

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá medzi

Prenajíateľom:

Správa zariadení Úradu vlády Slovenskej republiky
sídlo: Námestie slobody č. 1, 813 70 Bratislava
zastúpený: Ing. Róbert Štofko - riaditeľ
bankové spojenie : Štátna pokladnica
č. ú.: 7000 060 275/8180
IČO : 00 002 895
Telefón: 02 57295 185
Fax: 02 57295 472

a

Nájomcom:

obchodné meno: Katarína Pálfyová
sídlo: Vranovská 63, 851 02 Bratislava
zastúpený : Katarína Pálfyová
zapísaná: Živnostenský register Obvodného úradu v Bratislave
č. Žo – 2003/00353/2/KVA
bank. spojenie: Tatra banka
č. účtu: 2626803410/1100
IČO: 40 576 566
DIČ: 1048302200
Telefón: 0907 987 353

Zmluvné strany uzavierajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 659 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na užívanie nebytové priestory - miestnosti č. 34 až 39 - o výmere 89,91 m² nachádzajúce sa na prízemí budovy Miestodržiteľského paláca v Bratislave, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností v Slovenskej republike na liste vlastníctva č. 5077, okres Bratislava I, katastrálne územie Staré mesto, postavenom na pozemku parcelné číslo 14, zastavaná plocha o výmere 1 145 m², budova súpisné číslo 100359 (ďalej len „nebytové priestory“) a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie nebytových priestorov nájomné a platby súvisiace s užívaním nebytových priestorov. Nákras, na ktorom sú vyznačené nebytové priestory je prílohou č. 1 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou.

2. Prenajímateľ sa dohodol na výpožičke hnutel'nych vecí a zariadenia nachádzajúce sa v nebytových priestoroch (ďalej len „hnutel'né veci“). Nájomca sa zaväzuje hnutel'né veci prevziať do užívania. Zoznam hnutel'nych vecí je prílohou č. 2 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou.

Čl. II Účel nájmu

Účelom nájmu je využitie nebytových priestorov na prevádzkovanie kaviarne, v súlade s podnikateľskou činnosťou nájomcu a hnutel'nych vecí (čl. I bod 2.) v súlade s ich určením.

Čl. III Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory a hnutel'né veci nájomcovi do užívania dňa 1. 4. 2006, a to v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a v tomto stave nebytové priestory na svoje náklady udržiavať, pokiaľ ďalej nie je ustanovené inak (čl. VII).

2. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca označil svojím obchodným menom nebytové priestory, a to pri vstupe do budovy (čl. I bod 1.) a pri vstupe do nebytových priestorov. Rozmery a grafické prevedenie označenia však musí vopred schváliť prenajímateľ.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k zmene vlastníka budovy (čl. I bod 1.), vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi len čo mu bola zmena zo strany prvšieho vlastníka oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

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 hnutel'nych vecí z nebytových priestorov bez súhlasu prenajímateľa. Na akúkoľvek inú úpravu interiéru nebytových priestorov zo strany nájomcu sa vyžaduje písomný súhlas 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 dojednanými v tejto zmluve.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že výkon práv prenajímateľa v bežných veciach (napr. čl. VII.) voči nájomcovi bude vykonávať riaditeľ prenajímateľa, vedúci technicko-prevádzkového úseku alebo nimi písomne poverený zamestnanec prenajímateľa.

8. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve. Vstup do priestorov musí

nájomcovi oznámiť najmenej 3 dni vopred.

9. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúceho oznámenia (ods. 8) 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 zaväzuje nájomca 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 bude akceptovať bezpečnostné kontroly všetkých osôb pri každom ich vstupe do prenajatých priestorov v prípade oficiálnych a pracovných návštev v Miestodržiteľskom paláci, ktoré vyžadujú zvýšené bezpečnostné opatrenia.

12. Nájomca sa zaväzuje, že akceptuje prípadné úplné uzatvorenie kaviarne prenajímateľom na nevyhnutne dlhý čas pre prípad nutnosti realizácie bezpečnostných opatrení z dôvodu zdržiavania sa ústavných činiteľov, zahraničných delegácií alebo iných osôb, pre ktoré je nevyhnutné realizovať dané bezpečnostné opatrenia v priestoroch Miestodržiteľského paláca. Potrebu takýchto opatrení oznámi prenajímateľ nájomcovi preukázateľným spôsobom najmenej 7 dní vopred.

13. Nájomca je povinný začať s prevádzkou kaviarne najneskôr do **30.4.2006**. Ku dňu začatia prevádzkovania kaviarne, ako aj počas celej doby jej prevádzkovania, musí nájomca disponovať všetkými potrebnými oprávneniami a povoleniami, ktoré sa na prevádzku kaviarne podľa platných právnych predpisov vyžadujú.

Čl. IV

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, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná žiadne stavebné zmeny nebytových priestorov.

3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy ochrany pred požiarmi a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre objekt, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory.

4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.

5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory a hnutelné veci v stave v akom boli prevzaté, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

6. 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, vykoná na vlastné náklady a nemá nárok na ich náhradu ani započítanie, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.

7. 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.

8. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlá-

sené opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajíateľ nevykoná, je oprávnený vykonať ich nájomca; nájomca má nárok na náhradu nákladov vynaložených pri týchto opravách.

9. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nebytových priestorov.

10. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu tretej osobe.

11. 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 v tejto súvislosti vzťahujú. Taktiež sa zaväzuje, že nevykoná žiadne úpravy a ani činnosti, ktoré by mohli poškodiť, či inak znehodnotiť nebytový priestor. Nájomca preberá zodpovednosť za konanie všetkých svojich pracovníkov, ako i konanie návštevníkov kaviarne, ktorým dôjde k poškodeniu nebytového priestoru, alebo k jeho znehodnoteniu (napr. poškodenie fresiek a pod.).

12. 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. v prípade postupu podľa čl. III ods. 2 a 5)

Čl. V

Nájomné a úhrada za služby

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov je zmluvnými stranami dojednané vo výške **650,- Sk** (slovom šesťstopäťdesiat-slovenských korún) za **1 m²** prenajatej plochy-mesačne, t. j. **89,91 m² x 650,- Sk = 58 441,50 Sk** (slovom päťdesiatosemtisícštyristištyridsaťjeden slovenských korún a päťdesiat halierov) mesačne. Prenajíateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné každý rok ku dňu začiatku trvania nájomného vzťahu, a to najviac o mieru inflácie vyhlásené Štatistickým úradom SR za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom prenajíateľ podľa tohto ustanovenia zvýši nájomné. Prvé zvýšenie nájomného je možné v r. 2007.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť dojednané nájomné na tri mesiace vopred, vždy do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka bezhotovostným prevodom prostredníctvom banky na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vždy po predložení faktúry, spĺňajúcej všetky náležitosti daňového dokladu, prenajíateľom.

3. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávku elektrickej energie, tepla, teplej a studenej vody a ostatných služieb spojených s nájomom (ďalej len „služby“).

4. Zmluvné strany sa dohodli, že za služby uhradí nájomca prenajíateľovi sumu, ktorá vznikne vykonaním zúčtovania z odpočtov skutočne spotrebovaných energií z príslušných meračov pre niektorú z konkrétne poskytovaných služieb (čl. V ods. 3). Zúčtovanie sa bude vykonávať kvartálne.

5. Nájomca sa zaväzuje platiť dojednané náklady na služby po obdržaní vyúčtovacej faktúry a to bezhotovostným spôsobom prostredníctvom banky na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Úhradu za prípadné používanie telefónnej linky sa nájomca zaväzuje uhradiť podľa skutočne uskutočnených hovorov na základe faktúry predloženej prenajíateľom.

6. V prípade, ak sa zvýši cena služieb, nájomca sa zaväzuje platiť úhradu za služby primerane zvýšenú.

7. Zmluvné strany, že užívanie hnutelných vecí (viď príloha č. 2) je zohľadnené v cene nájmu.

8. Nájomca má nárok na primeranú zľavu z ceny v prípadoch, ak mu nebude umožnené užívať predmet nájmu z dôvodu uvedenému v čl. III ods. 12 a čl. IV ods. 9 tejto zmluvy.

Čl. VI **Čas nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1. 4. 2006 do 30. 9. 2006, s možnosťou jej automatického predĺženia podľa ods. 2 tohto článku.

2. Prenajíateľ je oprávnený najneskôr 90 dní pred uplynutím doby nájmu oznámiť nájomcovi preukázateľným spôsobom, že trvá na ukončení nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy. Ak tak neurobí, predlžuje sa nájomný vzťah vždy o ďalšie dva roky za podmienok stanovených touto zmluvou.

Čl. VII **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) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
- d) dátum a miesto spisania zápisnice a podpisy zmluvných strán.

2. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi 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 prenajíateľovi škodu, ktorú tým prenajíateľ 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 tohto článku.

4. Ak nájomca zrealizuje na základe písomnej dohody s prenajíateľom v nebytových priestoroch investície, ktoré zvýšia hodnotu nebytového priestoru alebo hnutelných vecí, táto hodnota znížená o mieru opotrebovania sa za podmienky preukázania jej výšky nájomcom odpočíta po skončení nájmu spôsobom dohodnutým v predmetnej písomnej dohode.

Čl. VIII **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 uve- dením do pôvodného stavu, ak to nie je možné, uhradza 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 spôsobe- nú.

Čl. IX **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 (čl. I) 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 prenájomcu.

3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z týchto dôvodov:

- a) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory najal; za stratu spôsobilosti sa nepovažuje dobrovoľný zánik živnostenského oprávnenia nájomcu,
- b) ak sa nebytové priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.

4. Výpovedná lehota je v prípadoch podľa ods. 2 písm. a), b), c), e) a ods. 3 písm. b), c) tohto článku mesačná a v prípadoch podľa ods. 2 písm. d) a ods. 3 písm. a) tohto článku trojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpovede doručená. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná. Vyrovnanie nájomného sa uskutoční podľa reálnej doby nájmu v príslušnom kvartáli.

Čl. X

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 písomností doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 3. tohto článku, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý máme uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ako aj deň, v ktorý je na zásielke vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu vykonaná poštou; ustanovenie ods. 3 tohto článku tým nie je dotknuté.

3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v identifikácii zmluvných strán v tejto zmluve. V prípade akejkoľvek zmeny poštovej adresy určenej na doručovanie písomností sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne, preukázateľným spôsobom, informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená, a to s účinnosťou odo dňa prijatia oznámenia o zmene adresy.

4. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a vo veci výpožičky huteľného majetku Občianskym zákonníkom.

5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dvoch pre každú zo zmluvných strán.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obomi zmluvnými stranami.


7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak

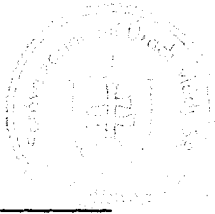
toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu neuzatvorili v tiesni, ani za nevýhodných podmienok.

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

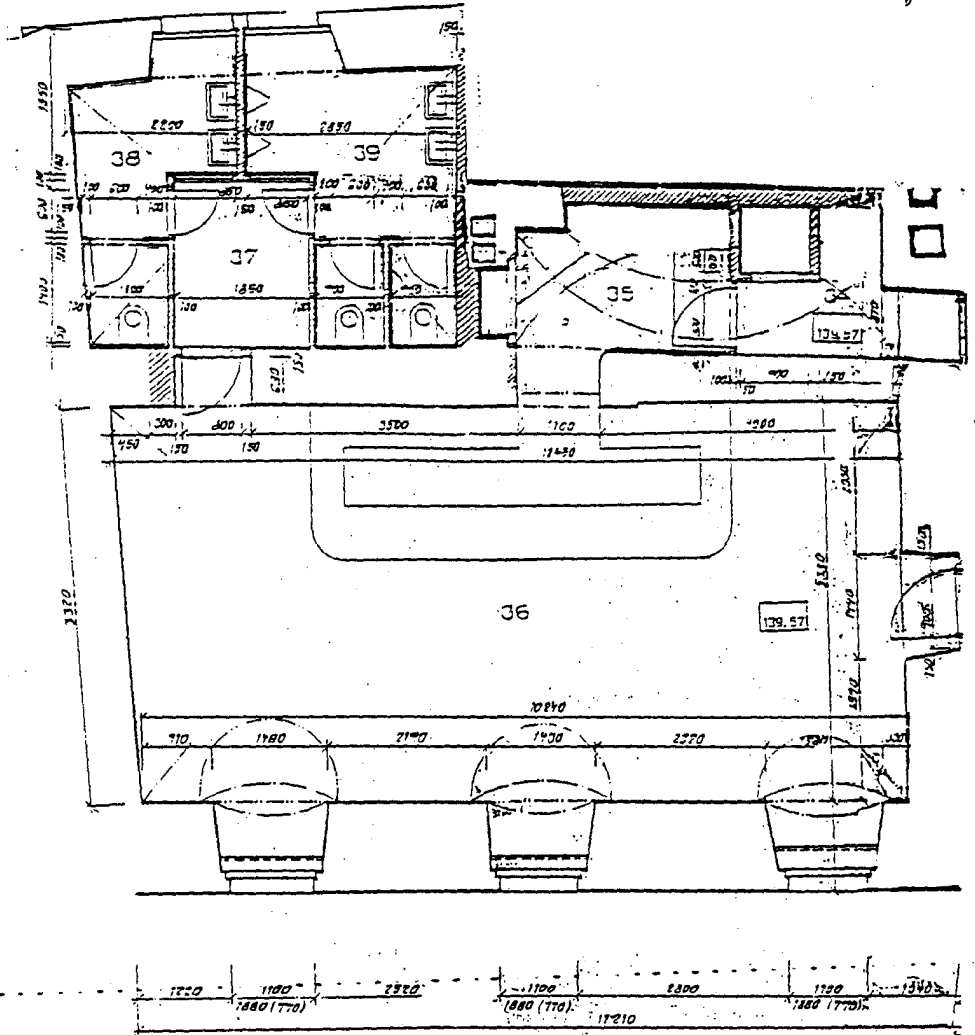
V Bratislave, dňa 28.3. 2006


Katarína Pálková


Ing. Róbert Štofko
riaditeľ
Správa zariadení Úradu vlády
Slovenskej republiky



Priloha č. 1
k zmluve o najme



ZOZNAM HNUTEĽNÝCH VECÍ

Nebytové priestory - Miestodržiteľský palác, Hlavné nám. č. 8, 811 01 Bratislava

Kaviareň

Umývačka skla ZOPPAS	1 x
Kávovar 2pak NUOVA SIMONELI	1 x
Mlynček NUOVA SIMONELI	1 x
Pult chlad BLUMAUER	1 x
Stôl prac. + drez TEARS	1 x
Výrobník ľadu SCOTSMAN	1 x
Stolík EUROPA T/R S-Euro/3	7 x
Stolík pod PC atyp	1 x
Stolicka bar SPRING CM 1217	10 x
Pult bar atyp P 36504	1 x
Stena pult atyp	1 x
Skrinka obluk atyp	1 x
Stôl prac. s chlad drezom	1 x
Dávkovač nápojov 6 časti	1 x
Lampa zaves L5/2C1900-036	1 x
Súprava na okno	3 x
Stolička kaviarenská CLARA.CM 8640	21 x
Obraz – Vojtašek „Bratislava“	3 x

WC ženy

Zrkadlo chróm DIANA 204	1 x
Dávkovač mydla chróm HOTELLERIE	1 x
Vešiak malý chróm HOTELLERIE	1 x
Kefa WC chróm HOTELLERIE	1 x
Držiak WC chróm HOTELLERIE	1 x
Osviežovač vzduchu HOTELLERIE	1 x
Držiak sáčky LINEACQUALB	1 x
Zásobník pap. utierok LINEACQUALBA	1 x
Nádoba smetná LINEACQUALBA	2 x

WC muži

Zrkadlo chróm DIANA 204	2 x
Dávkovač mydla chróm HOTELLERIE	2 x
Vešiak malý chróm HOTELLERIE	2 x
Kefa WC chróm HOTELLERIE	2 x
Držiak WC chróm HOTELLERIE	2 x
Osviežovač vzduchu HOTELLERIE	3 x
Zásobník pap. utierok LINEACQUALBA	2 x
Nádoba smetná LINEACQUALBA	1 x

Prípravňa

Stôl prac. + drez TEARS	1 x
Skrinka nast. TEARS	1 x
Súprava zaves na dvere	1 x
Zásobník pap. uter. LINEACQUALBA	1 x
Nádoba smetná LINEACQUALBA	1 x
Lekárnička LINEACQUALBA	1 x
Držiak mydla LINEA	1 x
