantnerovou, konateľkou

Článok 1

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na užívanie nebytové priestory o výmere 351 m² nachádzajúce sa na prízemí budovy Miestodržiteľského paláca na Hlavnom námestí č. 8 v Bratislave (ďalej len „budova“), ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva č. 5077, okres Bratislava I, katastrálne územie Staré mesto, postavenom na pozemku parcelné číslo 14, zastavaná plocha o výmere 1145 m², budova súpisné číslo 100359 (ďalej len „nebytové priestory“) a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie nebytových priestorov nájomné a platby súvisiace s ich užívaním. Nákres, na ktorom sú vyznačené nebytové priestory, je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, sú zložené:
 - a) zo vstupných priestorov so sociálnymi zariadeniami a zázemím o výmere 110,4 m²,
 - b) z priestorov gastro zariadenia so zázemím o výmere 131,5 m²,
 - c) z priestorov gastro zariadenia so zázemím o výmere 109,1 m².
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na užívanie hnuťelné vecí a zariadenie nachádzajúce sa v nebytových priestoroch (ďalej len „hnuťelné veci“). Zoznam hnuťelných vecí je prílohou č. 2 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je správcom nebytových priestorov v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení a že ako správca nebytových priestorov je oprávnený prenechať nájomcovi nebytové priestory do dočasného užívania za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok 2

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie nebytových priestorov na poskytovanie gastronomických služieb v súlade s podnikateľskou činnosťou nájomcu a využitie hnuťelných vecí (článok 1 bod 2) v súlade s ich určením.

Článok 3

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory a hnuiteľné veci nájomcovi do užívania dňa 1.1.2008 a to v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a v tomto stave nebytové priestory na svoje náklady udržiavať, pokiaľ ďalej nie je ustanovené inak.
2. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca označil svojim obchodným menom nebytové priestory, a to pri vstupe do budovy a pri vstupe do nebytových priestorov. Rozmery a grafické prevedenie označenia však musí písomne schváliť prenajímateľ.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena vlastníka alebo správcu budovy neovplyvňuje trvanie práv a povinností z tejto zmluvy a nový vlastník, resp. správca vstupuje do právneho postavenia prenajímateľa.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup k nebytovým priestorom tak, aby ich mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
5. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca upravil interiér nebytových priestorov podľa svojich potrieb vhodnými mobilnými a prenosnými zariadeniami. To však neoprávňuje nájomcu na odstránenie prenajatých hnuiteľných vecí z nebytových priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca v súlade so svojou podnikateľskou a súvisiacou činnosťou prijímal v nebytových priestoroch klientov a hostí v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že výkon práv prenajímateľa v bežných veciach voči nájomcovi budú vykonávať (okrem štatutárneho zástupcu prenajímateľa) nasledujúci zamestnanci prenajímateľa:
 - a) vedúci technického úseku,
 - b) vedúci ekonomického úseku prenajímateľa,
 - c) vedúci ÚZ Hotel Bôrik,každý v rozsahu svojej pôsobnosti.
8. Prenajímateľ je oprávnený len po predchádzajúcom oznámení nájomcovi vstúpiť do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
9. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi v prípade, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do nebytových priestorov.
10. Nájomca sa zaväzuje, že ak ho požiada prenajímateľ z dôvodu potreby konania spoločenských udalostí o využitie nebytových priestorov, najmä na posedenia pri účasti štátnych zahraničných a domácich návštev, poskytne nájomca svoje služby výlučne prenajímateľovi na tento účel tak, aby nebytové priestory v tomto čase slúžili výlučne jemu a ním označeným osobám. Iným osobám sa nájomca zaväzuje zamedziť prístup do nebytových priestorov. Prenajímateľ sa zaväzuje potrebu uvedenú v tomto bode oznámiť nájomcovi najneskôr 10 kalendárnych dní pred plánovaným využitím nebytových priestorov.
11. Nájomca sa zaväzuje, že strpí, kedykoľvek ho o to prenajímateľ požiada, osobnú kontrolu všetkých osôb vstupujúcich do nebytových priestorov, najmä za účelom preverenia, či vstupujúca osoba pri sebe nemá zbraň, výbušninu, alebo iný nebezpečný predmet. V tejto súvislosti sa nájomca zaväzuje, že strpí prípadnú inštaláciu a prevádzku bezpečnostných prvkov (napr. detektor kovov) a/ alebo strpí prítomnosť osôb poverených prenajímateľom výkonom osobnej kontroly podľa tohto bodu pri vstupe do nebytových priestorov. Nájomca sa tiež zaväzuje strpieť úplné uzatvorenie nebytových priestorov prenajímateľom na nevyhnutne dlhý čas pre prípad nutnosti realizácie bezpečnostných opatrení z dôvodu zdržiavania sa ústavných činiteľov, zahraničných delegácií alebo iných osôb v Miestodržiteľskom paláci, pre ktoré je nevyhnutné realizovať dané bezpečnostné opatrenia v priestoroch Miestodržiteľského paláca.

12. Ku dňu začatiu prevádzkovania gastro zariadenia musí nájomca disponovať všetkými potrebnými oprávneniami a povoleniami, ktoré sa na prevádzku gastro zariadenia podľa platných právnych predpisov vyžadujú.

Článok 4

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na nebytových priestoroch a hnutelných veciach. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť poisťnú zmluvu, predmetom ktorej je poistenie nehnuteľnosti – nebytových priestorov pre prípad vzniku škody na týchto priestoroch a takúto zmluvu mať uzatvorenú počas celého obdobia trvania nájomného vzťahu; minimálna výška poisťného plnenia musí byť 10.000.000,00 Sk (slovom desaťmiliónov korún slovenských). Nájomca sa tiež zaväzuje uzatvoriť poisťnú zmluvu, predmetom ktorej je poistenie zodpovednosti za škodu vzniknutú pri výkone činností spojených s užívaním nebytových priestorov podľa tejto zmluvy a takúto zmluvu mať uzatvorenú počas celého obdobia trvania nájomného vzťahu; minimálna výška poisťného plnenia musí byť 10.000.000,00 Sk (slovom desaťmiliónov korún slovenských). Nájomca je povinný na žiadosť prenajímateľa preukázať mu uzatvorenie týchto zmlúv. Porušenie povinností nájomcu stanovených v tomto odseku dáva prenajímateľovi možnosť okamžite vypovedať túto zmluvu a tiež právo uplatniť si nárok na zmluvnú pokutu vo výške 3-násobku celkového mesačného nájomného (čl. 5 ods. 1 tejto zmluvy) uhrádzaného za nebytové priestory.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná žiadne stavebné zmeny nebytových priestorov.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre objekt, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory a hnutelné veci v stave v akom boli prevzaté, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
7. Zmeny, ktoré vykonal nájomca v nebytových priestoroch so súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu; zmeny, ktoré vykonal nájomca v nebytových priestoroch so súhlasom prenajímateľa, vykonal na vlastné náklady a nemá nárok na ich náhradu ani započítanie.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy na vlastné náklady a zodpovednosť. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 5 000 Sk. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
9. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ nevykoná, je oprávnený vykonať ich nájomca; nájomca má nárok na náhradu nákladov vynaložených pri týchto opravách.
10. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nebytových priestorov.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu ani užívania tretej osobe.
12. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý toho, že nebytové priestory sa nachádzajú v objekte kultúrnej pamiatky v pamiatkovo chránenom území, a zaväzuje sa preto dodržiavať všetky právne predpisy, ktoré sa na nebytové priestory a budovu ako celok v tejto súvislosti vzťahujú. Taktiež sa zaväzuje, že nevykoná žiadne úpravy a ani činnosti,

ktoré by mohli z tohto pohľadu poškodiť nebytový priestor. Nájomca preberá zodpovednosť za konanie všetkých návštevníkov gastro zariadenia, ktorým dôjde k poškodeniu nebytového priestoru, alebo k jeho znehodnoteniu (napr. poškodenie fresiek a pod.).

13. Nájomca sa v súvislosti s predchádzajúcim odsekom zaväzuje rešpektovať charakter nebytového priestoru a zohľadniť túto skutočnosť pri všetkých svojich činnostiach a dodržať všetky povinnosti stanovené príslušnými právnymi predpismi, chrániacimi kultúrne pamiatky (napr. článok 3 odsek 2 a 5).

Článok 5

Nájomné a úhrada za služby

1. Nájomné za užívanie suterénnych nebytových priestorov a hnutelných vecí je zmluvnými stranami dojednané vo výške 320 Sk (slovom tristo dvadsať slovenských korún) za 1 m² prenajatej plochy mesačne, t. j. 112 320 Sk (slovom stodvanásťtisíc tristo dvadsať slovenských korún) mesačne. Prenajímateľ nie je platiteľom DPH. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné každý rok ku dňu začiatku trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, v prípade, že zmluvné strany sa dohodli na predĺžení doby nájmu (článok 6 odsek 2), a to najviac o medziročnú mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok vyhlásenú Štatistickým úradom SR na jeho úradnej stránke na verejne prístupnej elektronickej komunikačnej sieti Internet (v čase podpisu tejto zmluvy: kategória Ukazovatele ekonomického vývoja, časť Spotrebiteľské ceny, časť Jadrová a čistá inflácia zmena oproti rovnakému obdobiu minulého roku v %, tabuľka, ukazovateľ Spotrebiteľské ceny (úhrn)).

Nájomné v období úprav priestoru nájomcom je nasledovné: Počnúc dňom 1.1.2008 do 31.3.2008 za celkovú podlahovú plochu – 351 m² v sadzbe 100,00 Sk (slovom sto korún slovenských) za 1 m² ročne.

Počnúc dňom 1.4.2008 mesačné nájomné v sadzbe 320,00 Sk (slovom tristo dvadsať korún slovenských) za 1 m². Za 351 m² mesačne 112 320,00 Sk (slovom stodvanásťtisíc tristo dvadsať korún slovenských)

2. Nájomca sa zaväzuje platiť dojednané nájomné vždy na 3 kalendárne mesiace vopred, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi.
3. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávku elektriny, teplej a studenej vody, odvoz smetí a ostatných služieb spojených s nájmom (ďalej len „služby“). Zálohové platby za služby bude uhrádzať nájomca prenajímateľovi na základe zálohových faktúr, ktoré prenajímateľ vystavuje za ucelené kalendárne obdobie, zväčša kalendárny štvrtrok. Prenajímateľ vystaví zúčtovaciu faktúru na služby po získaní faktúr od jednotlivých poskytovateľov/ dodávateľov. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prípadné nedoplatky najneskôr do 15 dní odo dňa obdržania zúčtovacej faktúry za vymedzené obdobie nájmu; prípadný preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa vystavenia zúčtovacej faktúry. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať zúčtovanie najmenej 1-krát za rok.
4. Úhradu za prípadné používanie telefónnej linky sa nájomca zaväzuje uhradiť podľa skutočne uskutočnených hovorov na základe faktúry predloženej prenajímateľom.
5. Podľa stavu spotreby niektorej z poskytovaných služieb na základe meračov bude pri prevzatí nebytových priestorov nájomcom odpočítaná spotreba za služby do termínu odovzdania nebytových priestorov nájomcovi (článok 7).

Článok 6

Čas nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.1.2008 do 30.6.2008. Po uplynutí tejto doby prenajímateľ predĺži zmluvy o 4 roky a 6 mesiacov.

2. Nájomca je oprávnený najneskôr 40 dní pred uplynutím doby nájmu oznámiť prenajímateľovi preukázateľným spôsobom, že má záujem na pokračovaní nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy. Ak prenajímateľ najneskôr 10 dní pred ukončením nájomného vzťahu neoznámí nájomcovi preukázateľným spôsobom, že na ukončení zmluvy trvá, predlžuje sa nájomný vzťah o ďalšie 4 roky za podmienok stanovených touto zmluvou.

Článok 7

Postup pri odovzdávaní nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a hnutelných vecí spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa nachádzajú nebytové priestory a hnutelné veci v čase odovzdania,
 - b) zoznam hnutelných vecí a ich stav,
 - c) stav meračov spotreby elektrickej energie a vody,
 - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - e) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní zápisnice obidvomi zmluvnými stranami odovzdá nájomcovi kľúče od nebytových priestorov.
3. Nájomca sa zaväzuje, že do troch dní po ukončení nájmu odovzdá prenajímateľovi nebytové priestory a hnutelné veci v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu. V prípade, ak nebytové priestory, resp. niektoré z hnutelných vecí budú opotrebované viac, ako zodpovedá bežnému opotrebovaniu, je nájomca povinný uviesť nebytové priestory, resp. predmetné hnutelné veci do stavu zodpovedajúceho bežnému opotrebovaniu, a ak to nie je možné, nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú tým prenajímateľ utrpel. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní nebytových priestorov a hnutelných vecí spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje, ako sú dohodnuté v bode 1.

Článok 8

Zodpovednosť zmluvných strán

1. Ak niektorá zmluvná strana porušením povinností vyplývajúcich jej z tejto zmluvy spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinná ju nahradiť. Škoda sa primárne nahrádza uvedením do pôvodného stavu, ak to nie je možné, uhrádza sa v peniazoch.
2. Ak niektorá zmluvná strana neposkytne druhej zmluvnej strane primeranú súčinnosť potrebnú na splnenie záväzkov podľa tejto zmluvy, je povinná jej uhradiť škodu týmto spôsobenú.

Článok 9

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany zrušiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - b) ak nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
 - c) ak nájomca napriek upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok,
 - d) ak bolo rozhodnuté o odstránení budovy, v ktorej sú nebytové priestory alebo o zmene budovy, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z týchto dôvodov:

- a) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal,
 - b) ak sa nebytové priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.
4. Výpovedná lehota je 1 mesiac, v prípade uvedenom v odseku 2 písmene d) a v odseku 3 písmene a) tohto článku 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane a uplynie posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca. V prípade okamžitej výpovede (čl. IV ods. 2 tejto zmluvy) je táto účinná dňom jej doručenia druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná.
 5. V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne v priebehu obdobia, za ktoré bolo nájomné nájomcom zaplatené, prenajímateľ je povinný najneskôr do 30 dní odo dňa zániku tejto zmluvy vrátiť na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy; prípadne na iný účet nájomcu, alikvotnú časť uhradeného nájomného vypočítanú na dennej báze.

Článok 10

Spoločné a záverečné ustanovenia

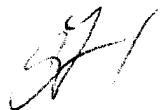
1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné robiť len formou číslovaných písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
2. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 3. tohto článku, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom jej faktického doručenia druhej zmluvnej strane. Písomnosť sa tiež považuje za doručenie dňom odmietnutia prevzatia zásielky, ako aj dňom, kedy márne uplynie lehota na prevzatie si zásielky na pošte, a to aj v prípade, že sa adresát o uložení nedozvedel. Zásielka sa považuje za doručenie aj v prípade úmyselného konania adresáta majúceho za následok neúspešné doručenie písomnosti.
3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
4. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 3., ak sa na tomto mieste zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.
5. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dvoch pre každú zo zmluvných strán.
7. Táto zmluva zaväzuje zmluvné strany odo dňa jej podpísania zmluvnými stranami.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu neuzatvorili v tiesni, ani za nevýhodných podmienok.

9. Príloha č. 1 - Nákres, na ktorom sú vyznačené nebytové priestory a príloha č. 2 - Zoznam hnutelných vecí tvoria neoddeliteľnú súčasť zmluvy.

V Bratislave, dňa 19.12.2007 2007

Za SAVEXHOLDING, spol. s r.o.:

Za Správu zariadení ÚV SR:



Iveta Švantnerová
konateľka
SAVEXHOLDING, spol. s r.o.
Gorkého 11
811 01 Bratislava
IČO: 35 682 124



Ing. Oľga Kolesárová
riadiateľka