

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a zák. č. 278/1993 Z. z., o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov, medzi nižšie uvedenými zmluvnými stranami

**Prenajímateľ:** Slovenská republika, v mene ktorej koná správca -  
**Detská fakultná nemocnica s poliklinikou Banská Bystrica**  
Sídlo: Námestie L. Svobodu 4, 974 09 Banská Bystrica  
Zastúpený: MUDr. Ján Nosko, riaditeľ  
IČO: 37 957 937  
DIČ: 2021928150  
IČ DPH: nie je platiteľ DPH  
Zriadený: Zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva SR číslo:  
14192-6/2004-OPP zo dňa 24.11.2004  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava  
Číslo účtu v tvare IBAN: SK76 8180 0000 0070 0028 0745  
ďalej len „prenajímateľ“

a

**Nájomca:** RYO, s.r.o.  
IČO: 36 035 360  
Sídlo: Nám. SNP 20, 974 01 Banská Bystrica  
Konajúci prostredníctvom: Ing. Martin Repaský, konateľ  
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri OS v Banskej Bystrici,  
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 5850/S  
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., pobočka Banská Bystrica  
Číslo účtu v tvare IBAN: SK64 7500 0000 0040 1826 1530  
(ďalej len „nájomca“)

---

## Preambula

1. Prenajímateľ je štátna príspevková organizácia s právnou subjektivitou, ktorá bola zriadená s účinnosťou od 28.12.2004 rozhodnutím Ministerstva zdravotníctva SR, a to Zriaďovacou listinou číslo: 14192-6/2004-OPP zo dňa 24.11.2004. Hlavným predmetom činnosti prenajímateľa je poskytovanie ústavnej a ambulantnej zdravotnej starostlivosti pre pacientov do veku 18 rokov a 365 dní.
2. Nájomca je právnická osoba, ktorá vznikla dňa 26.03.1999 (dňom zápisu do obchodného registra); nájomca je zapísaný v Obchodnom registri OS v Banskej Bystrici, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 5850/S. Ako vyplýva z aktuálneho výpisu z obchodného registra, nájomca je oprávnený podnikat' okrem iného aj v predmete činnosti: **kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti.**
3. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu, ktorý je vedený Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, okres: Banská Bystrica, obec: Banská Bystrica, katastrálne územie: Banská Bystrica, zapísaný na liste vlastníctva **LV č. 7162** ako stavba - „BUDOVA NEMOCNICE“, súpisné číslo 6818, postavená na parcele registra „C“ číslo 2590/8, zastavané plochy o výmere 2.089 m<sup>2</sup>. Budova nemocnice sa nachádza v **Banskej Bystrici, na ulici: Nám. L. Svobodu 4.** Z hľadiska druhu stavby sa

v zmysle Prílohy č. 7 k vyhl. č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností, jedná o „budovu zdravotníckeho a sociálneho zariadenia“, ktorá je zároveň - v zmysle Prílohy č. 9 cit. vyhlášky a § 2 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, **nebytovým priestorom**, nakoľko predstavuje súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie.

4. Dňa 25.09.2013 vydal prenajímateľ, ako správca majetku štátu **Rozhodnutie č. 09/2013**, podľa § 3 ods. 4 zák. č. 278/1993 Z.z., o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorým prehlásil **nebytové priestory nachádzajúce sa na - 1. poschodí stavby (BUDOVA NEMOCNICE)** súp. č. 6818, postavenej na parcele registra „C“ číslo 2590/8, zastavané plochy o výmere 2.089 m<sup>2</sup>, evidovanej na LV č. 7162, a to nebytové priestory prenajímateľom interne označené ako:
  - **miestnosť č. 57 (priestor oproti odd. FBRLR) o výmere 18,07 m<sup>2</sup>;**
  - **miestnosť č. 58 (priestor za vchodovými dvermi) o výmere 6,54 m<sup>2</sup>;****za dočasne prebytočný majetok štátu.**
5. Ako vyplýva z § 13 ods. 1 a 3 zák. č. 278/1993 Z.z., správca môže dočasne prebytočný majetok štátu prenechať do nájmu nájomcovi nájomnou zmluvou len za nájomné platené v peňažných prostriedkoch a **najviac na dva roky.**
6. Dňa 10.02.2014 prenajímateľ dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu, ktorý je bližšie špecifikovaný v bode 4 tohto článku, ponúkol do nájmu v dennej tlači – denníku PRAVDA. Ako vyplýva zo Zápisnice zo zasadnutia komisie na vyhodnotenie ponúk záujemcov o nájom dočasne prebytočného majetku štátu, ktorá sa konala dňa 05.03.2014, na ponuku prenajímateľa reagoval jediný záujemca – spoločnosť RYO, s.r.o., IČO: 36 035 360, so sídlom: Nám. SNP 20, 974 01 Banská Bystrica, ktorý prejavil záujem o nájom nebytových priestorov a ponúkol nájomné vo výške **7,43 EUR/m<sup>2</sup> mesačne**, čo predstavuje **ročné nájomné vo výške 89,16 EUR/m<sup>2</sup>**. Komisia navrhla štatutárnemu orgánu, aby uzatvoril nájomnú zmluvu s týmto záujemcom.
7. Ako vyplýva z § 8c) ods. 1 v spojení s § 13 ods. 10, zák. č. 278/1993 Z.z., **na platnosť** zmluvy o nájme nehnuteľného majetku štátu sa vyžaduje **súhlas Ministerstva financií SR.**

## Článok 1

### Predmet nájmu a účel nájmu

1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, dočasne prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú na - 1. poschodí stavby (BUDOVA NEMOCNICE) súp. č. 6818, postavenej na parcele registra „C“ číslo 2590/8, zastavané plochy o výmere 2.089 m<sup>2</sup>, evidovanej na LV č. 7162, a to nebytové priestory prenajímateľom interne označené ako:
  - **miestnosť č. 57 (priestor oproti odd. FBRLR) o výmere 18,07 m<sup>2</sup>;**
  - **miestnosť č. 58 (priestor za vchodovými dvermi) o výmere 6,54 m<sup>2</sup>.**
2. Predmet nájmu, ktorý je bližšie špecifikovaný v bode 1 tohto článku, bude nájomca užívať po celú dobu nájmu ako:
  - **miestnosť č. 57 (priestor oproti odd. FBRLR) o výmere 18,07 m<sup>2</sup> – bufet na predaj potravín, ovocia, zeleniny, drogériového a doplnkového spotrebného tovaru;**
  - **miestnosť č. 58 (priestor za vchodovými dvermi) o výmere 6,54 m<sup>2</sup> – sklad tovaru.**
3. Zmluvné strany vyhlasujú a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohovorené a riadne užívanie. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu na základe osobnej ohliadky pred podpisom tejto zmluvy, a v tomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.

## Článok 2

### Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú – 2 roky**; doba nájmu začne plynúť odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

## Článok 3

### Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za odplatu.
2. **Nájomné** bolo dohodnuté medzi zmluvnými stranami **vo výške 7,43 EUR za 1 m2 mesačne**, čo pri výmere podlahovej plochy nebytových priestorov (spolu 24,61 m2) predstavuje **mesačné nájomné vo výške 182,85 EUR**, slovom: stoosemdesiatdva euro osemdesiatpäť centov; ročné nájomné predstavuje sumu 2.194,20 EUR, slovom: dvetisícstodevät'desiatštyri euro dvadsať centov. Nájomca berie na vedomie, že prenájomateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
3. **Prevádzkové náklady**, resp. poplatok za služby, ktorých poskytovanie je sužívaním nebytových priestorov spojené, a ktoré sú bližšie špecifikované v Článku 4 tejto zmluvy, bolo dohodnuté medzi zmluvnými stranami **vo výške 57,18 EUR/mesiac**, slovom: päťdesiatsedem euro osemnásť centov; ročné náklady predstavujú sumu 686,16 EUR, slovom: šesťstoosemdesiatšesť euro šesťnásť centov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť prenájomateľovi **nájomné a prevádzkové náklady mesačne**, po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca, na základe faktúr prenájomateľa.
5. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúry nájomcovi na korešpondenčnú adresu: RYO, s.r.o., Nám. SNP 20, 974 01 Banská Bystrica.
6. Peňažný dlh nájomcu vyplývajúci z faktúr prenájomateľa, ktoré je nájomca povinný podľa tejto zmluvy plniť prostredníctvom peňažného ústavu, je splnený pripísaním sumy dlhu na účet prenájomateľa v jeho peňažnom ústave.
6. Ak je nájomca **v omeškaní so splnením peňažného dlhu alebo jeho časti**, má prenájomateľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nar. vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to vo výške „**o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu**“.

## Článok 4

### Služby spojené s nájmom

1. Pod službami, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené, sa rozumie poskytovanie týchto služieb:
  - a) elektrická energia,
  - b) tepelná energia,
  - c) studená voda,
  - d) odvádzanie odpadovej vody do verejnej kanalizácie.
2. Poplatok za tieto služby nie je zahrnutý v nájomnom.

## Článok 5

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu v takomto stave preberá.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi, počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy, plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním predmetu nájmu.

3. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať primerane povahe, určeniu predmetu nájmu, výlučne na účely uvedené v tejto zmluve a spôsobom, ktorým nedôjde k opotrebeniu predmetu nájmu nad obvyklú mieru.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v predmete nájmu; inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti prenajímateľovi vznikla.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody spôsobené jeho vlastnou činnosťou alebo činnosťou zamestnancov a blízkych osôb na predmete nájmu.
7. Nájomca berie na vedomie, že si poistenie hnutel'ného majetku vneseného do nebytových priestorov, proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate, dojedná sám na vlastné náklady.
8. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti umožniť prenajímateľovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
9. Nájomca a jeho zamestnanci sú povinní dodržiavať všetky zákonné normy a predpisy v oblasti protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany životného prostredia, ochrany vôd a nakladania s odpadmi. Nájomca je povinný dodržiavať pri výkone svojej činnosti všetky predpisy o hygienicky nezávadnej prevádzke.
10. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu právnej subjektivity, ako aj iné podstatné skutočnosti týkajúce sa využitia predmetu nájmu, resp. skutočnosti, ktoré majú priamy dopad na ustanovenia tejto zmluvy.

## **Článok 6**

### **Skončenie nájomného vzťahu**

1. Nájomný vzťah zaniká:
  - a) uplynutím doby;
  - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom;
  - c) uplynutím výpovednej doby v prípade výpovede.
2. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov. Pre prípad výpovede si zmluvné strany dohodli **3-mesačnú výpovednú dobu**, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade nedodržania písomnej formy výpovede je takáto výpoveď neplatná. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane spôsobom uvedeným v Článku 7 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu najneskôr do 3 dní vypratať a súčasne predmet nájmu prenajímateľovi odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **Článok 7**

### **Doručovanie**

1. Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy, sa účastníci zaväzujú doručovať prednostne osobne alebo poštou vo forme doporučenej listovej zásielky.
2. Poštou doručujú zmluvné strany písomnosti druhej zmluvnej strane na adresu:
  - prenajímateľ nájomcovi na korešpondenčnú adresu: RYO, s.r.o., Nám. SNP 20, 974 01 Banská Bystrica;
  - nájomca prenajímateľovi na adresu sídla uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

3. Ak nie je možné doručiť písomnosť na vyššie uvedené adresy, povinnosť odosielateľa je splnená desiaty kalendárny deň nasledujúci po dni podania písomnosti na poštovú prepravu, a to bez ohľadu na dôvod nemožnosti doručenia zásielky (adresát neznámy, v mieste sídla sa nezdržuje, adresát odmietol prevziať, adresát v odbernej lehote neprevzal); uvedené zakladá fikciu doručenia.

## Článok 8

### Záverečné ustanovenia a iné dojednania

1. Táto zmluva nadobúda **platnosť** dňom udelenia súhlasu **Ministerstva financií SR** a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, podľa § 47a ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z. z., o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov a zák. č. 40/1964 Zb., Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve. Ako vyplýva z *Prílohy č. 12.2 k Usmerneniu Ministerstva financií SR „Kritériá pri posudzovaní nakladania s majetkom štátu“, časť V. Nájomná zmluva bod 3*, dodatkom k platnej nájomnej zmluve nie je možné:
  - a) rozšíriť predmet nájmu,
  - b) predĺžiť dobu nájmu a
  - c) dohodnúť zmeny osoby nájomcu, okrem prípadu, že ide o právneho nástupcu pôvodného nájomcu.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú zástupcovia zmluvných strán.
5. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy bolo už v čase jej uzavretia neplatné, alebo ak sa stane neplatným neskôr - po uzavretí tejto zmluvy, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu neplatné ustanovenie zmluvy nahradiť vo forme dodatku k zmluve platným ustanovením.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v **troch vyhotoveniach**, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy a jedno vyhotovenie zmluvy je určené pre Ministerstvo financií SR.

V Banskej Bystrici, dňa .....

V Banskej Bystrici, dňa .....

.....  
MUDr. Ján Nosko  
štatutárny orgán - riaditeľ  
Detská fakultná nemocnica s poliklinikou  
Banská Bystrica  
prenajímateľ

.....  
Ing. Martin Repaský  
konateľ  
RYO, s.r.o.  
nájomca

**Prílohy:**

1. Výpočtový list

Príloha č. 1: **Výpočtový list**

Výmera prenajatých miestností

Názov miestnosti	Výmera	Cena mesačne v EUR
miestnosť číslo 57 (oproti oddelenia FBLR) – bufet	18,07 m <sup>2</sup>	<b>134,26</b>
miestnosť číslo 58 (priestor za vchodovými dverami) - sklad	6,54 m <sup>2</sup>	<b>48,59</b>
<b>SPOLU</b>		<b>182,85</b>

Služby spojené s nájmom

Názov miestnosti	Názov služby	Platba mesačne v EUR s DPH
miestnosť č. 57	Elektrická energia	22,59
	Tepelná energia	15,37
	Vodné, stočné	4,02
miestnosť č. 56	Elektrická energia	8,18
	Tepelná energia	5,56
	Vodné, stočné	1,46
<b>SPOLU</b>		<b>57,18</b>

V Banskej Bystrici, dňa .....

V Banskej Bystrici, dňa .....

.....  
MUDr. Ján Nosko  
štatutárny orgán - riaditeľ  
Detská fakultná nemocnica s poliklinikou  
Banská Bystrica  
prenajímateľ

.....  
Ing. Martin Repaský  
konateľ  
RYO, s.r.o.  
nájomca