

### **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

uzavretá podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi účastníkmi:

#### **Prenajímateľ/Správca: Slovenská republika v správe Slovenská zdravotnícka univerzita v Bratislave**

Sídlo: Limbová 12, 833 03 Bratislava 37  
Zastúpený: Dr. h. c. prof. MUDr. Peter ŠIMKO, CSc.,  
rektor

Osoba splnomocnená na podpis zmluvy: Ing. Igor Naňo, MPH, kvestor

IČO: 00165361

DIČ: 2020341895

bankové spojenie:

číslo účtu:

forma hospodárenia:

(ďalej ako prenájomca alebo správca)

#### **Nájomca:**

**HERBA, spol. s r. o.**

Sídlo: Bárdošova 3, Bratislava 831 01

IČO: 31 390 421

Zapísaný: v OR Okresného súdu Bratislava I, Oddiel:

Sro, Vložka číslo: 8520/B

Zastúpený: Milan Lehký - konateľ

(ďalej ako nájomca) a ďalej spolu len ako „zmluvné strany“

ktorou sa zmluvné strany dohodli na nasledujúcom znení nájomnej zmluvy

### **Článok I.**

#### **Predmet a účel nájmu**

1. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sú vo vlastníctve SR a má ich v správe správca v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov. Táto zmluva o nájme je výsledkom ponukového konania v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov, v ktorom nájomca ponúkol najvyššie trhové nájomné.
2. Správca prenecháva nájomcovi do užívania za nižšie uvedených podmienok: nebytové priestory- miestnosť č. 03 o výmere 13,85 m<sup>2</sup> na prízemí v budove na ulici Limbová 12, súp. č. 2651, budova je postavená na parc. reg. „C“ KN, parcela č. 5436/8, druh: zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 3786 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 4325 vedenom pre Okres: Bratislava III, Obec: BA-m. č. NOVÉ

MESTO, Katastrálne územie: Vinohrady, Okresným úradom Bratislava III, katastrálny odbor (ďalej len „prenajaté priestory“ alebo „predmet nájmu“).

Zakreslenie polohy predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi prenajaté priestory za účelom ich využitia ako kancelárske priestory pre činnosti, ktoré sú predmetom podnikania v zmysle priloženého výpisu z obchodného registra nájomcu .
4. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel uvedený podľa bodu 3 tohto článku tejto zmluvy a to v súlade s platnými predpismi, ktoré sa vzťahujú k prenajatým priestorom.
5. Správca vyhlasuje, že účel užívania predmetu nájmu nie je v rozpore s jeho stavebno-technickým určením a ani s účelom užívania ostatnej časti nehnuteľnosti správcom a ani nemôže narušiť tento účel.
6. Nájomca prenajaté priestory preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady súvisiace s užívaním prenajatých priestorov.

## **Článok II. Doba prenájmu**

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 5 rokov, pričom začiatok nájmu je dohodnutý odo dňa účinnosti zmluvy v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka v znení zákona č. 546/2010 Z. z.

## **Článok III. Nájomné a úhrada predpokladaných prevádzkových nákladov**

1. Výška nájomného je stanovená v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a na základe ponukového konania v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu. Cena nájmu predstavuje sumu 96,00 EUR ročne za 1 m<sup>2</sup>, t. j. 1 329,60 EUR ročne za celý predmet nájmu. Platba za nájom je oslobodená od platenia DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prevádzkové náklady v súvislosti s nájomom. Predpokladané prevádzkové náklady sú 893,38 EUR bez DPH (1 072,05 € s DPH) ročne za predmet nájmu, t. j. 74,45 EUR bez DPH (89,34 € s DPH) mesačne. Prevádzkové náklady súvisiace s nájomom nebytových priestorov boli vzhľadom na skutočnosť, že v nehnuteľnosti nie je možné vytvoriť podmienky na individuálne meranie spotreby jednotlivých položiek prevádzkových nákladov za tovary a služby, ktoré obstaráva prenajímateľ, stanovené dohodou zmluvných strán vo výške pomernej časti skutočných prevádzkových nákladov na tieto plnenia platených prenajímateľom. Vyčíslenie prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné dohodnuté v bode 1 tejto zmluvy vždy mesačne dopredu na základe faktúry vystavenej správcom v lehote splatnosti. Splatosť nájomného je mesačne dopredu na základe faktúry s termínom splatnosti 15 dní od jej vystavenia správcom.

4. Platby za predpokladané prevádzkové náklady vo výške 89,34 EUR s DPH mesačne sú splatné mesačne pozadu na základe faktúry vystavenej správcom v lehote splatnosti.
5. Nájomné uhradí nájomca prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Deň úhrady nájomného a prevádzkových nákladov je deň, kedy bolo peňažné plnenie nájomcu pripísané na účet správcu.
6. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že rozdiel, ktorý vznikne medzi nájomcom uhradenými predpokladanými prevádzkovými nákladmi a skutočnými nákladmi bude nájomcovi vyúčtovaný na základe ročného vyúčtovania prevádzkových nákladov na celý predmet nájmu vyúčtovaných dodávateľmi správcovi, prepočítaný podľa pomeru celkovej podlahovej plochy voči ploche predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy.
7. Správca sa zaväzuje vykonať v termíne do 30 dní po účtovnom ukončení kalendárneho roka vyúčtovanie skutočných prevádzkových nákladov a vyfakturovanie rozdielu nájomcovi. Nájomca uhradí nedoplatok z vyúčtovania do 15 kalendárnych dní po doručení faktúry.
8. V prípade ak sa nájom začne/skončí k inému dňu ako k prvému/poslednému dňu kalendárneho mesiaca, nájomné a prevádzkové náklady sa prenajímateľ zaväzuje fakturovať /vrátiť nájomcovi pomernou časťou uhradeného nájomného a fakturovaných prevádzkových nákladov určeného koeficientom podľa počtu kalendárnych dní trvania nájmu v príslušnom kalendárnom mesiaci voči všetkým kalendárnym dňom v príslušnom mesiaci, v ktorom nájom začne/skončí s lehotou splatnosti 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.
9. Ak nájomca riadne a včas neuhradí nájomné alebo prevádzkové náklady je povinný uhradiť správcovi úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

#### **Článok IV**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu dohodnutom v zmluve.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vo svojom mene a na účet nájomcu obstarávať po dobu účinnosti tejto zmluvy pre nájomcu plnenia, ktoré súvisia s nájomom prenajatých priestorov najmä kúpa elektriny, plynu, vody a tepla, upratovanie, odvoz komunálneho odpadu, stočné a poskytovať iné plnenia súvisiace s nájomom.
3. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza pri jeho odovzdaní a v technickom stave, ktorý pozná a je spôsobilý na dohodnutý účel v zmysle tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
5. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom správcu. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu, len ak správca dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku, ako aj povinnosti vyplývajúce z hygienických a protipožiarnych predpisov. Nájomca je povinný dodržiavať požiarne a poplachové smernice a evakuačný plán, spracovaný správcom.

7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná v zmysle § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu.
8. Nájomca nemôže na majetok štátu zriadiť záložné právo alebo inak tento majetok zaťažiť. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu. Správca nemôže dohodnúť zmluvnú pokutu v neprospech štátu ako vlastníka.
9. Nájomca si môže svoj majetok v prenajatých priestoroch poistiť, pričom poistenie však v plnej výške hradí sám na vlastné náklady.
10. Prenajíateľ nenesie zodpovednosť za škody na veciach, ktoré nájomca vniesol do prenajatých priestorov.
11. Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu.
12. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
13. Nájomca je povinný odovzdať pre prípad ohrozenia osôb alebo majetku prenajíateľovi jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenom obale, ktorý bude možné otvoriť len komisionálne za prítomnosti viacerých osôb, ak pri vstupe do predmetu nájmu nebude prítomný nájomca alebo ním písomne splnomocnený zástupca.
14. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vyvodzovať právne nároky, ak príde ku krátkodobému výpadku plnení súvisiacich s nájomom zmluvy napr. el. energie, vody a pod., ak výpadok správca nezapríčinil úmyselne.
15. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodne užívateľného stavu s prihliadnutím na primerané opotrebenie. Vrátenie prenajatého priestoru prebehne na základe spísanej zápisnice.
16. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov a náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní znáša nájomca.
17. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajíateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.

## **Článok V**

### **Ukončenie zmluvy**

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou výpoveďou.
3. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota sú 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane
4. Uvedeným nie je dotknuté právo zmluvných strán ukončiť zmluvný vzťah kedykoľvek a z akéhokoľvek dôvodu na základe dohody oboch strán. Dohoda musí byť písomná.

## Článok VI Záverečné ustanovenia

1. Správca si vyhradzuje právo zvýšiť nájomné v prípade zmien trhového nájomného počas trvania platnosti zmluvy, rovnako právo zvýšiť výšku predpokladaných prevádzkových nákladov ak dôjde nárastu ich cien vzhľadom k inflačnému vývoju.
2. Ku zmene dohodnutých podmienok, resp. k doplneniu obsahu zmluvy môže dôjsť len vzájomnou dohodou – formou písomného dodatku, podpísaného oboma stranami. Prejavy súhlasu musia byť obsiahnuté na jednej listine. Na platnosť dodatku sa vyžaduje súhlas MF SR.
3. Vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami 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 znení neskorších zmien, Občianskeho zákonníka ako aj ostatnými platnými právnymi predpismi SR.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu neuzavreli v tiesni, ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých má každý platnosť originálu, pričom jeden exemplár je určený pre Ministerstvo financií SR pre archívne účely, dve vyhotovenia pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

31 JAN. 2023

V Bratislave, dňa .....

Prenajímateľ/Správca v zastúpení :

Ing. Igor Naňo, MPH  
kvestor SZU

V Bratislave, dňa ..... 31 JAN. 2023 .....

Nájomca v zastúpení :

Mgr. Milan Lehký- konateľ  
HERBA, spol. s r. o.

# POŽIARNY EVAKUAČNÝ PLÁN

Limbová 12  
Bratislava

Prízemie. poschodie

Príloha č. 1-

## ZPEVNOSTNÉ POKYNY

### ŽIAR

Volaj 112 alebo 150  
Iznám svoje meno a polohu  
Otvori okná a dvere (nezamykaj)  
Riadi sa pokynmi hasičskej jednotky

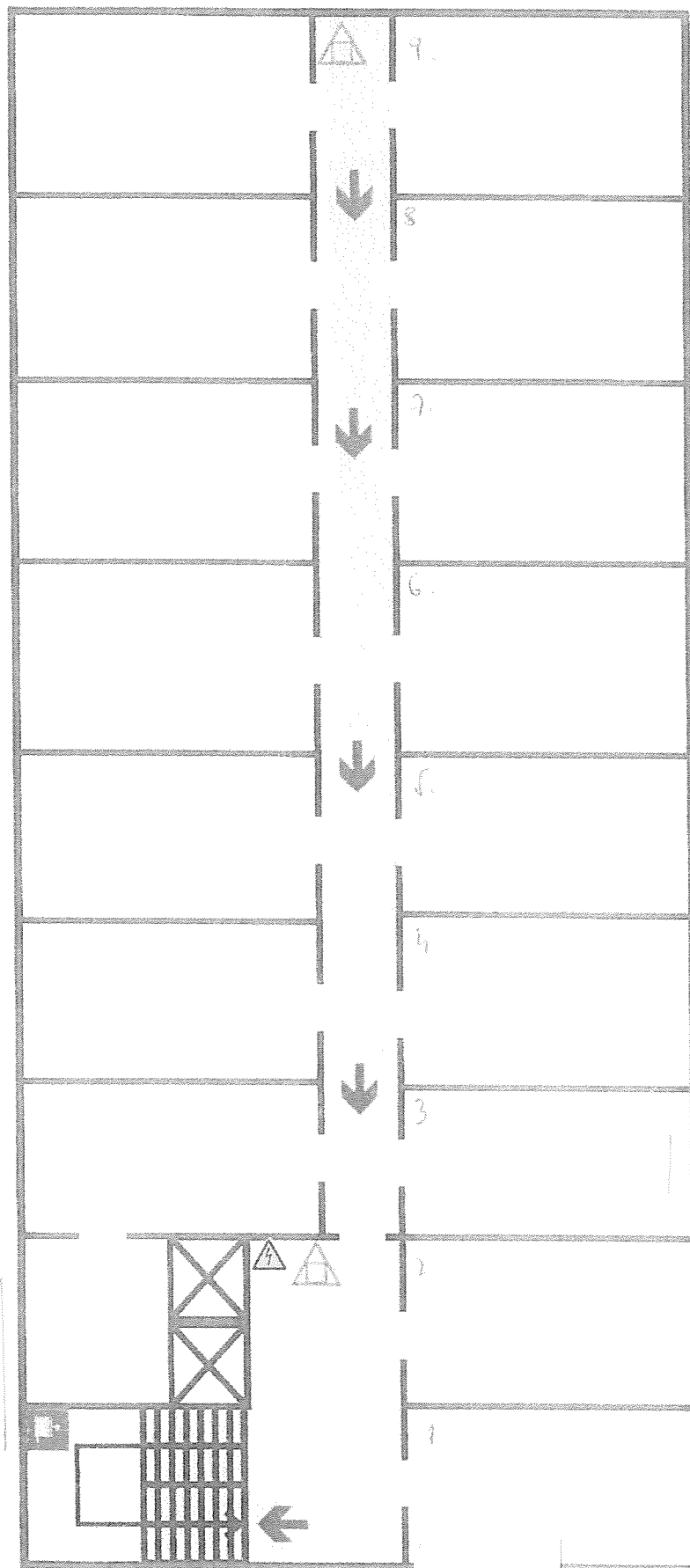
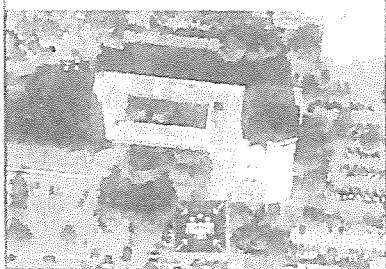
### VAKUÁCIA

Vypni elektrické zariadenia  
Ihneď sa evakuuj, neutekaj  
Ohlás sa na zhromažďovacom mieste mimo budovy

## LEGENDA

-  Tu sa nachádzate
-  Uniková cesta
-  Smer úniku
-  Schodisko
-  Hasiaci prístroj práškový
-  Hadicové zariadenie
-  Rozvádzač elektrickej energie
-  Zhromažďovacie miesto

situačný plán a miesto zhromaždenia



Príloha č. 2

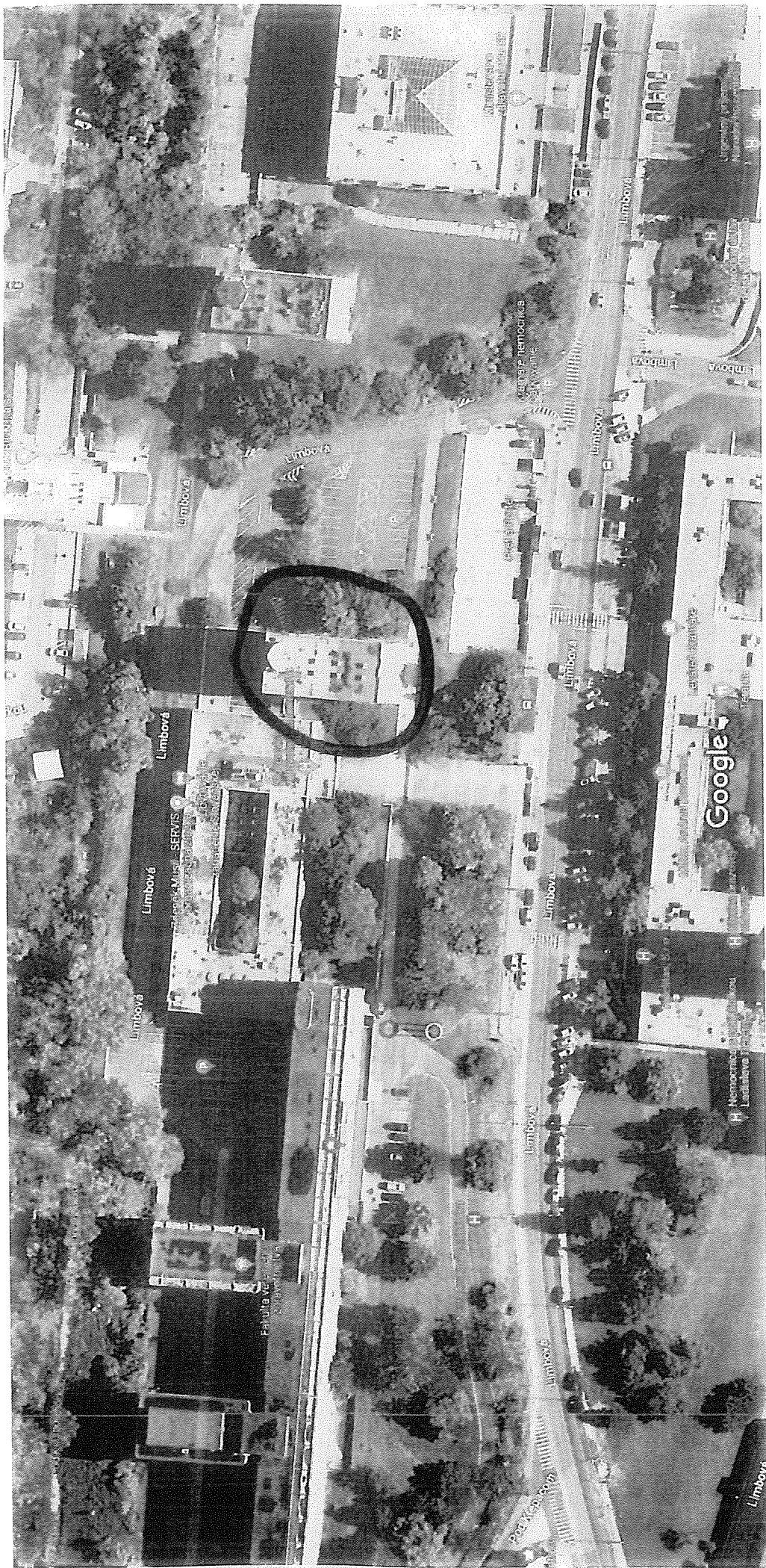
Prepočet platieb za služby pre nájomcu  
nebytových priestorov Herba

|                                          |                                      |      |                        |            |
|------------------------------------------|--------------------------------------|------|------------------------|------------|
| prenajaté priestory :                    | č. 03                                |      |                        |            |
| dislokácia :                             | prízemie Ubytovacieho zariadenia SZU |      |                        |            |
| plocha prenájmu(m2) :                    | 13,85                                |      |                        |            |
| celková plocha budov k prepočtu nákladov | 4762,88                              | m2   |                        |            |
| nájom m2/rok :                           | 96,00 €                              |      |                        |            |
| nájom celkom /rok :                      | 1329,60                              |      |                        |            |
| nájom / mesiac :                         | 110,80                               |      |                        |            |
| služby                                   |                                      |      |                        |            |
| kúrenie                                  | 372,74 €                             |      |                        |            |
| vodné/stočné                             | 165,14 €                             |      |                        |            |
| el. energia                              | 358,34 €                             |      |                        |            |
| upratovanie                              | 89,83 €                              |      |                        |            |
| OLO                                      | 34,51 €                              |      |                        |            |
| spolu                                    | 1 020,56 €                           | DPH  |                        |            |
| služby/mesiac                            | 85,05 €                              | 1,20 | služby<br>mesiac s DPH | rok s DPH  |
|                                          |                                      |      | 102,06 €               | 1 224,67 € |
| nájomné + služby /rok (€)                | 2 554,27 €                           |      |                        |            |
| nájomné + služby /mesiac (€)             | 212,86 €                             |      |                        |            |

Bratislava 12.1.2023



Google



Snímek z 2023 ONES, Airbus Earthview Space Imagery, Maxar Technologies, Update map © 2023 20 m

O vyhovaci zariadenia SLO  
Limbova 12, 83303 BA





Údaje map © 2023 20 m

ie zariadenie 920  
ubova 12

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. 03) o výmere 13,85 m<sup>2</sup> na prízemí stavby (Limbová 12) so súp. č. 2651, situovanej na pozemku parcela C KN č. 5436/8, nachádzajúcej sa v kat. území Vinohrady, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III, vedenej v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 4325 v celosti, do odplatného užívania obchodnou spoločnosťou HERBA, spol. s r.o., Bárdošova č. 3, 831 01 Bratislava, IČO 31 390 421.

V Bratislave 10.03.2023

K spisu číslo: MF/8209/2023-821