

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1190 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej aj len ako „Zmluva“) za nasledovných podmienok medzi zmluvnými stranami

**PRENAJÍMATEĽ:** Slovenská republika

Názov organizácie: Národné rehabilitačné centrum  
Sídlo: Sládkovičova 1, 962 37 Kováčová  
IČO: 00 518 140  
DIČ: 2021285090  
IČ DPH: nie je platca DPH  
NRC zriadené zriaďovacou listinou č. : Z-6270/1985-D/2  
Menom organizácie koná: Ing. Oľga Zábojníková MPH, riaditeľka NRC Kováčová  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK11 8180 0000 0070 0028 5116  
BIC: SPSRSK BA

(ďalej aj len ako „Prenajímateľ“)

a

**NÁJOMCA:**

Obchodné meno: Marián Kálus SERVIS INVO  
Miesto podnikania: Majerská cesta 16, 974 01 Banská Bystrica  
IČO: 22 718 095  
DIČ: 1029402858  
Samostatne podnikajúca fyzická osoba je zapísaná v OR OS Banská Bystrica,  
Oddiel: Firm, vložka č. 1373/S  
Bankové spojenie: ČSOB, a. s., pobočka Banská Bystrica  
IBAN: SK41 7500 0000 0003 8460 4793

(ďalej aj len ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej aj len ako „Zmluvné strany“)

(Prenajímateľ a Nájomca jednotlivo ďalej aj len ako „Zmluvná strana“)

### PREAMBULA

Národné rehabilitačné centrum je správca majetku štátu, ktorý je vo vlastníctve Slovenskej republiky.

Marián Kálus SERVIS INVO je úspešný záujemca konania, zverejneného v Registri ponúkaného majetku štátu, predmetom ktorého bol nájom časti nehnuteľnosti – nebytové priestory NRC Kováčová.

### I. PREDMET ZMLUVY A PREDMET NÁJMU

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že touto Zmluvou sa upravujú zmluvné vzťahy, ktoré vzniknú medzi Zmluvnými stranami počas trvania jej platnosti a v súvislosti s poskytnutím nebytového priestoru do nájmu.
- (2) Predmetom tejto Zmluvy je (a) záväzok Prenajímateľa prenechať na užívanie predmet nájmu určený v tejto Zmluve za podmienok uvedených v tejto Zmluve; (b) záväzok Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
- (3) Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť, zapísanú v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu vo Zvolene, na liste vlastníctva na liste vlastníctva č. 733, postavenej na pozemku registra „C“, parc. č. 91/8, so súpisným číslom 371, popis stavby: Techn.hosp. budova, nachádzajúca sa v katastrálnom území Kováčová, obec Kováčová, okres Zvolen.
- (4) Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania nebytový priestor, stavebne určený na prevádzkovanie obchodu – miestnosť č. 21 vo výmere 77 m<sup>2</sup>, vo z vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti, ktorý sa nachádza na prízemí Technicko-hospodárskej budovy nachádzajúcej sa na ulici Slnecnej č. 1 v Kováčovej. Pôdorys nebytového priestoru je prílohou č. 1 tejto Zmluvy.

## II. ÚČEL NÁJMU

- (1) Nájomca bude uvedené priestory užívať ako nebytové priestory na **prevádzkovanie výdajne zdravotníckych potrieb** v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikateľ, platným ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy.

## III. NÁJOMNÉ A SLUŽBY S NÁJOMOM SPOJENÉ

- (1) Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výška **32 € za m2** podlahovej plochy nebytového priestoru **ročne**.
- (2) Ročná výška úhrady za nájom je 2 464,- €. **Štvrťročná výška** úhrady za nájom je **616,- €**.
- (3) **Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru**, sú – vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, ostatné služby, (odvoz odpadu, čistenie chodníkov okolo budovy, odpratávanie snehu, upratovanie.)
- (4) Za služby platí Nájomca **štvrťročne** spolu ..... **447,- €**  
Ročná výška služby je ..... 1 788,- €  
V tejto cene sú zahrnuté:

- a) Štvrťročné preddavky na:
- |                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| - vodné a stočné .....          | 12,- €  |
| - elektrickú energiu: .....     | 66,- €  |
| - teplo a teplá voda .....      | 177,- € |
| - upratovanie .....             | 69,- €  |
| - smeti .....                   | 36,- €  |
| - daň z nehnuteľností .....     | 36,- €  |
| - fond opráv .....              | 30,- €  |
| - ostatné režijné náklady ..... | 21,- €  |

- (5) Úhrada za nájom spolu so štvrťročnými preddavkami za služby sa platí štvrťročne vopred, na účet Prenajímateľa a je splatná do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné a preddavky za služby vo výške a v lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa § 3 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- (6) Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca júna vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej Zmluvnej strane spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa § 3 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- (7) Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného a platieb za služby s nájomom spojené jednostranným úkonom v písomnej forme v závislosti od rastu cien trhového nájomného a priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom priestorov ako aj hospodárenie rozpočtových a príspevkových organizácií..

## IV. DOBA NÁJMU

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to **5 rokov** odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
- (2) Platnosť nájomnej zmluvy sa končí uplynutím dojednanej doby.
- (3) V súlade s ustanovením § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov môžu zo zákonom stanovených dôvodov Prenajímateľ nájomnú zmluvu ukončiť výpoveďou, ak
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
  - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
  - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;
  - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
  - g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- (4) Výpovedná doba je tri (3) mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede

druhej Zmluvnej strane.

- (5) Zmluvné strany dohodli, že nájom zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu;
  - b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom;
  - c) predmet nájmu prestane byť prebytočným, zmení sa spôsob využitia nehnuteľnosti v dôsledku legislatívnych zmien, zmien podmienok plnenia predmetu činnosti Prenajímateľa príp. iných zmien, vyvolaných externými i internými vplyvmi ako napr. rozhodnutím orgánov štátnej moci a správy SR a pod.
- (6) Nájom podľa predchádzajúceho bodu 5 zaniká v lehote dvoch mesiacov odo dňa, kedy bude dôvod zániku preukázateľne písomne oznámený Nájomcovi.

## V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA A NÁJOMCU

- (1) Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi nebytové priestory vymedzené v čl. 1 zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
- (2) O odovzdaní a prevzatí prenajímaných priestorov Zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť prenajímané priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- (3) **Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté priestory výlučne na účel dohodnutý touto Zmluvou** a len v rozsahu určenom Zmluvou. **Nájomca nie je oprávnený prenajať priestory inému nájomcovi do nájmu**, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod. **Ak Nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná. Nájomca nemá predkupné právo na kúpu predmetu nájmu.**
- (4) Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu prenajímaných priestorov a udržiavať ich stave spôsobilom na užívanie. Potrebu opráv, ktorá presahuje rámec bežnej údržby neodkladne oznamovať Prenajímateľovi, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- (5) **Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov.** Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak Prenajímateľ dal predchádzajúci súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
- (6) Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi kontrolu využívania prenajatých priestorov a sprístupniť Prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok.
- (7) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou Nájomcu.
- (8) V prípade, že prenajatý priestor v súvislosti s užívaním Nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je Nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
- (9) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u Prenajímateľa.

## VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- (1) **Platnosť zmluvy je viazaná na udelenie súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky** v súlade s ustanovením § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- (2) **Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia** v súlade s ustanovením § 47 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (3) Právne vzťahy zmluvných strán založené touto Zmluvou a/alebo vzniknuté v súvislosti s jej plnením sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie sa zaväzujú Zmluvné strany, že vzniknutý spor sa pokúsia riešiť zmiernou formou a až následne budú riešené pred súdom Slovenskej republiky, vecne a miestne príslušným podľa príslušného právneho predpisu.
- (4) Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, nebude tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť dohodou neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie novým ustanovením platným, účinným a vykonateľným, ktoré bude najviac zodpovedať hospodárskemu účelu pôvodného neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia. Do toho času platí zodpovedajúca právna úprava Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- (5) Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, z ktorých dve (2) obdrží Prenajímateľ, dve (2) Nájomca, jedno (1) Ministerstvo financií Slovenskej republiky, jedno (1) Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky.
- (6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, svoju vôľu prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, s jej obsahom po prečítaní súhlasia a znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Kováčovej, dňa

Prenajímateľ:

-----

Národné rehabilitačné centrum  
Menom organizácie koná  
Ing. Oľga Zábojníková, MPH  
riaditeľka

V Banskej Bystrici, dňa

Nájomca:

-----

Marián Kálus SERVIS INVO