

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov 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: **RYO, s.r.o.**
IČO: 36 035 360
Sídlo: Nám. SNP 20, 974 01 Banská Bystrica
Konajúci prostredníctvom: Ing. Martin Repaský, konateľ
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri OS v Banskej Bystrici, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 5850/S
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., Bratislava
Číslo účtu v tvare IBAN: SK64 7500 0000 0040 1826 1530
(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 prenájomcu 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 Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 5850/S a okrem iného je oprávnený podnikat' aj v predmete činnosti – kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti.
3. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu, ktorý je vedený Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, okres: Banská Bystrica, obec: Banská Bystrica, katastrálne územie: Banská Bystrica, ktorý je evidovaný na LV č. 7162 ako BUDOVA NEMOCNICE súp. č. 6818, postavená na parcele registra „C“ číslo 2590/8, zastavané plochy a nádvoria 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 26.08.2016 vydal prenájomcu, ako správca majetku štátu Rozhodnutie č. RR 004/2016, podľa § 3 ods. 4 zák. č. 278/1993 Z.z., o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorým prehlásil nebytové priestory na - 1. poschodí stavby BUDOVY NEMOCNICE, a to:
 - nebytový priestor interne označený ako miestnosť č. 57 (priestor oproti odd. FBLR) o výmere 18,07 m²;

- nebytový priestor interne označený ako miestnosť č. 58 (priestor za vchodovými dvermi) o výmere 6,54 m²;
za dočasne prebytočný nehnuteľný 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 06.10.2016 prenajímateľ dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu, ktorý je bližšie špecifikovaný v bode 3 a 4 tohto článku, opakovane ponúkol do nájmu v registri ponúkaného majetku štátu. Ako vyplýva zo Zápisnice zo zasadnutia komisie zo dňa 17.10.2016 na vyhodnotenie ponúk záujemcov o nájom dočasne prebytočného majetku štátu, na ponuku prenajímateľa reagoval len jeden záujemca, a to nájomca, ktorého cenová ponuka bola doručená správcovi v lehote na doručovanie ponúk a dosiahla trhové nájomné (100,00 Eur/m²/rok); 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 nebytové priestory 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, a to:
 - miestnosť č. 57 (priestor oproti odd. FBLR) o výmere 18,07 m²;
 - miestnosť č. 58 (priestor za vchodovými dvermi) o výmere 6,54 m²;
 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 ako:
 - miestnosť č. 57 (priestor oproti odd. FBLR) o výmere 18,07 m² – bufet na predaj potravín, ovocia, zeleniny, drogériového a doplnkového spotrebného tovaru;
 - miestnosť č. 58 (priestor za vchodovými dvermi) o výmere 6,54 m² – sklad tovaru.

Článok 2

Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov; 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 100 Eur/m²/rok, slovom: jedensto euro, čo pri výmere nebytových priestorov spolu (24,61 m²) predstavuje ročné nájomné vo výške 2.461 Eur a mesačné nájomné vo výške 205,08 Eur, slovom: dvestopäť euro 0,08 centa.
3. Predpokladané prevádzkové náklady (poplatok za služby, ktorých dodávka je spojená s nájmom), ktoré sú bližšie špecifikované v Článku 4 tejto zmluvy, boli dohodnuté medzi zmluvnými stranami vo výške 57,18 Eur/mesiac, slovom: päťdesiatšesť euro osemnásť centov, predpokladané ročné prevádzkové náklady predstavujú sumu 686,16 Eur, slovom: šesťstoosemdesiatšesť euro šesťnásť centov.
4. V prípade, že počas trvania nájmu dôjde k zvýšeniu cien nájomného za rovnaké alebo podobné nebytové priestory, prenajímateľ si vyhradzuje právo požadovať od nájomcu uzavretie dodatku k tejto zmluve, ktorým bude nájomné primerane zvýšené; ak nájomca nebude súhlasiť s uzatvorením dodatku k zmluve, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť cenu za služby, ktorých dodávka je spojená s nájmom nebytových priestorov (prevádzkové náklady), ak dôjde k nárastu cien za služby zo strany dodávateľov služieb, resp. v prípade zmeny cenových predpisov; zvýšenie ceny a jeho dôvody oznámi prenájomcovi písomne a následne bude fakturovať nájomcovi zvýšenú cenu za služby bez uzatvorenia dodatku k zmluve. Ak nájomca napriek oznámeniu neuhradí prenájomateľovi zvýšenú cenu za služby, je prenájomateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť prenájomateľovi nájomné a prevádzkové náklady za predmet nájmu **mesačne – spolu vo výške 262,26 Eur, slovom: dvestošesťdesiatdva euro dvadsaťšesť centov**, vždy po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca, na základe faktúry prenájomateľa.
7. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúry nájomcovi poštou na korešpondenčnú adresu: RYO, s.r.o., sídlo: Nám. SNP 20, 974 01 Banská Bystrica.
8. Peňažný dlh nájomcu vyplývajúci z faktúr prenájomateľa, ktoré je nájomca povinný podľa tejto zmluvy plniť prostredníctvom peňažného ústavu, je splnený pripísaním sumy dlhu na účet prenájomateľa v jeho peňažnom ústave.
9. Ak je nájomca v omeškaní so splnením peňažného dlhu alebo jeho časti, má prenájomateľ 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 spojené s užívaním nebytových priestorov, sa rozumie poskytovanie týchto služieb:
 - a) dodávka elektrickej energie;
 - b) dodávka tepla;
 - c) dodávka studenej vody a odvádzanie odpadovej vody do verejnej kanalizácie.Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí odvoz komunálneho odpadu.
2. Prevádzkové náklady nie sú súčasťou nájomného.

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. Prenajímateľ sa zaväzuje počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy, zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
3. 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.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenájomateľ; pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá prenájomateľovi za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti prenájomateľovi vznikla a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenájomateľovi neoznámili. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv veci a jej udržiavanie.
5. 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.

6. Nájomca berie na vedomie, že nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých nebytových priestorov 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 hnutelného 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 protipožiarnej 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.
 - d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, z dôvodov uvedených v Článku 3 bod 4 a 5 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov. Pre prípad výpovede si zmluvné strany dohodli 3-mesačnú výpovednú dobu, 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 berie na vedomie, že po skončení nájmu je povinný predmet nájmu najneskôr do 7 dní vypratať a súčasne predmet nájmu prenajímateľovi odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa spíše protokol.

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: RYO, s.r.o., sídlo: Nám. SNP 20, 974 01 Banská Bystrica;
 - nájomca prenajímateľovi na korešpondenčnú adresu: Detská fakultná nemocnica s poliklinikou Banská Bystrica, Námestie L. Svobodu 4, 974 09 Banská Bystrica.
3. Ak nie je možné doručiť písomnosť na vyššie uvedené adresy, povinnosť odosielateľa 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 nezdržiava, adresát odmietol prevziať, adresát v odbernej lehote neprevzal); uvedené zakladá fikciu doručenia.

Článok 8

Závěrečné 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. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zák. č. 278/1993 Z. z., o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov a zák. č. 40/1964 Zb., Občianskym zákonníkom.
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 (3) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy a jedno vyhotovenie zmluvy je určené pre Ministerstvo financií SR.

V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ: Detská fakultná nemocnica s
poliklinikou Banská Bystrica

.....
Ing. Marianna Hoghová
štatutárny orgán - riaditeľ

V Banskej Bystrici, dňa

Nájomca: RYO, s.r.o.

.....
Ing. Martin Repaský, konateľ

Prílohy:

1. Výpočtový list
2. Náskres polohy predmetu nájmu

Príloha č. 1: Výpočtový list

Výmera prenajatých nebytových priestorov a nájomné:

Označenie:	Výmera	Nájomné v Eur mesačne:
miestnosť číslo 57 (oproti oddelenia FBLR) – bufet	18,07 m ²	150,58
miestnosť číslo 58 (priestor za vchodovými dverami) - sklad	6,54 m ²	54,50
SPOLU		205,08

Prevádzkové náklady (služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytových priestorov):

Označenie:	Názov služby:	Platba mesačne v Eur s DPH:
miestnosť č. 57 (oproti oddelenia FBLR) – bufet	Elektrická energia	22,59
	Tepelná energia	15,37
	Vodné, stočné	4,02
miestnosť č. 58 (priestor za vchodovými dverami) - sklad	Elektrická energia	8,18
	Tepelná energia	5,56
	Vodné, stočné	1,46
SPOLU:		57,18

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

.....
Ing. Marianna Hoghová
štatutárny orgán - riaditeľ

.....
Ing. Martin Repaský,
konateľ

Detská fakultná nemocnica s
poliklinikou Banská Bystrica
prenajímateľ

RYO, s.r.o.
nájomca

Príloha č. 2: Nákres polohy predmetu nájmu

