

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

**PRENAJÍMATEĽ:** Slovenská republika  
správca: Fakultná nemocnica Trnava  
sídlo: A. Žarnova 11, 917 75 Trnava  
IČO: 00 610 381  
DIČ: 2021191084  
IČ DPH: SK2021191084  
štatutárny orgán: Ing. Martin Neštický, MBA - riaditeľ  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK54 8180 0000 0070 0028 1238  
zriadený: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991-A/IV-1 zo dňa  
14.6.1991, v znení Rozhodnutia č. 1311/98-A-865/98-OLP zo  
dňa 24.6.1998, v znení Rozhodnutia č. M/1206/2003 zo dňa  
21.3.2003

*(ďalej len „prenajímateľ“)*

a

**NÁJOMCA:** Gabriela Balážová L O B A  
miesto podnikania: A. Žarnova /areál ÚNZ/ 917 01 Trnava  
IČO: 22692673  
zapísaná v živnostenskom registri Okresného úradu Trnava  
č. živnostenského registra: 207-2199

*(ďalej len „nájomca“)*

*(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)*

u z a t v á r a j ú

v súlade s ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

### ZMLUVU O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV (ďalej len ako „Zmluva“)

za týchto podmienok:

#### ČI. I

##### Predmet a účel nájmu

1/

Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory v stavebnej nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe prenajímateľa je vedená v katastri nehnuteľností, Okresným úradom Trnava, obec (mesto) Trnava, katastrálne územie Trnava na liste vlastníctva č. 2467, v časti A -LV: majetková podstata je stavba charakterizovaná ako Psychiatria, POKO, súpisné číslo 5267, postavená na pozemku parc. č. 6468 zastavané plochy a nádvorí o výmere 1020 m<sup>2</sup> v celosti, spoluvlastnícky podiel SR 1/1.

2/

Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť nebytového priestoru v suteréne stavebného objektu popísaného v bode 1/ tohto článku Zmluvy a to miestnosť č. 011 o výmere 18,55 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 012 o výmere 18,55 m<sup>2</sup> a chodba o výmere 8,74 m<sup>2</sup>.

3/

Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory do nájmu za účelom poskytovania služieb obyvateľstvu a to poskytovanie kaderníckych služieb. Účel nájmu podľa tejto zmluvy nie je v rozpore s účelom užívania ostatných častí nehnuteľnosti prenajíateľom.

## Čl. II Doba nájmu

1/

Táto Zmluva sa uzatvára na dobu 5-tich rokov, ktorá začne plynúť odo dňa účinnosti zmluvy.

2/

Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu sú zmluvné strany oprávnené túto Zmluvu jednostranne vypovedať podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon“), z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zákona zo strany prenajíateľa a z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zákona zo strany nájomcu, s výpovednou lehotou 3 mesiace v súlade s ust. § 12 zákona, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Tým nie je dotknuté právo zmluvných strán ukončiť túto Zmluvu pred uplynutím doby nájmu formou vzájomnej dohody zmluvných strán z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu. Pre platnosť takejto dohody sa vyžaduje písomná forma, pričom podpisy osôb oprávnených konať v mene zmluvných strán musia byť uvedené na jednej listine.

## Čl. III

### Výška nájomného a služieb spojených s nájmom a platobné podmienky

1/

Výška nájomného bola stanovená v súlade s ust. § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 o správe majetku štátu Z.z. v znení neskorších predpisov vo väzbe na všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trnava č. 393/2011 s účinnosťou od 01. januára 2012, podľa ktorého sa za primeranú výšku nájomného zodpovedajúcu výške nájomného, za aké sa v aktuálnom čase a na tomto mieste obvykle prenechávajú do nájmu obdobné a porovnateľné nehnuteľnosti považuje suma za užívanie miestností vo výške 33,- EUR/1m<sup>2</sup>/rok a chodby vo výške 15,- EUR/1m<sup>2</sup>/rok.

2/

Zmluvné strany sa v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na výške nájmu za:

- užívanie priestorov miestnosti č. 011 – 34,00 EUR /1 m<sup>2</sup>/rok (slovom: tridsaťštyri EUR).
  - užívanie priestorov miestnosti č. 012 – 34,00 EUR /1 m<sup>2</sup>/rok (slovom: tridsaťštyri EUR).
- Ročná výška dohodnutého nájomného za miestnosti je **1 261,40 EUR/1 rok**
- užívanie chodby – 16,00 EUR /1 m<sup>2</sup>/rok (slovom: šesťnásť EUR)
- Ročná výška dohodnutého nájomného za chodbu je **139,84 EUR/1 rok**.

3/

Účastníci zmluvy sa dohodli na úhrade predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| 1. vodné a stočné                                  | 7,07 EUR bez DPH/mesiac  |
| 2. elektrická energia                              | 13,94 EUR bez DPH/mesiac |
| 3. teplo a ohrev vody                              | 50,35 EUR bez DPH/mesiac |
| 4. interná telefónna klapka (kl. FN Trnava č. 169) | 2,75 EUR bez DPH/mesiac  |

Predpokladané prevádzkové náklady spolu:

**74,11 EUR bez DPH/mesiac**

K zálohovým platbám za prevádzkové náklady bude účtovaná aktuálna výška DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Predpokladané prevádzkové náklady sa nájomca zaväzuje hradiť formou mesačných preddavkov na základe faktúry. Zálohová platba za prevádzkové náklady uvedené pod bodom 1. – 3. bude nájomcovi zúčtovaná na základe skutočného odberu a to na základe vyúčtovania doručeného prenajíateľovi dodávateľmi energií, v termíne do 31. 05. b.r. za predchádzajúce účtovné obdobie.

3/

Nájomné a predpokladané prevádzkové náklady spojené s nájmom nebytových priestorov sú splatné mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to v 14-dňovej lehote splatnosti, odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Faktúra je zaplatená včas, ak je pripísaná príslušná suma na účet prenajímateľa v dohodnutej dobe splatnosti. V prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

4/

Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť dohodnuté nájomné, ak sa zvýši nájomné rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, avšak maximálne do výšky nájomného, za aké sa v aktuálnom čase a na tomto mieste obvykle prenechávajú do nájmu obdobné a porovnateľné nehnuteľnosti a zároveň si vyhradzuje právo zvýšiť dohodnutú výšku platieb za predpokladané prevádzkové náklady spojené s nájmom nebytových priestorov, ak k nim dôjde, avšak maximálne o sumu, o ktorú sa reálne zvýšia platby prenajímateľa poskytovateľovi prevádzkových nákladov a tieto skutočnosti je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi. Nájomca je povinný zmenu výšky nájomného a/alebo zmenu výšky predpokladaných prevádzkových nákladov akceptovať.

## ČI. IV

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1/

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov riadne oboznámil a preberá ich do nájmu v stave zodpovedajúcom ich účelovému určeniu a bude ho užívať výhradne na účel uvedený v ČI. I. bod 3/ tejto Zmluvy.

2/

Nájomca je oboznámený, že náklady na bežnú údržbu a bežné opravy do výšky 500,00 EUR zabezpečuje a znáša nájomca vo vlastnej réžii.

3/

Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy. Zmeny /stavebné úpravy/ môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom po odsúhlasení projektovej dokumentácie prenajímateľom. Na náhradu nákladov súvisiacich so stavebnými zmenami má nájomca právny nárok výlučne v prípade, ak sa k náhrade nákladov prenajímateľ zaviazal pri vyjadrení súhlasu s týmito zmenami /úpravami/.

4/

Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je taká zmluva neplatná. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

5/

Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú v nebytových priestoroch nad rozsah bežného opotrebenia v plnom rozsahu. Škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rozsah bežného opotrebenia jeho užívaním počas doby nájmu sa nájomca zaväzuje nahradiť.

6/

Nájomca berie na vedomie, že plne znáša zodpovednosť za zničenie, poškodenie alebo odcudzenie všetkého majetku /vlastného aj cudzieho/ spojeného s nájmom. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť poistenie majetku pre prípad vzniku poistnej udalosti na predmete nájmu.

7/

Nájomca je oprávnený predmet nájmu primerane označiť.

8/

Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, čisté. O prevzatí priestorov spíšu zástupcovia účastníkov zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Nájomca sa do 10 dní od skončenia nájmu zaväzuje vyrovnať všetky svoje záväzky voči prenajímateľovi vyplývajúce z podmienok dohodnutých v tejto Zmluve s výnimkou budúcich peňažných plnení, ktorých výška nebude zmluvným stranám známa v čase skončenia nájmu.

## Čl. V

### Spoločné a záverečné ustanovenia

1/

Táto zmluva je pre zmluvné strany záväzná dňom jej podpísania oprávnenými osobami konajúcimi v ich mene. Zmluva nadobúda platnosť udelením písomného súhlasu s jej uzatvorením Ministerstvom financií Slovenskej republiky, v súlade s ust. § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv prenajímateľom.

2/

Všetky zmeny a doplnky týkajúce sa obsahových náležitostí a podmienok dohodnutých zmluvnými stranami v tejto Zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme číslovaných a datovaných dodatkov k Zmluve, podpísané štatutárnymi orgánmi zmluvných strán, inak sú neplatné. Schvaľovacia povinnosť príslušného ústredného orgánu štátnej správy podľa ustanovení zákona o správe majetku štátu, tým nie je dotknutá.

3/

Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov ku ktorým sa vzťahujú, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a inými hmotnoprávnymi predpismi vo veciach a vzťahoch neupravených v obsahu tejto Zmluvy.

4/

Táto Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch /origináloch/, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží Ministerstvo financií SR a po dvoch vyhotoveniach si ponechajú zmluvné strany.

5/

Zástupcovia strán vyhlasujú, že sú oprávnení k uzatvoreniu tejto Zmluvy v postavení štatutárnych orgánov zmluvných strán. Záväzne vyhlasujú, že sa s obsahom Zmluvy oboznámili, jej podmienkam porozumeli. K uzatvoreniu Zmluvy pristupujú na základe slobodnej vôle prejavenej zrozumiteľne, určite a vážne, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Trnave, dňa

### Podpisy zmluvných strán

**Za prenajímateľa:**

**Ing. Martin Neštický, MBA**  
riaditeľ

.....

*podpis a pečiatka*

.....

*dátum*

**Za nájomcu:**

**Gabriela Balážová L O B A**

.....

*podpis a pečiatka*

.....

*dátum*


Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

### s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou dňa 08.09.2015, medzi Slovenskou republikou, správcom Fakultnou nemocnicou Trnava, so sídlom: A. Žamova 11, 917 75 Trnava, IČO: 00 610 381 ako prenajímateľom a Gabrielou Balážovou, osobou podnikajúcou pod obchodným menom Gabriela Balážová LOBA, s miestom podnikania: A. Žamova /areál ÚNZ/, 917 01 Trnava, IČO: 22 692 673 ako nájomcom, predmetom ktorej sú nebytové priestory o celkovej výmere 45,84 m<sup>2</sup> (miestnosť č. 011 o výmere 18,55 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 012 o výmere 18,55 m<sup>2</sup>, chodba o výmere 8,74m<sup>2</sup>), nachádzajúce sa v suteréne stavby, Psychiatria, POKO, súpis. č. 5267, postavenej na pozemku par. C – KN č. 6468, zapísanej na LV č. 2467 v kat. území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, na dobu určitú – päť rokov odo dňa účinnosti zmluvy.

V Bratislave 06.10.2015

K spisu číslo: MF/21072/2015-821

  
JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho