

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka 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 správe –
Detská fakultná nemocnica s poliklinikou Banská Bystrica**
Sídlo: Námestie L. Svobodu 4, 974 09 Banská Bystrica
Konajúci prostredníctvom: Ing. Marianna Hoghová, 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: **Dallmayr Vending & Office k.s.**
IČO: 35 803 118
Sídlo: Prístavná 10, 821 09 Bratislava
Konajúci prostredníctvom: Dallmayr Management s. r. o.,
zast: Róbert Tkáč, konateľ
DIČ: 2020281725
IČ DPH: SK2020281725
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel:
Sro, Vložka číslo: 1331/B
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
(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 obchodná spoločnosť, ktorý je podľa aktuálneho výpisu z obchodného registra zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 1331/B a okrem iného je oprávnený podnikat' aj v predmete činnosti – **sprevádzkovanie automatov na predaj potravín, nápojov a spotrebného tovaru.**
3. Prenajímateľ je správcom nehnutel'ného majetku štátu, ktorý je vedený Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, okres: Banská Bystrica, obec: Banská Bystrica, kat. územie: Banská Bystrica, ktorý je zapísaný na LV č. 7162 ako BUDOVA NEMOCNICE súp. č. 6818, postavená na parcele registra „C“ číslo 2590/8, zastavané plochy a nádvorja o výmere 2.089 m². 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“.

4. Dňa 07.09.2015 vydal prenajímateľ, ako správca majetku štátu Rozhodnutie č. 07/2015, podľa § 3 ods. 4 zák. č. 278/1993 Z.z., o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorým prehlásil spoločné časti nehnuteľnosti nachádzajúce sa na - 1. poschodí o výmere 1 m2 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 päť rokov.
6. Dňa 17.09.2015 prenajímateľ dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu, ktorý je bližšie špecifikovaný v bode 3 a 4 tohto článku, ponúkol do nájmu v registri ponúkaného majetku štátu. Ako vyplýva zo Zápisnice zo zasadnutia komisie na vyhodnotenie ponúk záujemcov o nájom dočasne prebytočného majetku štátu, ktorá sa konala dňa 05.10.2015, na ponuku prenajímateľa reagoval aj nájomca, ktorý predložil najvyššiu cenovú ponuku za predmet nájmu; z uvedeného dôvodu komisia navrhla štatutárnemu orgánu, aby uzatvoril nájomnú zmluvu s týmto záujemcom.
7. Ako vyplýva z § 13 ods. 9 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 prenecháva nájomcovi za odplatu spoločné časti nehnuteľnosti (chodby) nachádzajúce sa **na -1. poschodí o výmere 1 m2** nehnuteľnosti - BUDOVY NEMOCNICE súp. č. 6818, postavenej na parcele registra „C“ číslo 2590/8, zastavané plochy o výmere 2.089 m2, evidovanej na LV č. 7162, aby ich nájomca dočasne (v dojednanej dobe) užíval, a to spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
2. Predmet nájmu, ktorý je bližšie špecifikovaný v bode 1 tohto článku, bude nájomca užívať po celú dobu nájmu tak, že vo vymedzenej časti spoločných častí nehnuteľnosti - na -1. poschodí, umiestni a bude prevádzkovať 1 samoobslužný nápojový automat. Nápojový automaty bude slúžiť na občerstvenie detských pacientov, sprevádzajúce osoby, verejnosť a zamestnancov prenajímateľa.

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 za spoločné časti nehnuteľnosti bolo dohodnuté medzi zmluvnými stranami vo výške **561 Eur/m2/rok**, slovom: päťstošesťdesiatjeden euro, čo predstavuje nájomné vo výške **46,75 Eur/m2/mesiac**, slovom: štyridsaťšesť euro sedemdesiatpäť centov.
3. Prevádzkové náklady (služby spojené s nájomom), ktoré sú bližšie špecifikované v Článku 4 tejto zmluvy, boli dohodnuté medzi zmluvnými stranami **vo výške 68,76 Eur/m2/rok**, čo predstavuje prevádzkové náklady vo výške **5,73 Eur/1 m2/mesiac**.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť nájomné v prípade zmien trhového nájomného počas trvania platnosti tejto zmluvy, rovnako si vyhradzuje právo zvýšiť iné platby spojené s užívaním predmetu nájmu (prevádzkové náklady), ak dôjde k nárastu ich cien.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady za predmet nájmu **mesačne – spolu vo výške 52,48 Eur, slovom: päťdesiatdva euro štyridsaťosem centov**, vždy po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca, na základe faktúr prenajímateľa.
6. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúry nájomcovi poštou na korešpondenčnú adresu: **Dallmayr Vending & Office k.s., Prístavná 10, 821 09 Bratislava**.
7. Peňažný dlh nájomcu vyplývajúci z faktúr prenajímateľa, ktoré je nájomca povinný podľa tejto zmluvy plniť prostredníctvom peňažného ústavu, je splnený pripísaním sumy dlhu na účet prenajímateľa v jeho peňažnom ústave.
8. Ak je **nájomca v omeškaní so splnením peňažného dlhu alebo jeho časti**, má prenajímateľ 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 viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu“.

Článok 4

Prevádzkové náklady (služby spojené s nájmom)

1. Pod prevádzkovými nákladmi, resp. službami, ktorých poskytovanie je s užívaním spoločných častí nehnuteľnosti spojené, sa rozumie poskytovanie týchto služieb:
 - a) dodávka elektrickej energie,
 - b) dodávka studenej vody a odvádzanie odpadovej vody do verejnej kanalizácie;
 - d) odvoz komunálneho odpadu.
2. Prevádzkové náklady **nie sú zahrnuté 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. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady montáž, prevádzkovanie a servis samoobslužného automatu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy, zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
4. 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.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ; pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti prenajímateľovi vznikla a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv veci a jej udržiavanie.
6. Nájomca berie na vedomie, že podľa § 13 ods. 10 zák. č. 278/1993 Z.z., o správe majetku štátu, môže **zmeny na nehnuteľnom majetku štátu** prenechanom do nájmu **vykonať len s písomným súhlasom správcu**; nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak správca dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu samoobslužného automatu umiestneného v predmete nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

8. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody spôsobené jeho vlastnou činnosťou alebo činnosťou zamestnancov a blízkych osôb na predmete nájmu.
9. Nájomca berie na vedomie, že si poistenie hnutel'ného majetku vneseného do spoločných častí nehnuteľnosti (predmetu nájmu) proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate, dojedná sám a na vlastné náklady.
10. Nájomca a jeho zamestnanci sú povinní dodržiavať všetky zákonné normy a predpisy v oblasti protipožiarienej 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.
11. 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.
12. Nájomca berie na vedomie, že nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do podnájmu, je taká zmluva neplatná, podľa § 13 ods. 10 zák. č. 278/1993 Z.z..

Článok 6

Skončenie nájomného vzťahu

1. Nájom sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú sa dojednal;
 - b) dohodou zmluvných strán;
 - c) výpoveďou jednej zmluvnej strany – vid' ods. 2 tohto článku;
 - d) odstúpením od zmluvy - vid' ods. 3 tohto článku.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, podľa § 676 ods. 1 OZ a v súlade s § 13 ods. 2 zák. č. 278/1993 Z.z., že napriek tomu, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, sú oprávnené zrušiť túto nájomnú zmluvu aj výpoveďou bez udania dôvodu; pre prípad výpovede si zmluvné strany dohodli 1-mesačnú výpovednú lehotu, 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. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy kedykoľvek, podľa § 679 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy kedykoľvek, podľa § 679 ods. 3 zák. č. 40/1964 Zb..
4. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu je 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.
5. Nájomca berie na vedomie, že ak užíva premet nájmu aj po skončení nájmu, je prenajímateľ povinný do 30 dní od skončenia nájmu podať proti nájomcovi žalobu o vypratanie predmetu nájmu, podľa § 676 ods. 2 OZ.

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: Dallmayr Vending & Office k.s., Prístavná 10, 821 09 Bratislava;
 - nájomca prenajímateľovi na adresu sídla uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
3. Ak nie je možné doručiť písomnosť na vyššie uvedené adresy, povinnosť odosielať 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. 40/1964 Zb., Občianskym zákonníkom a v znení neskorších predpisov a zák. č. 278/1993 Z. z., o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve. Na platnosť každého dodatku k zmluve sa vyžaduje súhlas MF SR. 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;
 - c) dohodnúť zmenu 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 ustanovenie tejto zmluvy bolo už v čase jej uzatvorenia neplatné, alebo ak sa stane neplatným neskôr - po uzatvorení 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 Bratislave, dňa

.....
Ing. Marianna Hoghová
štatutárny orgán - riaditeľ
Detská fakultná nemocnica
s poliklinikou Banská Bystrica
prenajímateľ

.....
Róbert Tkáč, konateľ
Dallmayr Vending & Office k.s.
nájomca

Prílohy:

1. Výpočtový list
2. Náskres polohy predmetu nájmu

Príloha č. 1: Výpočtový list

Výmera prenajatých spoločných častí domu (chodby) a nájomné:

Označenie:	Výmera:	Nájomné v Eur mesačne:
-1. poschodie budovy nemocnice	1 m ²	46,75
SPOLU:		46,75

Prevádzkové náklady (služby spojené s nájomom):

Označenie:	Názov služby:	Platba mesačne v Eur s DPH:
-1. poschodie budovy nemocnice	Elektrická energia	5
	Vodné, stočné	0,23
	Odvoz odpadu	0,50
SPOLU:		5,73

V Banskej Bystrici, dňa V Bratislave, dňa

.....
Ing. Marianna Hoghová
štatutárny orgán - riaditeľ
Detská fakultná nemocnica
s poliklinikou Banská Bystrica
prenajímateľ

.....
Róbert Tkáč, konateľ
Dallmayr Vending & Office k.s.
nájomca

Príloha č. 2: Nákres polohy predmetu nájmu

