

## Zmluva o nájme č. 13/2017/FN

Zmluvné strany

**Prenajíateľ: Slovenská republika v správe Fakultná nemocnica Nitra**

so sídlom: 950 01 Nitra, Špitálska č. 6  
zastúpený: MUDr. Kamil Koleják, PhD., MSc, riaditeľ  
IČO: 17 336 007  
DIČ/IČ DPH: SK 2021205197  
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava  
č. účtu: 7000280649/8180  
IBAN: SK 49 8180 0000 0070 0028 0649

/ďalej len „prenajíateľ“/

a

**Nájomca: PB-GASTROSERVIS, s.r.o.**

so sídlom: Hurbanova 1148/1, 949 01 Nitra  
zastúpený: Peter Bánovský, konateľ  
IČO: 36557552  
DIČ: 2021797745  
IČ DPH: -  
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s., Bratislava  
č. účtu: 232500303/0900  
IBAN: SK63 0900 0000 0002 3250 0303  
Zapísaný v Obchodnom registri OS Nitra, ods. Sro, vl.č. 14483/N  
/ďalej len „nájomca“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu v nižšie uvedenom znení.

### Čl. I

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v Nitre, Špitálska 6 v budove vedenej na Správe katastra Nitra v LV č. 425 na parc. č. 4543 ako STAVBA KUCHYŇA, PRÁČOVŇA, bez súp. č., kat. úz. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, prízemie, a to pozostávajúce z:

- 1.1. miestnosť č. 48 o výmere 21,87 m<sup>2</sup> a spoločné priestory:
- 1.2. zádverie o výmere 1,71 m<sup>2</sup>
- 1.3. chodba o výmere 0,94 m<sup>2</sup>
- 1.4. WC o výmere 0,81 m<sup>2</sup>.

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory, aby ich užíval za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti (poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia).

3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý

v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

## **Čl. II** **Doba nájmu**

Nájom sa dojednáva na dobu určitú 5 rokov (slovom päť rokov), a to so začatím plynutia doby nájmu po nadobudnutí platnosti a účinnosti tejto zmluvy v zmysle čl. VII bod 3 znenia tejto zmluvy.

## **Čl. III** **Úhrada za nájom a služby**

1. Nájomné za nebytové priestory je stanovené vo výške 450,00 € /m<sup>2</sup>/rok na miestnosť č. 48 a ďalej vo výške 250 €/m<sup>2</sup>/rok na spoločné priestory pre účel uvedený v tejto zmluve, ktorých kalkulácia je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy.  
Nájomné za nebytové priestory je stanové ako výsledok ponukového konania v zmysle § 13 zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.  
Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude možné zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, ktorých kalkulácia sa nachádza v Prílohe č. 1 tejto zmluvy:
  - dodávka tepla
  - dodávka teplej vody
  - dodávka studenej vody
  - stočné a zrážkové vody
  - dodávka elektrickej energie
  - odvoz komunálneho odpadu
  - strážna služba
  - poskytnutie telefónnej klapky
3. Nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu je stanovené mesačne vo výške **938,87 €** bez DPH a skutočnej spotreby elektrickej energie (v predpokladanej cene 612,00 €/rok) a studenej vody (predpokladaná suma 2,21 €/rok), prípadné uskutočnené telefonické hovory štvrťročne (predpokladaná suma 10€/rok), pričom DPH bude účtovaná podľa platných predpisov v čase vystavenia faktúry prenajímateľa so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia, uhrádzané na účet prenajímateľa /konšt. symbol: 0308, variabilný symbol: číslo faktúry/. Nájomné a zálohová platba za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
4. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za služby je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za služby spojené s nájmom môžu zahŕňať len priame náklady prenajímateľa na ich obstaranie, pričom prenajímateľ je povinný spôsob určenia ich výšky, vrátane preukázania všetkých vstupných nákladov preukázať nájomcovi. Určenie podielu nájomcu na úhrade služieb musí zodpovedať rozsahu ich skutočného využitia nájomcom a to najmä v porovnaní s ich užívaním prenajímateľom, prípadne ich ďalšími užívateľmi. Zmluvné strany sa dohodli, že do platieb za služby spojené s nájmom nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda,

elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenajímateľa. K cene služieb nemôže byť kalkulovaný zisk prenajímateľa za tieto činnosti. Poskytovanie týchto služieb nie je predmetom podnikania prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktoré prenajímateľ platí prvotným dodávateľom týchto služieb a to v súlade s touto zmluvou. V prípade, ak sa nájomca rozhodne zriadiť samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať cenu spotrebovaných médií podľa skutočnej spotreby. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájomom uvedených v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Nájomca na samostatné odberné miesta uzatvorí samostatné zmluvy s dodávateľmi médií, ako to bude právne a technicky možné.
7. Celkové zúčtovanie za dodané služby sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne zmeniť zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nebytových priestorov pokiaľ budú zmenené, resp. doplnené cenové predpisy (ceny), podľa ktorých boli úhrady za tieto náklady dohodnuté s tým, že zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca povinný zaplatiť podľa nového písomného rozpisu nájomného a záloh prevádzkových nákladov prenajímateľa /bez písomného dodatku ku zmluve/. Zálohové platby sa zvýšia s účinnosťou od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle platných zákonných ustanovení (§ 3 nar. vl. SR č. 87/1995 v znení neskorších predpisov).

#### **Čl. IV Podnájom**

Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky je takáto zmluva neplatná.

#### **Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave v akom bude zachytený v preberacom protokole, ktorý je spôsobilý na dohodnuté užívanie, čo nájomca akceptuje.  
Nájomca podpisom preberacieho protokolu vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave v akom sa nachádzajú ku dňu

podpisu preberacieho protokolu.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vráti v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V prípade havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine a pod/.
6. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi /upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu a iné/ pokiaľ sa nedohodnú inak.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany majetku. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajímateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.
8. Poistenie vlastného majetku, ktorý nájomca má v prenajatých priestoroch môže si nájomca dať poistiť na vlastné náklady. V poistnej zmluve sa nájomca zabezpečí proti riziku vzniku škody na zariadení, vnesenom tovare, škody u osôb, ktoré sa v prenajatých priestoroch nachádzajú, nakoľko prenajímateľ nezodpovedá za tieto škody a z titulu ich poškodenia nenesie zodpovednosť.
9. Nájomca si zabezpečí ochranu prenajatých priestorov riadnym uzamykaním prípadne bezpečnostným zariadením.
10. Nájomca sa zaväzuje, že nebude do kanalizácie odvádzať látky, ktoré sa nepovažujú za odpadové vody a ktoré sa preto nesmú vypúšťať do kanalizácie. Sú to najmä obzvlášť škodlivé látky a škodlivé látky uvedené v Zozname I. a II. prílohy Zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.
11. Prenajímateľ zabezpečí OPaOS elektroinštalácie na prívody nízkeho napätia, bleskozvodu, svetelných a zásuvkových rozvodov.
12. Nájomca zabezpečí, aby zásahy do elektroinštalácie vykonávali iba pracovníci v zmysle platných právnych predpisov /vykonávanie opráv, údržby a odstraňovanie závad/.

13. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady dodávku a montáž certifikovaných meradiel všetkých druhov energií odoberaných zo sietí prenajímateľa, t.j. el. energie, tepla, teplej a studenej vody.
14. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu ani jeho zhodnotenie nepoužije na zabezpečenie úveru, resp. pôžičky v bankovej alebo nebankovej inštitúcii.

## **Čl. VI** **Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, a to z nasledovných dôvodov:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
  - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj na predmete nájmu
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor
  - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu i z dôvodu, že nehnuteľnosť bude potrebovať na výkon svojej činnosti.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si prenajal predmet nájmu,
  - b) predmet nájmu sa stane nespôsobilý bez zavinenia nájomcu na dohodnuté užívanie.
4. Nájomca a prenajímateľ môžu ukončiť zmluvu aj písomnou dohodou.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## **Čl. VII.**

1. Právne vzťahy zmluvných strán založené zmluvou a v zmluve bližšie neupravené sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými Dodatkami zmluvy podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia MF SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle čl. II tejto zmluvy.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 3 (slovom: troch) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis, jeden rovnopis obdrží MF SR.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, všetky ich ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné,

v celom rozsahu im porozumeli a súhlasia s nimi, na dôkaz čoho oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

Nitra, .....

Nitra, .....

.....  
Fakultná nemocnica Nitra  
MUDr. Kamil Koleják, PhD., MSc  
riaditeľ

.....  
PB-GASTROSERVIS, s.r.o.  
Peter Bánovský  
konateľ

**Príloha č. 1 ku  
Zmluve o nájme č. 13/2017/FN**

**Rozpis nájomného a záloh prevádzkových nákladov**

1. Výška nájomného za nebytové priestory:

- 1.1. miestnosť č. 48 o výmere 21,87 m<sup>2</sup> x 450,00 €/m<sup>2</sup>/rok = 9.841,50 €/rok  
spoločné priestory:
- 1.2. zádverie o výmere 1,71 m<sup>2</sup>
- 1.3. chodba o výmere 0,94 m<sup>2</sup>
- 1.4. WC o výmere 0,81 m<sup>2</sup>  
výmera spolu: 3,46 m<sup>2</sup> x 250,00 €/m<sup>2</sup>/rok = 865,00 €/rok

**Spolu:            ročne 10.706,50 €            mesačne: 892,21 €**  
K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

2. Platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:

2.1.	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka tepla	438,00	36,50
b) dodávka TUV	7,80	0,65
c) stočné a zrážkové vody	11,64	0,97
d) odvoz komunálneho odpadu	39,96	3,33
e) strážna služba	26,28	2,19
f) telefónne poplatky – základný poplatok za 1 klapku (prípadné skutočné hovory budú predmetom štvrťročného vyúčtovania, predpokladaná suma 10 €/rok)	36,24	3,02
<b>Spolu:</b>	<b>559,92 € ročne bez DPH</b>	<b>46,66 € mesačne bez DPH</b>

2.2

- a) dodávka el. energie – elektromer **skutočná spotreba**  
(predpokladaná vo výške 612,00 €/rok)
- b) dodávka stud. vody – vodomér **skutočná spotreba**  
(predpokladaná vo výške 2,21 €/rok)

K uvedeným cenám prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu DPH v zmysle zák. č. 222/2004 Z. z. v platnom znení.

Meracie zariadenia médií budú odovzdané protokolárne s vyznačením aktuálneho stavu.

3. Nájomné a zálohové platby na prevádzkové náklady spolu:

**ročne      11.266,42 € bez DPH            mesačne 938,87 € bez DPH**  
**+ skutočná spotreba médií podľa bodu 2.2 mesačne**  
**+ prípadné skutočné hovory štvrťročne**

Nitra, .....

Nitra, .....

.....  
Prenajímateľ:  
Fakultná nemocnica Nitra  
MUDr. Kamil Koleják, PhD., MSc  
riaditeľ

.....  
Nájomca:  
PB-GASTROSERVIS, s.r.o.  
Peter Bánovský  
konateľ