

Číslo zmluvy: .....

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, podľa Zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení a podľa Zákona č. 278/1993 Z. z. O správe majetku štátu v platnom znení

medzi účastníkmi

**Prenajímateľ:** SR - Psychiatrická nemocnica Prof. Matulaya Kremnica  
Sídlo: Ul. Československej armády 234/139, 967 01 Kremnica  
IČO: 00606987  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava  
č. účtu: .....  
v zastúpení: MUDr. Tibor Ďurian, riaditeľ  
(ďalej prenajímateľ)

a

**Nájomca:** Dušan Šuiek, nar. ....  
bytom: Ul. Dolná 51/25, 967 01 Kremnica  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, pobočka Kremnica  
č. účtu: C .....  
IČO: 46 071 156  
Osvedčenie o živnostenskom oprávnení, č. živnostenského registra 680-15932  
vydané Obvodným úradom v Žiari nad Hronom č. OŽP-D/2011/00750-2

nasledovne:

### Čl. 1.

#### Predmet a doba nájmu

1/ Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti - budovy č. súp. 1374 na parcele č. 1180 v Kremnici na Ul. ČSA. Vlastníctvo je zapísané na LV č. 1358 vedenom pre k. ú. Kremnica.

2/ Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove č. súp. 1374 – nemocničný bufet s príslušenstvom o celkovej výmere **86,09 m<sup>2</sup>**, ktoré pozostávajú:

- miestnosť bufet	57,51 m <sup>2</sup>
- miestnosť soc. zariadenie	2,94 m <sup>2</sup>
- miestnosť kancelária	6,62 m <sup>2</sup>
- miestnosť sklad č. 1	10,28 m <sup>2</sup>
- miestnosť sklad č. 2	8,74 m <sup>2</sup>

3/ Prenajímateľ preanecháva označené priestory do užívania nájomcovi **na dobu určitú - 5 rokov.**

## **Čl. II. Účel nájmu**

- 1/ Nájomca sa zaväzuje nebytové priestory užívať na prevádzkovanie bufetu s predajom bežných potravinárskych a mäsových výrobkov, syrov, pečiva, cukrovíniiek- zákuskov, ovocia a zeleniny, nealkoholických nápojov, drogistického tovaru a pod.
- 2/ Prenajímateľ za týmto účelom vydá nájomcovi písomné povolenie na vstup jeho zamestnancov, pomocného personálu a vozidiel do areálu nemocnice.

## **Čl. III. Nájomné a preddavky za plnenia**

- 1/ Nájomné za nebytové priestory o výmere 86,09 m<sup>2</sup> bolo dohodnuté na základe vyhodnotenia ponukového konania a porovnania s nájomným určeným v Zásadách o určovaní nájomného za nebytové priestory, ktorých vlastníkom je mesto Kremnica. Nájomné a mesačné preddavky za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov sú určené výmerom prenajímateľa, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
- 2/ Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné uhrádzať spolu s preddavkami za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov **mesačne** v lehote splatnosti faktúr, ktoré vystaví prenajímateľ. V prípade omeškania s platením sa dojednáva úrok z omeškania, ktorého výšku určuje osobitný predpis - Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. Z. v platnom znení.
- 3/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo dohodnuté nájomné každý rok prehodnotiť a zvýšiť ho v prípade, ak sa zmenia Zásady určovania nájomného za nebytové priestory v meste Kremnica bez nutnosti uzavrieť dodatok k zmluve, upraví sa len výmer, ktorý tvorí prílohu zmluvy.
- 4/ Preddavky za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov prenajímateľ jednostranne navýši vždy, keď sa zvýšia ceny energií a vody zo strany dodávateľov týchto služieb bez nutnosti uzavrieť dodatok k zmluve, upraví sa len výmer, ktorý tvorí prílohu zmluvy.
- 5/ Prenajímateľ po skončení kalendárneho roka vždy do 30. 05. predloží nájomcovi ročné vyúčtovanie preddavkov za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ vyúčtovanie el. energie urobí na základe odpisu z merača el. energie a vyúčtovanie spotreby vody a tepla urobí podľa priemernej spotreby vody na osobu a spotreby tepla na m<sup>2</sup> vykurovanej plochy. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok vzniknutý po vyúčtovaní prijatých preddavkov zaplatiť v lehote do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

## **Čl. IV. Technický stav nebytových priestorov**

- 1/ Nájomca sa oboznámi s technickým stavom nebytových priestorov ich obhliadkou na mieste samom. Voči nemu nenamieta a v takomto ich preberá.
- 2/ Prípadné stavebné úpravy a opravy väčšieho rozsahu na nebytových priestoroch nájomca vykoná na vlastné náklady len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Technické

zhodnotenie predmetu nájmu má právo započítať si do nákladov účelne vynaložených na podnikanie.

#### Čl. V.

##### Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať nebytové priestory na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť na účel v tejto zmluve určený. Nájomca nesmie dať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inému. Nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

2/ Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru. Nebytové priestory sa zaväzuje užívať tak, aby nedochádzalo k ich poškodzovaniu a devastácii. Zodpovedá za škody spôsobené vlastným zavinením. Drobné opravy a bežnú údržbu nebytových priestorov vykoná nájomca na vlastné náklady. Rozsah drobných opráv a bežnej údržby je stanovený Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení. Potrebu opráv väčšieho rozsahu oznámi bezodkladne prenajímateľovi.

3/ Zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia svojich zamestnancov, prípadne ostatných osôb, ktoré sa s jeho súhlasom budú zdržiavať v nebytových priestoroch. Na vlastné náklady si zabezpečí pred poškodením, alebo odcudzením, ochranu vecí a zásob vnesených do nebytového priestoru.

4/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi pracovnú dobu na svojej prevádzke a akceptovať obmedzenia v rozsahu uloženom prenajímateľom, najmä **nesmie rušiť nočný klud v areáli nemocnice.**

5/ Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov a odpratávanie snehu na vonkajšom priestore pred vchodom a na parkovacích miestach užívaných pre vlastné motorové vozidlá.

6/ Nájomca berie na vedomie, že v nemocničnom bufete **platí trvalý zákaz predaja alkoholických nápojov a čistiacich prípravkov**, ktoré sa dajú použiť ako látky omamné /napr. čističe nábytku, skla, okien s obsahom alkoholu, Alpa a pod./.

7/ Nájomca sa zaväzuje, že počas doby trvania nájmu nezvýši nad mieru obvyklú ceny služieb a tovarov ponúkaných v prevádzke nemocničného bufetu.

8/ Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušený výkon prevádzkovania živnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Vyhradzuje si právo kontroly ich dodržiavania.

#### Čl. VI.

##### Skončenie doby nájmu

1/ Nájom nebytového priestoru sa končí uplynutím dojednanej doby.

2/ Pred uplynutím doby určitej je možné zmluvu ukončiť:

- a) dohodou zmluvných strán
- b) výpoveďou.

3/ Dohoda prenajímateľa a nájomcu o ukončení zmluvy musí byť písomná, musí obsahovať deň ukončenia zmluvy, dohodu o vysporiadaní prípadných záväzkov a musí byť podpísaná obidvomi účastníkmi zmluvy.

4/ Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím času, z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 ods. (2) Zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení .

5/ Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 ods. (3) Zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

6/ Výpovedná lehota je pre obidvoch účastníkov zmluvy trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

7/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmluvu vypovedať v skrátenej jednomesačnej lehote, ak nájomca hrubo poruší povinnosti dojednané v tejto zmluve, najmä nezaplatí riadne a včas dojednané nájomné a preddavky za plnenia poskytované s predmetom nájmu.

5/ Pri odovzdaní priestorov prenajímateľovi sa vyhotoví zápisnica z odovzdania nebytových priestorov s uvedením prípadných škôd, za ktoré zodpovedá nájomca.

## VII.

### Záverečné ustanovenia

1/ Nájomná zmluva je vyhotovená v písomnej forme. Účastníci ju môžu meniť a doplňovať len písomne po vzájomnej dohode formou dodatkov.

2/ Účastníci zmluvy berú na vedomie, že pre jej platnosť po podpísaní obidvomi zmluvnými stranami je potrebný súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

3/ Účastníci zmluvy prehlasujú, že ju uzatvárajú na základe zhodne prejavenej vôle, slobodne, vážne a určite, nie v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok. Zmluvu si prečítali a na znak súhlasu ju podpísali.

3/ Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pre každého účastníka je určený jeden rovnopis. Jedno vyhotovenie si ponechá Ministerstvo financií SR a jedno Ministerstvo zdravotníctva SR.

V Kremnici 07. 03. 2011

Prenajímateľ:

.....  
MUDr. Tibor Ďurian, riaditeľ

Nájomca: ✓

.....  
Dušan Šulek, Ul. Dolná 51/25  
Kremnica

**Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov - nemocničný bufet**

Výpočet nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov bližšie špecifikovaných v Čl. I. zmluvy o celkovej výmere 86,09 m<sup>2</sup> - nemocničný bufet v budove RRO č. súp. 1374, parc. č. 1180, LV č. 1358, k. ú. Kremnica, areál Psychiatrickej nemocnice Prof. Matulaya v Kremnici.

<i>Druh platby</i>	<i>Mesačný preddavok (v EUR) za 86,09 m<sup>2</sup></i>	<i>Ročné plnenie (v EUR) za 86,09 m<sup>2</sup></i>
Nájomné (40,00 €/m <sup>2</sup> )	286,97	3 443,64
<b>Nájomné po zaokrúhlení:</b>	<b>287,00</b>	<b>3 444,00</b>
Elektrická energia	83,00	996,00
Kúrenie - TUV (ohrev)	76,00	912,00
Voda - vodné, stočné	5,00	60,00
<b>Spolu preddavky:</b>	<b>164,00</b>	<b>1 968,00</b>
<b>Spolu nájomné a preddavky:</b>	<b>451,00</b>	<b>5 412,00</b>

Mesačné nájomné a preddavky sú splatné v lehote splatnosti uvedenej na faktúre vystavenej prenajímateľom.

V Kremnici dňa 07. 03. 2011

Prenajímateľ:

.....  
MUDr. Tibor Ďurian, riaditeľ

Nájomca:

.....  
Dušan Šulek, Ul. Dolná 51/25  
Kremnica

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

#### **s ú h l a s i**

so zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou dňa 07.03.2011 medzi Slovenskou republikou, správcom Psychiatrickou nemocnicou Prof. Matulaya Kremnica so sídlom Ul. Československej armády 234/139, 967 01 Kremnica, IČO: 00606987 ako prenajímateľom a živnostníkom podnikajúcim pod obchodným menom Dušan Šulek so sídlom Ul. Dolná 51/25, 967 01 Kremnica, IČO: 46 071 156 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov – bufetu, sociálneho zariadenia, kancelárie a skladov spolu o výmere 86,09m<sup>2</sup> bližšie špecifikovaných v čl. I. bod 2. zmluvy nachádzajúcich sa v budove nemocnice súp. č. 1374 (budova RRO) situovanej na pozemku parc. č. 1180, zapísanej na liste vlastníctva č. 1358 v kat. území Kremnica s dobou nájmu päť rokov.

V Bratislave 29.03.2011  
K spisu číslo: MF/13052/2011-82

JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho