

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzatvorená podľa ustanovenia § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj ako „Občiansky zákonník“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj ako „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj ako „zákon o správe majetku štátu“) (ďalej aj ako „Zmluva“)

Čl. I.

Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** Slovenská republika – v správe Národný onkologický ústav
Sídlo: Klenová 1, 833 10 Bratislava
IČO: 00 165 336
DIČ: 2020830108
IČ DPH: SK2020830108
V mene ktorého koná: Ing. Tomáš Alscher, MPH, generálny riaditeľ
Prof. MUDr. Juraj Pechan, CSc., medicínsky riaditeľ
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK58 8180 0000 0070 0028 1748
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)
- 2. Nájomca:** Delikanti s.r.o.
Sídlo: Nám. Hraničiarov 35, 851 03 Bratislava- mestská časť Petržalka
IČO: 46 884 033
DIČ: 2023620511
IČ DPH: SK2023620511
V mene ktorého koná: Mgr. Pavol Mikula, konateľ spoločnosti
Zápis: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č.: 84778/B
(ďalej aj ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí Hlavnej budovy NOÚ súp. č. 3019 postavenej na pozemku parc. č. 19465/4, zapísanej na LV č. 3297, okres Bratislava III, obec Bratislava-Nové Mesto, k. ú. Vinohrady vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe prenajímateľa podľa zákona o správe majetku štátu o celkovej výmere 30,00 m² (ďalej aj ako „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“). Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú vyznačené v Prílohe č. 1.
2. Účelom nájmu je prenájom nebytových priestorov na prevádzku služieb rýchleho občerstvenia bufetového charakteru, predaj nealkoholických nápojov, kávových nápojov, hotových varených jedál, produktov studenej kuchyne, šalátov, ovocia, pekárenských výrobkov a darčekových košov.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v Čl. II. bod 2 tejto Zmluvy v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú k predmetu nájmu.

Čl. III.

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na dobu 5 (päť) rokov (ďalej aj ako „doba nájmu“).

Čl. IV.

Nájomné a úhrada prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Výška nájomného po vyhodnotenom ponukovom konaní je 1 530,00 EUR (slovom: jedentisícpäťstotridsať eur) za 1 m² nebytových priestorov ročne. Súhrnná výška ročného nájomného za plochu 30,00 m² je 45 900,- EUR (slovom: štyridsaťpäťtisícdeväťsto eur) (ďalej aj ako „nájomné“).
2. Nájomné je splatné mesačne na účet prenajímateľa do 14 dní od doručenia faktúry prenajímateľom vo výške 1/12 ročného nájomného v čiastke 3 825,- EUR (slovom: tritisícosemstodvadsaťpäť eur).
3. Zmluvné strany sa dohodli na predpokladaných mesačných prevádzkových nákladoch spojených s užívaním nebytových priestorov v celkovej výške 367,47 EUR bez DPH. Prevádzkové náklady sú v EUR bez DPH:

- elektrická energia	2 634,96 EUR/ rok	219,58 EUR/mesiac
- vodné	40,08 EUR/ rok	3,34 EUR/ mesiac
- stočné	36,00 EUR/ rok	3,00 EUR/mesiac
- dodávka tepla	637,20 EUR/ rok	53,10 EUR/mesiac
- odvoz a likvidácia odpadu	460,20 EUR/ rok	38,35 EUR/ mesiac
- upratovanie	601,20 EUR/ rok	50,10 EUR/ mesiac

Prevádzkové náklady sú vypočítané podľa pomeru veľkosti predmetu nájmu k celkovej podlahovej ploche stavby.

4. Mesačné prevádzkové náklady podľa bodu 3 tohto článku je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa do 14 dní od doručenia faktúry prenajímateľom.
5. Za deň úhrady mesačného nájomného a prevádzkových nákladov sa považuje deň, kedy bolo peňažné plnenie nájomcu pripísané na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný rozdiel medzi nájomcom uhradenými platbami za prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov a skutočnými nákladmi vyčíslenými dodávateľmi energií a služieb spojených s nájmom, ktoré vznikli užívaním nebytových priestorov v priebehu príslušného kalendárneho roka, prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi na základe ročného vyúčtovania do 31. mája roku nasledujúceho po roku, za ktoré je vyúčtovanie vykonané. Nájomca uhradí nedoplatok najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania nákladov. V rovnakej lehote prenajímateľ poukáže prípadný preplatok nájomcovi. Skutočná spotreba bude vypočítaná podľa Čl. IV. bod 3 tejto zmluvy.
7. Ak nájomca riadne a včas neuhradí nájomné alebo prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle ustanovenia § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je v prípade zvýšenia trhového nájomného za prenájom nebytových priestorov v Slovenskej republike počas trvania nájomného vzťahu na základe tejto Zmluvy oprávnený zvýšiť nájomné dohodnuté v bode 1 tak, aby dosiahlo úroveň aktuálneho trhového nájomného.

9. Výšku mesačných zálohových platieb na prevádzkové náklady spojených s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený zvýšiť, ak dôjde k nárastu cien služieb spojených s užívaním predmetu nájmu bez písomného dodatku k tejto Zmluve, a to aj v priebehu roka.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Pred uzavretím tejto Zmluvy prenajímateľ umožnil nájomcovi oboznámiť sa so stavebno-technickým, právnym i faktickým stavom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu a majú byť na základe tejto zmluvy prenechané do užívania nájomcovi.
2. Nájomca svojim podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že pred jej uzavretím sa oboznámil s celkovým stavom nebytových priestorov.
3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie na účel uvedený v Čl. II. bod 2 tejto Zmluvy.
4. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce, napr. náklady na opravy vrchných častí podláh, podlahových krytín, výmenu prahov, opravy častí okien, dverí, zámkov, kovania, kľučiek, roliet, žalúzií, výmenu vypínačov, zásuviek, osvetľovacích telies, opravy vodovodných odtokov, opravy vodovodných batérií, splachovačov WC, náklady na elektromateriál, maľby, ako aj náklady na opravy vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch. Prenajímateľ zabezpečí bežné údržbárske práce na spoločných rozvodoch energií a médií.
5. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu počas doby nájmu nevykoná žiadne ďalšie stavebné úpravy; v prípade potreby len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
6. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v Čl. II. bod 2 tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu titulom poškodenia, zničenia alebo odcudzenia vecí vo vlastníctve nájomcu.
8. Prenajímateľ má právo kontroly predmetu nájmu za účelom preverenia stavu z hľadiska technického, stavebného, ako aj účelu jeho využitia v súlade s podmienkami.

Čl. VI.

Základné práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný udržiavať nebytové priestory v riadnom a prevádzkyschopnom stave. Za tým účelom je povinný na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný rešpektovať prevádzkový poriadok budovy prenajímateľa, predchádzať vzniku škody na predmete nájmu, je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré prenajímateľovi vyplývajú z jeho povinnosti správcu majetku štátu, napríklad oprava kanalizácie, rozvodov vody, tepla a plynu a podobne a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
3. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku,

predpisov hygienických, protipožiarňch predpisov, ako aj požiarňch poplachovŷch smerníc a požiarneho evakuačného plánu spracovaného prenajímateľom. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

4. Nájomca je povinnŷ zúčastňovať sa na plnení úloh civilnej ochrany.
5. Nájomca môže nebytové priestory užívať len v rozsahu určenom touto Zmluvou. Nájomca nie je oprávnenŷ prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej alebo fyzickej osobe. Ak nájomca prenechá nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky je takáto zmluva neplatná.
6. Nájomca je povinnŷ oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
7. Nájomca je povinnŷ odovzdať pre prípad ohrozenia osôb a majetku prenajímateľovi jedno vyhotovenie kľúčov od všetkých nebytovŷch priestorov v zapečatenej obálke, ktorú bude možné rozpečať v prípade mimoriadnej udalosti len v prítomnosti minimálne dvoch osôb a urobiť o tom písomný záznam. Takto zabezpečené rezervné kľúče budú uložené na „Dispečingu“ prenajímateľa.
8. Nájomca je povinnŷ dať poistiť priestory, ako aj hnutelňý majetok a zásoby proti poškodeniu, vlámaniu a pod. a jednu overenú kópiu poistnej zmluvy predložiť prenajímateľovi.
9. V prípade potreby predmetu nájmu prenajímateľom pre vlastné potreby, nájomca sa zaväzuje prijať iné vhodné rovnocenné priestory podľa ponuky prenajímateľa.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Túto Zmluvu možno jednostranne vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
 - a) z dôvodov uvedenŷch v ustanovení § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytovŷch priestorov zo strany prenajímateľa,
 - b) z dôvodu, že predmet nájmu stratí počas doby nájmu pre prenajímateľa charakter prebytočného majetku štátu,
 - c) z dôvodov uvedenŷch v ustanovení § 9 ods. 3 zákona o nájme a podnájme nebytovŷch priestorov zo strany nájomcu.
2. Výpovedná lehota zo strany prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 písm. b) zákona o nájme a podnájme nebytovŷch priestorov (platenie nájomného, preddavkov za služby spojené s nájmom a vyúčtovania preddavkov) je jeden mesiac, pri ostatných dôvodoch je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvŷm dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Týmito ustanoveniami nie je dotknuté právo zmluvnŷch strán ukončiť platnosť Zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu dohodou kedykoľvek. Pre platnosť dohody sa vyžaduje jej písomná forma a podpisy štatutárnych orgánov zmluvnŷch strán.
4. V posledný deň nájmu je nájomca povinnŷ všetky prenajaté priestory vypratať a vypratané odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajímateľom písomne dopredu nedohodne inak.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Prípadné zmeny, doplnenie obsahu tejto Zmluvy sú možné len písomne vo forme dodatkov k tejto Zmluve.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca ako veriteľ nie je oprávnený postúpiť pohľadávky voči prenajímateľovi ako dlžníkovi podľa § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s touto dohodou podľa prechádzajúcej vety, bude podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas prenajímateľa je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas Ministerstva zdravotníctva SR.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú zdržať sa akéhokoľvek konania alebo opomenutia, ktoré by zasahovalo do práv a právom chránených záujmov druhej zmluvnej strany, alebo by boli v rozpore s pravidlami slušnosti a dobrými mravmi.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok. Zástupcovia zmluvných strán vyhlasujú, že sú oprávnení k prijatiu záväzkov, ktoré podmieniajú uzatvorenie tejto Zmluvy v zmysle jej obsahu. Záväznosť dohodnutých podmienok Zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie a po jednom vyhotovení obdržia Ministerstvo financií Slovenskej republiky a Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

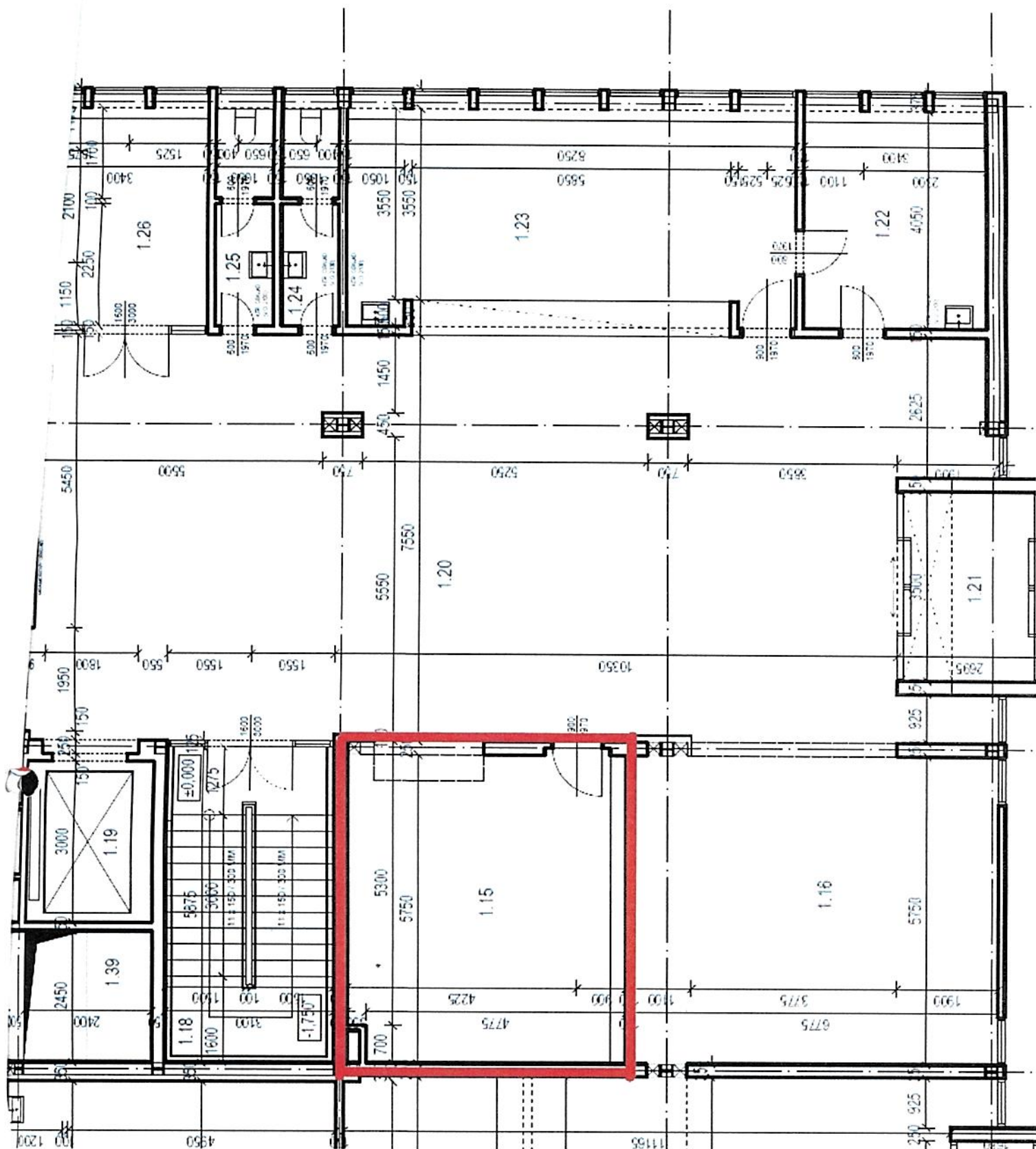
Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....
Delikanti s.r.o.
Mgr. Pavol Mikula
konateľ

.....
Národný onkologický ústav
Ing. Tomáš Alscher, MPH
generálny riaditeľ

.....
Národný onkologický ústav
prof. MUDr. Juraj Pechan, CSc.
medicínsky riaditeľ



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 nebytového priestoru (miestnosť č. 1.15) o výmere 30 m² stavby (nemocnica) so súp. č. 3019, situovanej na pozemku parcela C KN č. 19465/4, nachádzajúcej sa v kat. území Vinohrady, obec Bratislava – m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 3297, ktorého grafické znázornenie je v prílohe zmluvy o nájme nebytového priestoru, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti Delikanti s.r.o., so sídlom Nám. Hraničiarov 35, 851 03 Bratislava, IČO 46 884 033.

V Bratislave 26.04.2022

K spisu číslo: MF/7913/2022-821

JUDr. Branislav Pokorný
riadiť
odboru majetkovoprávneho