

NÁJOMNÁ ZMLUVA

32/19

uzatvorená podľa § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Slovenská republika v správe: Fakultná nemocnica Trenčín

so sídlom: Legionárska 28, 911 71 Trenčín

v zastúpení radou riaditeľov: Ing. Marián Juruš, generálny riaditeľ

JUDr. Marek Šedík, ekonomický riaditeľ

MUDr. Stanislav Pastva, medicínsky riaditeľ

zriadená: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991-A/VIII-1 zo dňa 14.6.1991

IČO: 00610470

DIČ: 2021254631

IČ DPH: SK2021254631

bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava

číslo účtu: 7000325974/8180

IBAN: SK26 8180 0000 0070 0032 5974

SWIFT: SPSRSKBA

(ďalej aj len ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

ZOE shop s.r.o.

miesto podnikania: Murgašova 3, 040 01 Košice- mestská časť Staré Mesto

v zastúpení: Vladimír Loch, konateľ

IČO: 50114522

DIČ: 2120176003

IČ DPH: SK2120176003

zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 38340/V

bankové spojenie:

číslo účtu:

IBAN:

SWIFT:

(ďalej aj len ako „**Nájomca**“)

Prenajímateľ a Nájomca (ďalej aj len ako „Zmluvné strany“) uzatvárajú po oboznámení sa s obsahom vzájomných práv a povinností, v súlade s § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, túto Nájomnú zmluvu (ďalej aj len ako „Zmluva“):

Článok I.

Predmet nájmu

1. Fakultná nemocnica Trenčín je správcom nehnuteľného majetku štátu, a to:
 - **časti pozemku** o výmere 30 m² (6 x 5 m), ktorá je súčasťou nehnuteľnosti- pozemku, parc. registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape ako parc. č. 746/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, o výmere 36 703 m²,nachádzajúci sa v areáli Fakultnej nemocnice Trenčín na Legionárskej ul. č. 28, Trenčín, zapísaný na LV č. 814 vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Trenčín, obec a okres Trenčín (ďalej aj len ako „*Časť pozemku*“ alebo „*Predmet nájmu*“).
2. Časť pozemku predstavuje dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu a je podrobne graficky vymedzená v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
3. Časť pozemku je vlastníctvom Slovenskej republiky v správe Fakultnej nemocnice Trenčín.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania (prenajíma) Predmet nájmu vymedzený v čl. I. ods. 1 tejto Zmluvy a Nájomca ho do užívania preberá a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi za toto užívanie dohodnuté nájomné v súlade s čl. V. tejto Zmluvy. Súčasne sa Zmluvné strany zaväzujú dodržiavať vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy a z ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Článok III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu za účelom umiestnenia a prevádzkovania reprezentačného stánku bez pevných základov na predaj rýchleho občerstvenia, okrem predaja tabakových výrobkov a alkoholických nápojov, v súlade s realizáciou svojej podnikateľskej činnosti.

Článok IV.

Doba trvania nájmu a prevzatie Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na dobu určitú – na päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Článok V.

Výška a úhrada nájomného a služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu

1. Výška nájomného je stanovená nasledovne:

	ročne	štvrt'ročne
Ročná sadzba za 1 m ² je vo výške 156 € za 30 m ²	4.680 €	1.170 €
Spolu nájomné za Predmet nájmu:	4.680 €	1.170 €

Nájomné je v súlade s § 38 odsek 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, oslobodené od dane z pridanej hodnoty.

2. Úhrada služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu:

	ročne	štvrt'ročne
Voda :	499,17 €	124,79 €
Elektrická energia:	564,40 €	141,10 €
Spolu služby:	1.063,57 €	265,89 €

Výška úhrad za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu je stanovená vrátane dane z pridanej hodnoty.

Iné prevádzkové náklady pri užívaní Predmetu nájmu nevznikajú.

- Nájomné a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa uhrádzajú štvrt'ročne. Štvrt'ročné úhrady za nájomné a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sú splatné do 15. kalendárneho dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka. Nájomca je povinný platiť nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
- Ročné vyúčtovanie záloh za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu bude vykonané do piatich mesiacov po skončení zúčtovacieho obdobia- príslušného kalendárneho roka na základe skutočnej spotreby energií podľa osadeného vodomera a podružného merača spotreby elektrickej energie v súlade s čl. VII. ods. 7 tejto Zmluvy.
- Faktúra vystavená Prenajímateľom musí spĺňať náležitosti daňového dokladu v zmysle platných právnych predpisov najmä zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a účtovných štandardov. Ak faktúra bude obsahovať formálne alebo obsahové nedostatky, je Nájomca oprávnený vrátiť faktúru Prenajímateľovi na prepracovanie. V takom prípade plynie odo dňa doručenia prepracovanej faktúry Prenajímateľom Nájomcovi nová lehota splatnosti.
- V prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- Nájomca ako pôvodca komunálneho odpadu je povinný sa ku dňu účinnosti tejto Zmluvy prihlásiť k poplatkovej povinnosti za komunálne odpady v zmysle príslušného všeobecne záväzného nariadenia Mesta Trenčín a po celú dobu platnosti Zmluvy platiť poplatok za komunálny odpad. Nájomca zabezpečí pre Predmet nájmu samostatný kontajner na komunálny odpad s takou frekvenciou vývozu, aby bola postačujúca pre prevádzku stánku s rýchlym občerstvením, minimálne 1 x týždenne. Na vlastné náklady a vlastnými zamestnancami

zabezpečí nakladanie s ostatným odpadom, hlavne kartónmi a PET obalmi. Prenajímateľ je oprávnený požadovať informácie súvisiace s nakladaním s komunálnym odpadom.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže dohodnutú cenu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu v priebehu zmluvného obdobia upraviť v závislosti od cien vstupov, o čom bude Nájomca informovaný písomne. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného po písomnej dohode vo forme dodatku k Zmluve.
9. Odpisy Predmetu nájmu bude uskutočňovať Prenajímateľ.

Článok VI. Podnájom

1. Nájomca môže Predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto Zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Zmluva, ktorou nájomca prenechá Predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je neplatným právny úkon.

Článok VII. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu.
2. Nájomca nie je oprávnený zriadiť stavbu na prenajatej Časti pozemku.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne protokolárne odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa účelu tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu vyhotoví Prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch Zmluvných strán. Dňom prevzatia Predmetu nájmu preberá Nájomca zodpovednosť za Predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu.
4. Nájomca môže vykonať na Predmete nájmu stavebné alebo akékoľvek iné úpravy a zmeny akokoľvek meniace charakter Predmetu nájmu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, a v súlade so stavebnými predpismi na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi tie nedostatky, ktoré je Prenajímateľ povinný odstrániť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady osadiť fakturačné podružné merače s platným úradným overením na prívode vody do stánku alebo vodovodné batérie so zabudovanými vodomermi na studenú aj teplú vodu. Nájomca sa tiež zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť osadenie podružného merania spotreby elektrickej energie.
7. Nájomca je ďalej povinný odstrániť na vlastné náklady ekologické znečistenie, ktoré sám spôsobí na Predmete nájmu počas trvania tohto nájmu.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje počas celej doby nájmu poskytovať Nájomcovi súčinnosť potrebnú k riadnemu užívaniu Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou.
9. Vzhľadom na to, že Predmet nájmu sa nachádza v priestoroch Prenajímateľa ako poskytovateľa zdravotnej starostlivosti, ktorý má záujem na dôstojnom vzhľade objektov nachádzajúcich sa v priestoroch poskytovateľa zdravotnej starostlivosti, Prenajímateľ si vyhradzuje právo vopred odsúhlasiť vonkajší vzhľad stánku rýchleho občerstvenia zriadeného Nájomcom, ako aj každú jeho prípadnú zmenu či úpravu, pričom bez tohto súhlasu nie je Nájomca oprávnený tento stánok prevádzkovať.
10. Nájomca zašle Prenajímateľovi písomný návrh v zmysle ods. 10 tohto článku Zmluvy obsahujúci podrobný popis (slovný aj grafický) vzhľadu stánku rýchleho občerstvenia, ktorý má v úmysle na Predmete nájmu zriadiť, pričom k písomnému návrhu priloží aj samostatnú grafickú prílohu návrhu vzhľadu stánku rýchleho občerstvenia vrátane zakreslenia napojenia na vodu, kanalizáciu a elektrickú sieť, ktorý má v úmysle na Predmete nájmu zriadiť. Uvedené sa uplatní aj v prípade zmeny, či úpravy vonkajšieho vzhľadu stánku rýchleho občerstvenia.
11. Nájomca na požiadanie Prenajímateľa umožní Prenajímateľovi alebo ním splnomocnenej osobe vstup na Predmet nájmu, resp. všetkých jeho častí, za účelom vykonania kontroly plnenia povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Prenajímateľ je však povinný vykonanie takejto kontroly vykonať tak, aby nerušil Nájomcu pri výkone jeho činnosti.
12. Nájomca sa zaväzuje konať tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zo strany Nájomcu, zodpovedá Nájomca za takto vzniknutú škodu.
13. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na trvanie vzťahu vyplývajúceho z tejto Zmluvy alebo samotný Predmet nájmu.
14. Nájomca sa zaväzuje predložiť Prenajímateľovi kópiu povolenia na prevádzku stánku rýchleho občerstvenia vydaného Regionálnym úradom verejného zdravotníctva so sídlom v Trenčíne bezodkladne po jeho vydaní.
15. Nájomca je oprávnený na Predmete nájmu umiestniť akékoľvek reklamné tabule len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa. Všetky reklamné materiály, ktoré Nájomca na Predmete nájmu umiestni musia byť v súlade s platnými právnymi predpismi.
16. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy o ochrane pred požiarmi, o ochrane a bezpečnosti zdravia pri práci (BOZP), o ochrane majetku, ako aj všetky iné príslušné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu, súvisiace vyhlášky, STN a zaväzuje sa zabezpečovať plnenie úloh v zmysle platných právnych predpisov o ochrane pred požiarmi a ostatných uvedených právnych predpisov v plnom rozsahu na vlastné náklady, pričom Nájomca nesie právnu zodpovednosť za ich plnenie. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie úloh v zmysle platných právnych predpisov vymedzených vyššie v plnom rozsahu na vlastné náklady, pričom nesie právnu zodpovednosť za ich plnenie. Povinnosti Zmluvných strán na úseku dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi sú uvedené v Prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

17. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v súlade so všeobecnými hygienickými predpismi.
18. Za škodu spôsobenú na prenajatej Časti pozemku a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca, okrem prípadu podľa ods. 6. tohto článku, ak Prenajímateľ bezodkladne neodstráni nedostatky, ktoré mu Nájomca oznámil. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na prenajatej Časti pozemku nad rámec obvyklého opotrebenia. Nájomca zodpovedá v plnej výške za škody spôsobené Prenajímateľovi zavinením Nájomcu alebo osôb, ktoré sa na Predmete nájmu nachádzajú z dôvodu podnikateľskej činnosti Nájomcu a zaväzuje sa ich odstrániť alebo uhradiť.
19. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu za predpokladu, že ich sám nezavinil alebo nespôsobil.
20. Porušenie ktorejkoľvek povinnosti ustanovenej v tomto článku Zmluvy zo strany Nájomcu sa považuje za závažné porušenie Zmluvy zo strany Nájomcu a oprávňuje Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou - konsenzuálnym právny úkon oboch Zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej Zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy písomne odstúpiť v nasledovných prípadoch:
 - a) ak je Nájomca v omeškaní s platením nájomného a/alebo s platbami za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa čl. V. o viac ako 5 dní;
 - b) ak Nájomca Predmet nájmu užíva v rozpore s touto Zmluvou, užíva Predmet prenájmu na iný účel ako je uvedené v čl. III. tejto Zmluvy, ak Predmet nájmu vážnym spôsobom zanedbáva, resp. nespĺňa svoju povinnosť udržiavať ho;
 - c) ak bol na majetok Nájomcu vyhlásený konkurz alebo ak bolo konkurzné konanie zastavené pre nedostatok majetku, alebo ak bol návrh na vyhlásenie konkurzu zamietnutý z dôvodu nedostatku majetku;
 - d) ak Nájomca poruší akúkoľvek povinnosť ustanovenú mu v čl. VII. tejto Zmluvy;
 - e) ak Nájomca iným závažným spôsobom porušuje záväzky vyplývajúce mu z tejto Zmluvy.
3. V prípade takéhoto odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy podľa predchádzajúceho odseku tohto článku Zmluvy sa Zmluva zrušuje okamihom účinnosti odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy. Odstúpenie Prenajímateľa od Zmluvy je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia Prenajímateľa Nájomcovi.
4. Nájomca sa zaväzuje ku dňu skončenia nájmu prenajatú Časť pozemku vypratať a upraviť do pôvodného stavu, t. j. do stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádzal predtým, ak Nájomca

vykonan do Predmetu nájmu akékoľvek zásahy, a vypratý a upravený ho odovzdať písomne preberacím a odovzdávajúcim protokolom Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu. V prípade, že Nájomca ku dňu skončenia nájmu prenajatú Časť pozemku nevypraxe a vypratánú ju neodovzdá Prenajímateľovi, zaväzuje sa Nájomca za každý deň omeškania s odovzdaním, resp. vypratáním Časti pozemku zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 60 €. Nájomca je povinný platiť úhrady za služby spojené s užívaním Časti pozemku až do jeho protokolárneho odovzdania Prenajímateľovi.

2. Ak Nájomca prenajatú Časť pozemku nevypraxe a vypratánú neodovzdá písomne preberacím a odovzdávajúcim protokolom Prenajímateľovi ani do 10 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu, je Prenajímateľ oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu vymedzeného v predchádzajúcom odseku sám alebo prostredníctvom tretej osoby, s tým, že Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť všetky náklady, ktoré mu tým vzniknú. Zodpovednosť za akúkoľvek v budúcnosti vzniknutú škodu na zariadení a tovare ponesie Nájomca.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné upraviť formou číslovaného dodatku, podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek oznámenia, správy a pod. (ďalej aj len ako „**Oznámenia**“) týkajúce sa tejto Zmluvy, si Zmluvné strany budú doručovať niektorým z nasledovných spôsobov: osobne, doporučeným listom s doručenkou alebo kuriérom na adresy Zmluvných strán a kontaktné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade, ak zmluvná strana doručuje formou doporučeného listu s doručenkou a zmluvná strana, ktorej je Oznámenie adresované, jeho prijatie odmietne alebo iným spôsobom jeho prijatie zabráni (neoznámením zmeny jej adresy alebo iných kontaktných údajov), považuje sa na účely tejto Zmluvy za preukázané doručenie vrátenie nedoručenej zásielky odosielateľovi podľa poslednej známej adresy takejto zmluvnej strany. To platí aj vtedy, ak je v tejto Zmluve začiatok dohodnutej lehoty viazaný na okamih doručenia písomnosti. V takomto prípade sa za okamih doručenia považuje okamih vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi. Za poslednú známu adresu zmluvnej strany sa považuje adresa pozostávajúca z označenia obce, názvu ulice alebo verejného priestranstva (ak je obec členená na ulice a inak označované verejné priestranstvá), súpisného, popr. i orientačného čísla a poštového smerovacieho čísla a v prípade, ak ide o adresu mimo Slovenskej republiky i označenie štátu, oznámená písomne inej zmluvnej strane, inak adresa, ktorá je uvedená pri každej zo zmluvných strán v záhlaví tejto Zmluvy. Ak niektorá zo zmluvných strán v súlade a za podmienok uvedených v tejto Zmluve oznámi inej zmluvnej strane zmenu adresy, považuje sa za poslednú známu adresu táto oznámená adresa, a to vždy tá, ktorá bola oznámená najneskôr. Pre účely tejto Zmluvy budú Oznámenia považované za doručené dňom:
 - a) potvrdenia doručenia adresátom, alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje osobne, alebo
 - b) potvrdenia doručenia adresátom alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje kuriérom, alebo
 - c) potvrdenia doručenia adresátom alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje doporučenou poštovou zásielkou s doručenkou.

3. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, riadia sa práva a povinnosti Zmluvných strán zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a subsidiárne aj príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Táto Zmluva sa uzatvára dňom podpisu zástupcov Zmluvných strán, nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
5. Táto Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, z toho dve obdrží Prenajímateľ, dve Nájomca a jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky pre archívne účely.
6. Zmluvné strany súčasne vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní ich vzájomných práv a povinností na základe ich slobodnej a vážnej vôle, určite a zrozumiteľne, a že Zmluva nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.
7. Neoddeliteľnými súčasťami tejto Zmluvy sú:
 - a) Príloha č. 1 – Náskres s vyznačením Predmetu nájmu
 - b) Príloha č. 2 - Povinnosti Zmluvných strán na úseku dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi

[Podpisy Zmluvných strán]

V dňa

V dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Ing. Marián Juruš
generálny riaditeľ
Fakultná nemocnica Trenčín

Vladimír Eoch
konateľ
ZOE shop s.r.o.

JUDr. Marek Šedík
ekonomický riaditeľ
Fakultná nemocnica Trenčín