

14/2014

## 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. Prenajíateľ:** Slovenská republika – v správe Národný ústav detských chorôb  
Sídlo: Limbová 1, 833 40 Bratislava  
IČO: 00 607 231  
Zastúpená: MUDr. Peter Bartoň, riaditeľ  
Bankové spojenie:  
IBAN:

( ďalej v texte len „prenajíateľ“ )

- 2. Nájomca:** MUDr. Táňa Nováková, s.r.o.  
sídlo: Limbová 1, 833 40 Bratislava  
IČO: 36 715 573  
Zastúpená: MUDr. Táňa Nováková Janovicová, konateľ  
DIČ: 2022309520  
IČ DPH: nie je platcom DPH  
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vl. č. 43760/B

( ďalej v texte len „nájomca“ )

(Prenajíateľ a nájomca ďalej spoju aj len „zmluvné strany“ alebo jednotlivo „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.
- Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na dočasné odplatné užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa na **3. podlaží bloku „D“** v budove NÚDCH na Limbovej ul. č. 1 v Bratislave, súpisné číslo stavby: 2643, postavenej na pozemku parcelné číslo: 5435/2, k. ú. Vinohrady, zapísanej na LV č. 2415, a to  
**- nebytový priestor: miestnosti č. 343 a 344 - ambulancia vo výmere 37,60 m<sup>2</sup>.**

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

- Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory uvedené v odseku 2 za účelom prevádzkovania všeobecnej ambulancie pre deti a dorast. 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 štyri (4) 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 predmetu nájmu alebo priestorov v bloku „D“ v ktorých sa predmet nájmu nachádza prenajímateľom;
  - 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 v sume 71,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok/ bez DPH, t. j. **2.669,60 EUR za celý predmet nájmu ročne, t. j. mesačné nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu 222,47 EUR/mesačne.** Nájom je oslobodený od DPH v zmysle ustanovenia § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. V nájmomnom nie sú zahrnuté náklady na spotrebu energií a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, ktoré bude nájomca hradiť prenajímateľovi zálohovo vo výške 1.123,93 EUR ročne bez DPH (93,66 EUR mesačne bez DPH), t. j. 1.348,72 EUR ročne vrátane DPH (112,39 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. Vyúčtovanie celkových nákladov na spotrebu energií a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu po ukončení zúčtovacieho obdobia bude vykonané pre jednotlivé energie a služby nasledovne:
  - a. Elektrická energia: *technický prepočet podľa výkonu elektrických spotrebičov nájomcu a ich hodinovej využiteľnosti za deň;*
  - b. Vodné – stočné: *technický prepočet podľa smerných čísel spotreby v zmysle vyhlášky č. 397/2003 Z. z. - na 1 osobu pripadá 21 m<sup>3</sup> vody / rok;*
  - c. Teplo, TUV: *technický prepočet na m<sup>2</sup> prenajatej plochy;*
  - d. Likvidácia odpadu: *technický prepočet na m<sup>2</sup> prenajatej plochy;*
  - e. Upratovanie: *technický prepočet na m<sup>2</sup> prenajatej plochy.*
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 energii. Zmenu cien oznámi prenájomcovi 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 prenájomateľa. 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 prenájomateľa, prenájomateľ 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 prenájomateľovi 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 prenájomateľa na jej zaplatenie. Zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo prenájomateľa 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 prenájomateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
8. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumienia prenájomateľom 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 prenájomateľa a ktoré by mohli negatívne ovplyvniť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a ochranu pred požiarmi telefonicky na číslo: 0948 913 535 a zároveň elektronickou poštou na adresu: [bozpo@nudch.eu](mailto:bozpo@nudch.eu).
11. Prenajímateľ zodpovedá a je povinný zabezpečiť:

- a. vypracovanie požiarneho poplachového smerníc pre celý objekt,
  - b. činnosť ohlasovne požiarov,
  - c. v spoločných priestoroch vykonávanie úloh určených právnickým osobám zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom 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 požiarotechnických 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 požiarotechnických 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, požiarotechnických 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 je povinný uzatvoriť s prenajímateľom písomne dohodu o zriadení spoločnej ohlasovne požiarov.
15. 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.
16. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly za prítomnosti zástupcu nájomcu.
17. 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 vypratých prenajatých priestorov prenajímateľovi, ktorú je oprávnený účtovať a vymáhať prenajímateľ voči nájomcovi. O odovzdaní a prevzatí priestorov musí byť vyhotovený písomný protokol.
18. Nájomca sa zaväzuje aj dodržiavať sám aj vo vzťahu k svojim pacientom a ich sprievodcom hygienické a epidemiologické opatrenia prijaté prenajímateľom. Opakované porušenie tejto povinnosti bude považované za podstatné porušenie tejto zmluvy.

## 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 doporučené 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 10.02.2022

V Bratislave, dňa 10.02.2022

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....  
**MUDr. Táňa Nováková, s.r.o.**  
MUDr. Táňa Nováková Janovicová, konateľ

.....  
**Národný ústav detských chorôb**  
MUDr. Peter Bartoň, riaditeľ

**Kalkulácia ročných nákladov za spotrebu energií pre nájomcu  
nebytových priestorov na + 3 podlaží bloku „D“ miestnosti +343/D a +344/D  
v NÚDCH**

---

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

Súčet výkonov : el. spotrebičov ..... 2+ 0,4 kW

Priemerná využiteľnosť ..... 4 hod / deň

Výpočet : 2,4 kW x 4 hod x 21 dní x12 = 2 304 kWh /rok.

Náklady za spotrebu elektrickej energie : 403,20 Euro

**Vodné – stočné :** Spotreba : technický prepočet podľa smerných čísel spotreby Z.z.397/2003.

Na 1 zamestnanca pripadá 21 m<sup>3</sup> vody / rok.

Výpočet : 2 osoby x 21 m<sup>3</sup> = 42 m<sup>3</sup> :

Náklady : v sledovanom období bola cena vodného – stočného 2,4144 Euro / m<sup>3</sup>

42 m<sup>3</sup> x 2,4144 Euro / m<sup>3</sup> = 101,40 Euro

**Teplo, TÚV :** Spotreba : technický prepočet na 37,6 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 : 37,6 m<sup>2</sup> x 16,45 €/m<sup>2</sup> =

618,52 Euro

**Náklady spolu : Elektrická energia**

**403,20 Euro**

**Vodné – stočné**

**101,40 Euro**

**Teplo a TÚV**

**618,52 Euro**

---

**1 123,12 Euro**

Ceny sú vrátane DPH

V Bratislave 3.5.2021

Vypracoval : Ing. Pavol Hollý  
energetik

---

**Náklady na ostatné služby**

Likvidácia komunálneho odpadu 4,1 Eur s DPH / 1 mesiac (49,20 Eur s DPH / 1 rok)

Upratovanie spol. priestorov NÚDCH 14,70 Eur s DPH / 1 mesiac (176,40 Eur s DPH / 1 rok)

Vypracovala :

Zuzana Staneková  
vedúca odd. prevádzkových činností

V Bratislave 3.5.2021

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

**s ú h l a s í**

s nájmom nebytových priestorov (miestnosť č. 343 a miestnosť č. 344 – ambulancia) o celkovej výmere 37,60 m<sup>2</sup> na 3. podlaží stavby (Urgentný príjem) so súp. č. 2643, situovanej na pozemku parcela C KN č. 5435/2, nachádzajúcej sa v kat. území Vínohrady, obec Bratislava – m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 2415, ktorých poloha je graficky znázornená v prílohe zmluvy o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti MUDr. Táňa Nováková, s. r. o., Limbová 1, 833 40 Bratislava, IČO 36 715 573.

V Bratislave 29.03.2022

K spisu číslo: MF/7657/2022-821



JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho