

## Zmluva o nájme č. 22/2015/FN

Zmluvné strany

**Prenajíateľ: Slovenská republika v správe Fakultná nemocnica Nitra**

so sídlom: 950 01 Nitra, Špitálska 6  
zastúpený: MUDr. Jozef Valocký, riaditeľ  
IČO: 17 336 007  
DIČ/IČ DPH: SK 2021205197  
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava  
č. účtu: 7000280649/8180  
IBAN: SK 49 8180 0000 0070 0028 0649  
/ďalej len „prenajíateľ“/

a

**Nájomca: Ildikó Plvanová**

s miestom podnikania: 925 81 Diakovce 745  
zastúpený: Ildikó Plvanová  
IČO: 47800364  
DIČ: 1082044238  
IČ DPH: -  
bankové spojenie: VÚB a.s.  
č. účtu: 3281639356/0200  
IBAN: SK91 0200 00000032 8163 9356  
Číslo živ. reg.: 450-12716, Okresný úrad Šaľa  
/ďalej len „nájomca“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájom nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z. v platnom znení o správe majetku štátu a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu v nižšie uvedenom znení.

### Čl. I

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v Nitre, Špitálska 6 v budove vedenej na Správe katastra Nitra v LV č. 425 na parc. č. 4543 ako STAVBA KUCHYŇA, PRÁČOVŇA, bez súp. č., kat. úz. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, prízemie, a to pozostávajúce z:

- 1.1. miestnosť č. 48 o výmere 21,87 m<sup>2</sup> a spoločné priestory:
- 1.2. zádverie o výmere 1,71 m<sup>2</sup>
- 1.3. chodba o výmere 0,94 m<sup>2</sup>
- 1.4. WC o výmere 0,81 m<sup>2</sup>.

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory, aby ich užíval za

účelom vykonávania podnikateľskej činnosti – poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.

3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

## Čl. II

### Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú, a to od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, a to na dobu určitú 2 roky (slovom dva roky).

## Čl. III

### Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné za nebytové priestory je stanovené vo výške 65,00 € /m<sup>2</sup>/rok na miestnosť č. 48 a ďalej vo výške 35 €/m<sup>2</sup>/rok na spoločné priestory pre účel uvedený v tejto zmluve, ktorých kalkulácia je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy.  
Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je stanovené vo výške **1.525,35 € ročne**, teda za **mesiac 127,11 €**.  
Nájomné za nebytové priestory je stanovené ako výsledok ponukového konania v zmysle § 13 zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.  
Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude možné zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, ktorých kalkulácia sa nachádza v Prílohe č. 1 tejto zmluvy:
  - dodávka tepla
  - dodávka teplej vody
  - dodávka studenej vody
  - stočné a zrážkové vody
  - dodávka elektrickej energie
  - odvoz komunálneho odpadu
  - strážna služba
  - poskytnutie telefónnej pobočky
3. Nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu je stanovené mesačne vo výške **176,55 € bez DPH a skutočnej spotreby elektrickej energie (v predpokladanej cene 170€/rok) a studenej vody (predpokladaná suma 2€/rok), prípadné uskutočnené telefonické hovory štvrt'ročne (predpokladaná suma 10€/rok)**, pričom DPH bude účtovaná podľa platných predpisov v čase vystavenia faktúry prenajímateľa so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia, uhrádzané na účet prenajímateľa /konšt. symbol: 0308, variabilný symbol: číslo faktúry/. Nájomné a zálohová platba za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
4. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za služby je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za služby spojené s nájmom môžu zahŕňať len priame náklady prenajímateľa na ich obstaranie, pričom prenajímateľ je povinný spôsob určenia ich výšky, vrátane preukázania všetkých vstupných nákladov preukázať nájomcovi. Určenie podielu nájomcu na úhrade služieb musí zodpovedať rozsahu ich skutočného využitia nájomcom a to najmä v porovnaní s ich užívaním prenajímateľom, prípadne ich ďalšími užívateľmi. Zmluvné strany sa dohodli, že do platieb za služby spojené s nájmom nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenajímateľa. K cene služieb nemôže byť kalkulovaný zisk prenajímateľa za tieto činnosti. Poskytovanie týchto služieb nie je predmetom podnikania prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktoré prenajímateľ platí prvotným dodávateľom týchto služieb a to v súlade s touto zmluvou. V prípade, ak sa nájomca rozhodne zriadiť samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať cenu spotrebovaných médií podľa skutočnej spotreby. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedených v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Nájomca na samostatné odberné miesta uzatvorí samostatné zmluvy s dodávateľmi médií, ako to bude právne a technicky možné.
7. Celkové zúčtovanie za dodané služby sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne zmeniť zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nebytových priestorov pokiaľ budú zmenené, resp. doplnené cenové predpisy (ceny), podľa ktorých boli úhrady za tieto náklady dohodnuté s tým, že zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca povinný zaplatiť podľa nového písomného rozpisu nájomného a záloh prevádzkových nákladov prenajímateľa /bez písomného dodatku ku zmluve/. Zálohové platby sa zvýšia s účinnosťou od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle platných zákonných ustanovení (§ 3 nar. vl. SR č. 87/1995 v znení neskorších predpisov).

#### **Čl. IV Podnájom**

Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky je takáto zmluva neplatná.

## Čl. V

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave v akom bude zachytený v preberacom protokole, ktorý je spôsobilý na dohodnuté užívanie, čo nájomca akceptuje.  
Nájomca podpisom preberacieho protokolu vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu preberacieho protokolu.
2. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vráti v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajíateľa.
4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv.  
V prípade havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajíateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine a pod/.
6. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi /upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu a iné/ pokiaľ sa nedohodnú inak.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajíateľa týkajúce sa ochrany majetku. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajíateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.
8. Poistenie vlastného majetku, ktorý nájomca má v prenajatých priestoroch môže si nájomca dať poistiť na vlastné náklady. V poistnej zmluve sa nájomca zabezpečí proti riziku vzniku škody na zariadení, vnesenom tovare, škody u osôb, ktoré sa v prenajatých priestoroch nachádzajú, nakoľko prenajíateľ nezodpovedá za tieto škody a z titulu ich poškodenia nenesie zodpovednosť.
9. Nájomca si zabezpečí ochranu prenajatých priestorov riadnym uzamykaním prípadne bezpečnostným zariadením.
10. Nájomca sa zaväzuje, že nebude do kanalizácie odvádzať látky, ktoré sa nepovažujú za

odpadové vody a ktoré sa preto nesmú vypúšťať do kanalizácie. Sú to najmä obzvlášť škodlivé látky a škodlivé látky uvedené v Zozname I. a II. prílohy Zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.

11. Prenajímateľ zabezpečí OPaOS elektroinštalácie na prívody nízkeho napätia, bleskozvodu, svetelných a zásuvkových rozvodov.
12. Nájomca zabezpečí, aby zásahy do elektroinštalácie vykonávali iba pracovníci v zmysle platných právnych predpisov /vykonávanie opráv, údržby a odstraňovanie závad/.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady dodávku a montáž certifikovaných meradiel všetkých druhov energií odoberaných zo sietí prenajímateľa, t.j. el. energie, tepla, teplej a studenej vody.
14. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu ani jeho zhodnotenie nepoužije na zabezpečenie úveru, resp. pôžičky v bankovej alebo nebankovej inštitúcii.

## **Čl. VI** **Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, a to z nasledovných dôvodov:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj na predmete nájmu.Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu i z dôvodu, že nehnuteľnosť bude potrebovať na výkon svojej činnosti.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si prenajal predmet nájmu,
  - b) predmet nájmu sa stane nespôsobilý bez zavinenia nájomcu na dohodnuté užívanie.
4. Nájomca a prenajímateľ môžu ukončiť zmluvu aj písomnou dohodou.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## **Čl. VII.**

1. Právne vzťahy zmluvných strán založené zmluvou a v zmluve bližšie neupravené sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými Dodatkami zmluvy podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia MF SR a účinnosť po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle čl. II tejto zmluvy.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 3 (slovom: troch) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných

strán obdrží jeden rovnopis, jeden rovnopis obdrží MF SR.

5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, všetky ich ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, v celom rozsahu im porozumeli a súhlasia s nimi, na dôkaz čoho oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

Nitra, .....

Diakovce, .....

.....  
Fakultná nemocnica Nitra  
MUDr. Jozef Valocký  
riaditeľ

.....  
Ildikó Plvanová

**Rozpis nájomného a záloh prevádzkových nákladov**

**1. Výška nájomného za nebytové priestory:**

- 1.1. miestnosť č. 48 o výmere 21,87 m<sup>2</sup> x 65,00 €/m<sup>2</sup>/rok = 1.421,55 €/rok  
spoločné priestory:
- 1.2. zádverie o výmere 1,71 m<sup>2</sup>
- 1.3. chodba o výmere 0,94 m<sup>2</sup>
- 1.4. WC o výmere 0,81 m<sup>2</sup>  
výmera spolu: 3,46 m<sup>2</sup> x 30,00 €/m<sup>2</sup>/rok = 103,80 €/rok

**Spolu:            ročne 1.525,35 €            mesačne: 127,11 €**  
K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

**2. Platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:**

2.1.	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka tepla	484,08	40,34
b) dodávka TUV	7,68	0,64
c) stočné a zrážkové vody	11,52	0,96
d) odvoz komunálneho odpadu	30,48	2,54
e) strážna služba	23,28	1,94
f) telefónne poplatky – základný poplatok za 1 klapku	36,24	3,02
(prípadné skutočné hovory budú predmetom štvrťročného vyúčtovania, predpokladaná suma 10 €/rok)		
<b>Spolu:</b>	<b>593,28 € ročne bez DPH</b>	<b>49,44 € mesačne bez DPH</b>

**2.2**

- a) dodávka el. energie – elektromer **skutočná spotreba**  
(predpokladaná vo výške 170€/rok)
- b) dodávka stud. vody – vodomer **skutočná spotreba**  
(predpokladaná vo výške 2,00€/rok)

K uvedeným cenám prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu DPH v zmysle zák. č. 222/2004

Z. z. v platnom znení.

Meracie zariadenia médií budú odovzdané protokolárne s vyznačením aktuálneho stavu.

**3. Nájomné a zálohové platby na prevádzkové náklady spolu:**

**ročne    2.118,60 € bez DPH            mesačne 176,55 € bez DPH**  
**+ skutočná spotreba médií podľa bodu 2.2 mesačne**  
**+ prípadné skutočné hovory štvrťročne**

Nitra, .....

Diakovce, .....

.....  
Prenajímateľ:  
Fakultná nemocnica Nitra  
MUDr. Jozef Valocký  
riaditeľ

.....  
Nájomca:  
Ildikó Plvanová