

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi účastníkmi:  
medzi účastníkmi:

<b>Prenajíateľ/Správca:</b>	<b>Slovenská republika</b> <b>v správe Slovenská zdravotnícka univerzita v Bratislave</b>
Sídlo:	Limbová 12, 833 03 Bratislava 37
Zastúpená:	prof. MUDr. Peter ŠIMKO, CSc., rektor
IČO:	00165361
DIČ:	2020341895
bankové spojenie:	Štátna pokladnica, Bratislava
číslo účtu:	
forma hospodárenia:	

(ďalej ako prenájomca alebo správca)

<b>Nájomca:</b>	<b>Emily plus s. r. o.</b>
Sídlo:	Zvolenská cesta 14, 974 05 Banská Bystrica
Zapísaný:	v obch. reg. Okres. súdu Banská Bystrica, odd. Sro, Vložka číslo:36367/S
Zastúpený:	Mgr. Marika Ďurečková- konateľ
IČO:	52326705
Bankové spojenie:	
Číslo účtu:	

(ďalej ako nájomca) a ďalej spolu len ako „zmluvné strany“

ktorou sa zmluvné strany dohodli na nasledujúcom znení nájomnej zmluvy

### Článok I. Predmet a účel nájmu

1. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sú vo vlastníctve SR a má ich v správe správca v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov. Táto zmluva o nájme je výsledkom ponukového konania v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov, v ktorom nájomca ponúkol najvyššie trhové nájomné.
2. Správca prenájomca do užívania za nižšie uvedených podmienok **časť nebytových priestorov o výmere 25,2 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa v stavbe Polyfunkčný objekt SZU so súp. číslom 4937 na Bernolákovej č. 8, stavba sa nachádza na parcele registra „C“ KN, parcela č. 3354/623, druh: zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 2018**

m2, zapísanej na LV č. 6492 vedenom pre okres: Banská Bystrica, obec: Banská Bystrica, katastrálne územie: Radvaň, Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor (ďalej len „predmet nájmu“).

Zakreslenie polohy predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

3. Účelom zmluvy je prenájom predmetu nájmu na zriadenie občerstvenia formou bufetu / kaviarne v Aule SZU v Polyfunkčnom objekte SZU na základe priloženého výpisu z Obchodného registra nájomcu.

4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený vo výpise podľa bodu 3 tohto článku, dohodnutý v tejto zmluve, a to v súlade s platnými predpismi, ktoré sa vzťahujú k predmetu nájmu.

5. Správca vyhlasuje, že účel užívania predmetu nájmu nie je v rozpore s jeho stavebno-technickým určením a ani s účelom užívania ostatnej časti nehnuteľnosti správcom a ani nemôže narušiť tento účel.

6. Nájomca prenajaté priestory preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady súvisiace s užívaním prenajatých priestorov.

## **Článok II.**

### **Doba prenájmu**

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 5 rokov, pričom začiatok nájmu je dohodnutý odo dňa účinnosti zmluvy v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka v znení zákona č. 546/2010 Z. z.

## **Článok III.**

### **Nájomné a úhrada predpokladaných prevádzkových nákladov**

1. Výška nájomného je stanovená v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a na základe ponukového konania v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu vo výške 96 EUR za 1 m<sup>2</sup> ročne, t. j. 2 419,20 EUR za 25,2m<sup>2</sup> ročne.

2. Cena predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s nájmom je stanovená za podmienok uvedených v tejto zmluve takto:

- Predpokladaná spotreba elektrickej energie vyjadrenej v peniazoch je 600,- €/rok a fakturovaná bude podľa skutočnej spotreby odpočtu podružným meračom el. energie. (cena za kWh el. energie bude podľa fakturovanej sumy od dodávateľa).

- Predpokladaná spotreba vody a stočného vyjadrenej v peniazoch je 300,- €/rok a fakturovaná bude podľa skutočnej spotreby odpočtu strojčekom.

3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné dohodnuté v bode 1 tejto zmluvy vždy mesačne na základe faktúry vystavenej správcom v lehote splatnosti.

Splatnosť nájomného je mesačne pozadu na základe faktúry s termínom splatnosti 15 dní od jej vystavenia správcom.

4. Platby za prevádzkové náklady budú fakturované štvrtročne vždy po ukončení štvrtroka, teda v 4 termínoch. Splatnosť prevádzkových nákladov je štvrtročne pozadu na základe faktúry s termínom splatnosti 15 dní od jej vystavenia správcom.

5. Deň úhrady nájomného a prevádzkových nákladov je deň, kedy bolo peňažné plnenie nájomcu pripísané na účet správcu.

6. Správca sa zaväzuje vykonať v termíne do 30 dní po účtovnom ukončení kalendárneho roka vyúčtovanie skutočných prevádzkových nákladov a vyfakturovanie rozdielu nájomcovi. Nájomca uhradí nedoplatok z vyúčtovania (rozdiel medzi uhradeným preddavkom a skutočnými nákladmi) do 15 kalendárnych dní po doručení faktúry. V prípade preplatku Správca uhradí preplatok z vyúčtovania (rozdiel medzi uhradeným preddavkom a skutočnými nákladmi) do 15 kalendárnych dní po doručení faktúry.

7. Ak nájomca riadne a včas neuhradí nájomné alebo prevádzkové náklady je povinný uhradiť správcovi úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

#### **Článok IV**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu dohodnutom v zmluve.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vo svojom mene a na účet nájomcu obstarávať po dobu účinnosti tejto zmluvy pre nájomcu plnenia, ktoré súvisia s nájomom prenajatých priestorov najmä elektrina, plyn, vody a tepla, upratovanie, odvoz komunálneho odpadu, stočné a poskytovať iné plnenia súvisiace s nájomom ako sú aj sociálne zariadenia a skladový priestor pre tovar.
3. Prenajímateľ umožní Nájomcovi vstup do prenajatých priestorov v režime 24/7.
4. Prenajímateľ umožní Nájomcovi umiestniť vnútorný a vonkajší reklamný banner označujúci prevádzku, pričom všetky potrebné povolenia a poplatky spojené s reklamným bannerom idú na účet a v mene Nájomcu.
5. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza pri jeho odovzdaní a v technickom stave, ktorý pozná a je spôsobilý na dohodnutý účel v zmysle tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
7. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom správcu. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu, len ak správca dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku, ako aj povinnosti vyplývajúce z hygienických a protipožiarnych predpisov. Nájomca je povinný dodržiavať požiarne a poplachové smernice a evakuačný plán, spracovaný správcom.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná v zmysle § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu.

10. Nájomca nemôže na majetok štátu zriadiť záložné právo alebo inak tento majetok zaťažiť. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu. Správca nemôže dohodnúť zmluvnú pokutu v neprospech štátu ako vlastníka.

11. Nájomca si môže svoj majetok v prenajatých priestoroch poistiť, pričom poistenie však v plnej výške hradí sám na vlastné náklady.

12. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody na veciach, ktoré nájomca vniesol do prenajatých priestorov.

13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu.

14. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy v prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

15. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodne užívateľného stavu s prihliadnutím na primerané opotrebenie. Vrátenie prenajatého priestoru prebehne na základe spísanej zápisnice.

16. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov a náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní znáša nájomca.

17. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.

## **Článok V**

### **Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy**

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou výpoveďou.
3. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota sú 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Uvedeným nie je dotknuté právo zmluvných strán ukončiť zmluvný vzťah kedykoľvek a z akéhokoľvek dôvodu na základe dohody oboch strán. Dohoda musí byť písomná.

## **Článok VI**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Správca si vyhradzuje právo zvýšiť nájomné v prípade zmien trhového nájomného počas trvania platnosti zmluvy, rovnako právo zvýšiť výšku predpokladaných prevádzkových nákladov ak dôjde nárastu ich cien.
2. Ku zmene dohodnutých podmienok, resp. k doplneniu obsahu zmluvy môže dôjsť len vzájomnou dohodou – formou písomného dodatku, podpísaného oboma stranami. Prejavu súhlasu musia byť obsiahnuté na jednej listine. Na platnosť dodatku sa vyžaduje súhlas MF SR.

3. Vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu neuzavreli v tiesni, ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých má každý platnosť originálu, pričom jeden exemplár je určený pre Ministerstvo financií SR pre archívne účely, dve vyhotovenia pre správcu a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.

6. Nájomná zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

24. Sep. 2020

V Bratislave, dňa .....

Prenajímateľ/Správca v zastúpení :

**prof. MUDr. Peter ŠIMKO, CSc.**  
**rektor SZU**

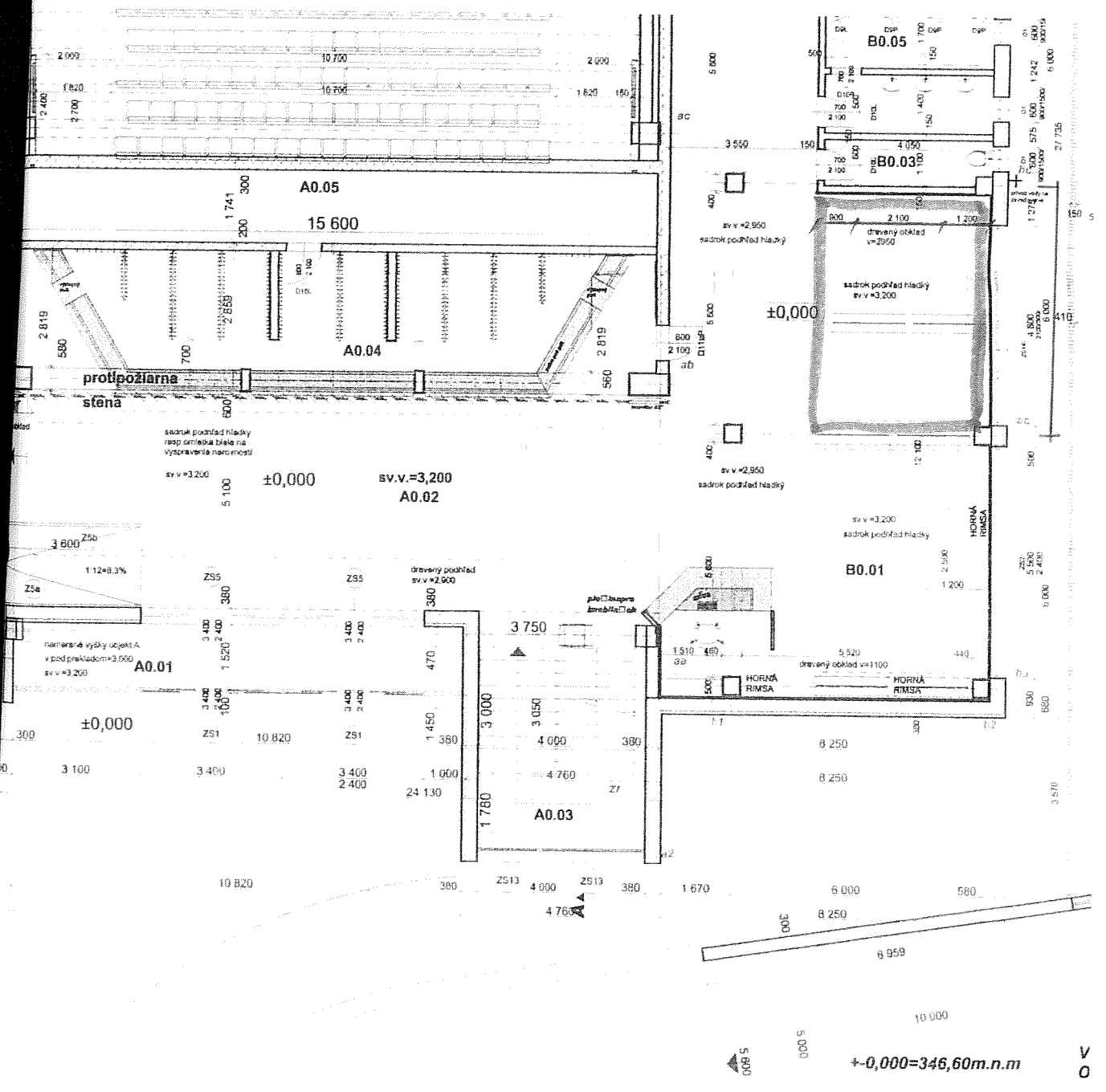
V Banskej Bystrici, dňa ...22. 9. 20... ..

Nájomca v zastúpení :

**Mgr. Marika Ďurečková- konateľ**  
**Emily plus s. r. o.**



vymedzenie  
premajomant  
priestor 4,2 x 6 m  
= 25,2 m<sup>2</sup>



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

s nájmom priestoru o výmere 25,2 m<sup>2</sup> stavby (polyfunkčný objekt) so súp. číslom 4937, situovanej na pozemku parcela C KN č. 3354/623, nachádzajúcej sa v kat. území Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica na liste vlastníctva č. 6492, ktorého poloha je orientačne zakreslená v prílohe zmluvy o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti Emily plus s. r. .o., so sídlom: Zvolenská cesta 14, 974 05 Banská Bystrica, IČO: 52 326 705.

V Bratislave 03.11.2020

K spisu číslo: MF/17805/2020-821

JUDr. Branislav pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho