

29/2021

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zákona č.278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení, v spojení so zákonom č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

- 1. Prenajímateľ:** Slovenská republika – v správe Národný ústav detských chorôb  
Sídlo: Limbová 1, 833 40 Bratislava  
IČO: 00 607 231  
Zastúpený: Ing. et Ing. Peter Magát, riaditeľ  
Bankové spojenie:  
IBAN:

( ďalej v texte len „prenajímateľ“ )

- 2. Nájomca:** QESTUS s.r.o.  
sídlo: Kukučínova 663/36, 919 04 Smolenice  
IČO: 44 018 363  
Zastúpený: Peter Šesták – konateľ  
Pavol Dedík - konateľ  
DIČ: 2022554149  
IČ DPH: SK2022554149  
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vl. č. 28965/T  
Bankové spojenie:

( ďalej v texte len „nájomca“ )

(Prenajímateľ a nájomca ďalej spoju aj len „zmluvné strany“ alebo jednotlivito „zmluvná strana“)

### I.

#### Predmet a účel nájmu

- Národný ústav detských chorôb je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky špecifikovaného v bode 2 tohto článku zmluvy a je plne oprávnený podpísať túto zmluvu v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení.
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné odplatné užívanie nebytové obchodné priestory nachádzajúce sa v budove NÚDCH, na Limbovej 1 v Bratislave, súpisné č. stavby 2643 postavenej na parcele č. 5435/2 zapísanej na LV č.2415, k.ú. Vinohrady, na prizemí bloku „B“, ktoré pozostávajú z:

**- KIOSK č.4 - obchodné priestory v celkovej výmere 50,35 m<sup>2</sup> , ktoré pozostávajú z:  
predajný priestor vo výmere 24,09 m<sup>2</sup> a Balkón vo výmere 26,26 m<sup>2</sup>**

( ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory uvedené v odseku 2 za účelom ich využitia na prevádzkovanie pizzérie. Nájomca je povinný užívať prenajaté nebytové priestory výlučne za uvedeným účelom. Porušenie predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy je považované za jej podstatné porušenie.

### II.

#### Doba nájmu

- Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu určitú dva (2) roky. Doba nájmu začína plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy.
- Túto zmluvu je možné pred uplynutím dohodnutej doby uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy ukončiť dohodou, odstúpením alebo výpoveďou s trojmesačnou výpoveďnou dobou z dôvodov

uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

3. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov:
  - a. ak nájomca stratí oprávnenie na poskytovanie činnosti uvedenej v bode 3. čl. I. tejto zmluvy;
  - b. ak predmet nájmu na základe rozhodnutia prenajímateľa prestane byť dočasne prebytočným majetkom nakoľko ho prenajímateľ potrebuje pre vlastné účely;
  - c. v prípade začatia rekonštrukcie priestorov NÚDCH, a to priestorov predmetu nájmu a/alebo priestorov v jeho blízkosti;
  - d. ak nájomca podstatným spôsobom poruší túto zmluvu.
4. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi, týmto dňom sa ukončuje aj nájom podľa tejto zmluvy.
5. Na nájom založený touto zmluvou sa nepoužije ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

### III.

#### Výška, splatnosť nájomného a služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá za prenájom obchodných priestorov v sume 425,00 Eur bez DPH/m<sup>2</sup>/rok, **t.j. 21.398,75 EUR bez DPH (25.678,50 EUR s DPH) za celý predmet nájmu ročne, t. j. mesačné nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu 1.783,23 EUR bez DPH (2.139,88 EUR s DPH) mesačne.**
2. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady na spotrebu energií a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, ktoré bude nájomca hradiť prenajímateľovi zálohovo vo výške 694,54 EUR ročne bez DPH (57,88 EUR mesačne bez DPH), t. j. 833,45 EUR ročne vrátane DPH (69,45 EUR mesačne s DPH). Kalkulácia nákladov energií a služieb spojených s nájmom tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie a služby spojené s nájmom v mesačných platbách vopred, a to na základe faktúry prenajímateľa, ktorú vystaví prenajímateľ vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, s lehotou splatnosti 14 dní. Prvé nájomné a úhrada za energie a služby spojené s nájmom je splatná do 14 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom.
4. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi po predložení ročného vyúčtovania služieb, ktoré bude predložené vždy najneskôr do 15.3. nasledujúceho roka, prípadný nedoplatok, najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia tohto vyúčtovania a prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi prípadný preplatok najneskôr v tej istej lehote.
5. Nájomca je povinný uhradiť každú faktúru riadne a včas, ak sa tak nestane, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. V prípade nárastu ceny trhového nájomného v danej lokalite na obdobný účel nájmu a zmeny cenníka prenajímateľa alebo v prípade zmeny indexu spotrebiteľských cien vyhláseného Štatistickým úradom SR, je prenajímateľ oprávnený zvýšiť cenu nájmu od 1. 1. nasledujúceho kalendárneho roka. Zmenu cien nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomným oznámením.
7. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť cenu služieb v prípade nárastu prevádzkových nákladov a cien energií. Zmenu cien oznámi prenajímateľ nájomcovi písomným oznámením, pričom zmenená cena sa použije od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bolo oznámenie nájomcovi doručené.

### IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca môže nehnuteľný majetok štátu užívať len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou, na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca je oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Pri realizácii stavebných úprav je povinný dodržať všetky všeobecne záväznými právnymi normami ustanovené podmienky. 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. Porušenie tohto ustanovenia zmluvy sa považuje za jej podstatné porušenie.
3. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť vykonať stavebnú úpravu len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, prenajímateľ má právo uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu v sume rovnajúcej sa 50 % hodnoty stavebnej úpravy, najmenej však v sume 500,00 €. Pre účely určenia sumy zmluvnej pokuty je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi všetku dokumentáciu súvisiacu so stavebnou úpravou, v opačnom prípade platí domnienka, že hodnota stavebnej úpravy je 10.000 €. Zmluvná pokuta je splatná do 10 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na jej zaplatenie. Zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo prenajímateľa na náhradu škody.
4. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory, chrániť pred poškodením a udržiavať ich v riadnom, prevádzky schopnom stave, pričom ich bežnú úpravu bude vykonávať na vlastné náklady. Pokiaľ nájomca spôsobí v prenajatých priestoroch škodu, je povinný ju nahradiť v plnom rozsahu.
5. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok nájomcu alebo tretích osôb vnesený do prenajatých priestorov.
6. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy a úpravy predmetu nájmu do výšky 300 EUR v jednotlivom prípade na vlastné náklady. V prípade nutnosti opravy, resp. úpravy väčšieho rozsahu, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajímateľom od vzniku havárie v objekte umožniť prístup k dôležitým zariadeniam objektu a zároveň sa zaväzuje v prípade havárie okamžite ohlásiť situáciu na technickom dispečingu tel. č. 02/59371860.
9. Nájomca zodpovedá a je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu pre prenajatý priestor a vo vzťahu k svojim zamestnancov vykonávanie úloh určených právnickým osobám alebo fyzickým osobám podnikateľom zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a plnenie povinností určených zamestnávateľovi zákonom NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
10. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť bezpečnostnému technikovi objednávateľa všetky skutočnosti a udalosti, ktoré zistil pri výkone činnosti pre prenajímateľa a ktoré by mohli negatívne ovplyvniť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a ochranu pred požiarmi telefonicky na číslo: 0905 845 274 a zároveň elektronickou poštou na adresu: [bozpo@nudch.eu](mailto:bozpo@nudch.eu).
11. Prenajímateľ zodpovedá a je povinný zabezpečiť:
  - a. vypracovanie požiarnych poplachových smerníc pre celý objekt,
  - b. činnosť ohlasovne požiarov,
  - c. v spoločných priestoroch vykonávanie úloh určených právnickým osobám zákonom NRSR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
  - d. v spoločných priestoroch vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení a to po podružný merač prípadne hlavný uzáver (istič) pre prenajatý priestor,

- e. v spoločných priestoroch prevádzkyschopnosť a vykonávanie pravidelnej kontroly požiarnotechnických zariadení pokiaľ nie sú využívané výhradne pre priestory alebo činnosť nájomcu,
  - f. v spoločných priestoroch primerane plnenie povinností určených zamestnávateľovi zákonom NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
12. Nájomca je povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch na vlastné náklady:
- a. plnenie povinností určených zamestnávateľovi zákonom NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
  - b. vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení, a to od podružného merača prípadne hlavného uzáveru (ističa) pre nebytové priestory (ak sa v predmete nájmu nachádza). Fotokópiu platnej správy z odbornej prehliadky a skúšky odovzdá prenajímateľovi,
  - c. kontrolu zabudovaných a prenosných elektrických a plynových spotrebičov v nebytových priestoroch podľa príslušných vyhlášok a STN. Fotokópiu platnej správy z kontroly odovzdá prenajímateľovi,
  - d. prevádzkyschopnosť a vykonávanie pravidelnej kontroly požiarnotechnických zariadení pokiaľ sú využívané výhradne pre priestory a činnosť nájomcu. O vykonaní kontrol predloží nájomca prenajímateľovi platné potvrdenie.
  - e. odborné prehliadky, skúšky a kontroly vyhradených technických zariadení, požiarnotechnických zariadení a spotrebičov je nájomca povinný vykonať osobami s odbornou spôsobilosťou a príslušným oprávnením.
  - f. bezodkladne oznámenie vzniku pracovného úrazu, ktorý sa stal v priestoroch prenajímateľa mailom: bozpo@nudch.eu,
13. Nájomca je povinný využívať prenajaté priestory na účel a v súlade platným riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby v projektovej dokumentácii stavby a v súlade s kolaudačným rozhodnutím o užívaní stavby. V prípade, že vykonáva inú činnosť, zabezpečí so súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady zmenu účelu využitia priestoru. Porušenie tohto ustanovenia zmluvy sa považuje za jej podstatné porušenie.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkové poriadky a kľúčový režim prenajímateľa a odovzdať rezervný kľúč od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke na vrátnicu NÚDCH pohotovosť na -1. poschodí v bloku B.
15. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly za prítomnosti zástupcu nájomcu.
16. Nájomca je povinný pri ukončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pod sankciou zmluvnej pokuty 165 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním riadne vypratanych prenajatých priestorov prenajímateľovi, ktorú je oprávnený účtovať a vymáhať prenajímateľ voči nájomcovi. O odovzdaní a prevzatí priestorov musí byť vyhotovený písomný protokol.

## V.

### Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 40/1964 Zb., 116/1990 Zb., č. 278/1993 Zb. a ostatnými príslušnými zákonmi.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť po podpise zmluvnými stranami a po udelení súhlasu Ministerstva financií SR podľa § 13 ods. 9 zák. č. 278/1993 Z.z. a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
3. Za doručenie sa pre účely tejto zmluvy považuje aj písomnosť, ktorá bola zaslaná doporučenou poštou na adresu zmluvnej strany uvedenej na tejto zmluve v záhlaví, a to aj keď sa vráti poštou ako nedoručiteľná alebo neprevzatá v odbernej lehote, a to 3. dňom vrátenia odosielajúcej zmluvnej strane.
4. Zmena zmluvy je možná len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, vo forme riadne očíslovaných písomných dodatkov.

5. Ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy bolo neplatné alebo by sa takým stalo neskôr, nie je tým dotknutá platnosť ostatných jej ustanovení. V takom prípade zmluvné strany dohodnú náhradnú úpravu, ktorá najviac zodpovedá cieľu sledovanému neplatným ustanovením.
6. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis je potrebný pre potreby Ministerstva financií SR a pre každú zmluvnú stranu po 1 rovnopise.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné a dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavená ani v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany nižšie potvrdzujú svojimi podpismi.

V Bratislave, dňa 3.11.2020

V Bratislave, dňa 3/11/2020

Za nájomcu: **QESTUS s.r.o.**  
Kukučínova 36  
019 04 Smolenice  
ICO: 44 018 363  
IČ DPH: SK20225541

Za prenajímateľa:

.....  
Qestus, s.r.o.

Ing. et Ing. Peter Magát  
riaditeľ

**Kalkulácia nákladov na spotrebu energií za prenájom nebytových priestorov  
v časti vestibulu haly návštev na prízemí bloku „B“ NÚDCH - kiosk 4**

---

**Elektrická energia : Spotreba - technický prepočet podľa výkonu elektrických spotrebičov  
nájomcu a ich hodinovej využiteľnosti za deň.**

Súčet výkonov el. spotrebičov : ..... 0,5 kW

Denná využiteľnosť : ..... 4 hod

Výpočet spotreby :  $0,5 \text{ kW} \times 4 \text{ hod} \times 21 \text{ dní} \times 12 \text{ mesiacov} = 504 \text{ kWh / rok}$

Náklady za spotrebu elektrickej energie : 88,20 Euro

**Vodné – stočné : Spotreba - technický prepočet podľa smerných čísel spotreby Z.z.397/2003  
na osobu pripadá 21 m<sup>3</sup> vody / rok**

Výpočet spotreby :  $1 \text{ osoba} \times 21 \text{ m}^3 = 21 \text{ m}^3 / \text{rok}$

Náklady : v sledovanom období bola cena 2,229 Euro / m<sup>3</sup> vody

$21 \text{ m}^3 \times 2,229 \text{ Euro / m}^3 =$  46,81 Euro

**Teplo a TUV : Spotreba - technický prepočet na 24,09 m<sup>2</sup> prenajatej plochy. Vzhľadom na  
nedostatočnú teplotu v prevádzke (podľa predchádzajúceho obdobia), uvažuje sa  
16,45 € / m<sup>2</sup> / rok.**

Náklady :  $24,09 \text{ m}^2 \times 16,45 \text{ €/m}^2 =$  396,28 Euro

<b>Náklady spolu :</b>	<b>Elektrická energia</b>	<b>88,20 Euro</b>
	<b>Vodné – stočné</b>	<b>46,81 Euro</b>
	<b>Teplo a TUV</b>	<b>396,28 Euro</b>
		<hr/>
		<b>531,29 Euro</b>

Ceny sú vrátane DPH

V Bratislave - 2. 06. 2020

Vypracoval : Ing. Pavol Hollý  
Energetik

---

**Náklady na ostatné služby**

Likvidácia komunálneho odpadu 5,5 Eur s DPH / 1 mesiac (66 Eur s DPH / 1 rok)

Upratovanie spol. priestorov DFNSP19,68 Eur s DPH / 1 mesiac (236,16 Eur s DPH / 1 rok)

Vypracovala :

Zuzana Staneková  
vedúca odd. prevádzkových činností

V Bratislave - 2. 06. 2020

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 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 KIOSKU č. 4 o celkovej výmere 50,35 m<sup>2</sup> na prízemí bloku „B“ stavby (Urgentný príjem) so súp. č. 2643, situovanej na pozemku parcela C KN č. 5435/2, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Vinohrady, obec Bratislava – m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 2415 v celosti, ktorého špecifikácia tvorí čl. I. bod 2. a prílohu č. 2 zmluvy o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti QUESTUS s. r. o., so sídlom: Kukučínova 663/36, 919 04 Smolenice, IČO: 44 018 363.

V Bratislave 19.01.2021

K spisu číslo: MF/4593/2021-821



JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho