

Zmluva o nájme

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák.č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a § 663 Občianskeho zákonníka
medzi :

prenajímateľ: Slovenská republika – v správe Univerzitnej nemocnice Martin

so sídlom: Kollárova 2, 036 59 Martin

zastúpená : MUDr. Ivan Kocan, PhD., MHA - riaditeľ UNM

IČO: 00365327

IČ DPH: SK 2020598019

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu IBAN :

zriadená Zriaďovacou listinou číslo 3724/1991-A-/V-7 zo dňa 20.12.1991,

zapísaná v Živnostenskom registri Obvodného úradu Martin, pod číslom

živnostenského registra 506-8729

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca: S & G, s. r. o.

so sídlom : Pribinova 22, 811 09 Bratislava

zastúpený: Milan Garaj – konateľ

IČO: 35 777 133

IČ DPH: SK 2020276379

Bankové spojenie: Tatrabanka a.s.

Číslo účtu IBAN:

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, oddiel: Sro, vložka číslo

20670/B

(ďalej len „nájomca“)

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nasledujúci nehnuteľný majetok štátu v správe Univerzitnej nemocnice Martin, nachádzajúci sa v katastrálnom území Martin, obce Martin, evidovaný v katastri nehnuteľností Okresným úradom Martin, odbor katastrálny, na LV č. 1171:

a) celá stavba – Sklad – bufet, súpisné číslo 10007 o celkovej podlahovej ploche 169,47 m², postavenej na parcele reg. C-KN číslo 1730/6 – zastavané plochy a nádvorcia.

Stavba pozostáva z miestností:

1. Výdaj a predsieň, 2. Kuchynka, 3. Sklad, 4. Sklad, 5. Umyváreň, 6. WC, 7. WC, 8. Umyváreň, 9. Umyváreň, 10. WC, 11. Vedúca

b) časť pozemku – parcely reg. C-KN číslo 1730/2 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 77,75 m² z celkovej plochy 3 497 m², na ktorej je umiestnená spevnená asfaltová plocha pre umiestnenie terasy

c) celá stavba – Dom, súpisné číslo 10155 o podlahovej ploche prízemí 117,95 m² a podlahovej ploche suterénu 18,24 m², postavená na parcele reg. C-KN číslo 1671 – zastavané plochy a nádvorcia. Stavba pozostáva z miestností:

01. Pivnica, 02. Pivnica, 1. Zádverie, 2. Chodba, 3. Denná miestnosť, 4. Šatňa, 5. Predsieň, 6. Predajňa, 7. Sklad, 8. Sklad, 9. WC.

Príľahlý pozemok k tomuto objektu (parkovisko a cestná komunikácia UNM) nebol predmetom rozhodnutia o dočasne prebytočnom nehnuteľnom majetku štátu v správe Univerzitnej nemocnice Martin a preto nie je ani predmetom tejto zmluvy o nájme.

2. Neoddeliteľnou súčasťou budov so súpisnými číslami 10007 a 10155 je ich vybavenie hmotným majetkom – inventárom, ktorý bude predmetom osobitnej nájomnej zmluvy.
3. Nájomca bude stavby využívať na prevádzkovanie bufetov - maloobchodných predajní. Na časti pozemku parcely re. C-KN č. 1730/2, na ktorej je umiestnená spevnená asfaltová plocha bude prevádzkovať letnú terasu
4. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutých v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok II

Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú 5 rokov, pričom doba nájmu začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

Článok III

Úhrada za nájom a služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom:

a) za celú stavbu – Sklad – bufet, súpisné číslo 10007 o celkovej podlahovej ploche 169,47 m², postavenej na parcele reg. C-KN číslo 1730/6 – zastavané plochy a nádvoría sumu 18 199,38 €/169,47 m²/rok , t. j. 107,39 €/1 m²/rok, 1 516,62 €/169,47 m²/mesiac.

b) za časť pozemku – parcely reg. C-KN číslo 1730/2 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 77,75 m² z celkovej plochy 3 497 m², na ktorej je umiestnená spevnená asfaltová plocha pre umiestnenie terasy sumu 2 177,00 €/ 77,75 m²/rok , t. j. 28,00 €/1 m²/rok, 181,42 €/77,75 m²/mesiac.

c) za celú stavbu – Dom, súpisné číslo 10155 o podlahovej ploche prízemí 117,95 m² a podlahovej ploche suterénu 18,24 m², postavená na parcele reg. C-KN číslo 1671 – zastavané plochy a nádvoría sumu 14 625,44 €/ 136,19 m²/rok , t. j. 107,39 €/1 m²/rok, 1 218,79 €/136,19 m²/mesiac.

Nájomné nezahŕňa poplatky za služby spojené s nájomom:

- plyn, vykurovanie, vodné a stočné, zrážkové vody a odber elektrickej energie. Zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov predstavujú celkovú čiastku 2 430,- € za mesiac + príslušná DPH.

- paušálny poplatok za služby (údržba areálu - čistenie plôch pred nehnuteľnosťami, prevádzku informačnej a vrátnej služby a pod.). Celková platba za tieto služby je 50,- € + príslušná DPH za mesiac.

Výška a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájomom sú uvedené v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného za nebytové priestory, zálohových platieb za služby spojené s nájomom, paušálny poplatok za služby a nájom huteľných vecí vždy k 15. kalendárnemu dňu príslušného mesiaca na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

Nájomné, zálohové platby za služby spojené s prenájmom a paušálny poplatok za služby sa pokladajú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného za nebytové priestory, zálohových platieb za služby spojené s nájmom a paušálneho poplatku za služby do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania podľa Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v platnom znení.
4. Celkové zúčtovanie za dodané služby (plyn, vykurovanie, vodné, stočné a zrážkové vody) sa vykoná minimálne raz ročne do 30 dní od obdržania vyúčtovania od dodávateľov podľa samostatných meračov umiestnených v prenajímaných priestoroch. Zúčtovanie za dodávku elektrickej energie vykoná štvrťročne do 15 dní od obdržania faktúr od dodávateľa podľa samostatného merača umiestneného v prenajímaných priestoroch. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 15 dní od jej odoslania. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že každú zmenu výšky nájomného je prenajímateľ oprávnený upraviť o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR a výšku paušálnych platieb za energiu, zrážkové vody a služby spojené s nájmom bude upravovať na základe zmien vstupných nákladov za služby v prípade rastu cien u dodávateľov týchto služieb jednostranným písomným oznámením zo strany prenajímateľa.

Článok IV Stavebné úpravy

1. Nájomca sa zaväzuje vykonať prípadné stavebné úpravy v zmysle platných STN a vyhlášok na svoje náklady, avšak pred ich vykonaním je povinný vyžiadať si súhlas prenajímateľa, ktorému je povinný spolu so žiadosťou o odsúhlasenie stavebných úprav predložiť rozpis stavebných úprav s uvedením celkových nákladov. Udelením súhlasu so stavebnými úpravami sa prenajímateľ nezaväzuje k úhrade ich nákladov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nebude nájomca právo požadovať náhradu nákladov a ani protihodnotu toho, o čo sa v dôsledku stavebných úprav zvýšila hodnota prenajatej veci.

Článok V Nájom a podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený dať stavby alebo ich časti a pozemok (predmet nájmu) do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.

Článok VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámi.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutými v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá charakteru a účelu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov.

4. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú v dôsledku porušenia povinností nájomcom, pokiaľ nájomca nepreukáže, že toto porušenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré vylučujú akúkoľvek zodpovednosť za škodu zo strany nájomcu.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady hradiť všetky opravy predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť vykonávanie opravy, programovanie, revízie a pod. elektronického zabezpečovacieho zariadenia, ktoré je v budove uvedenej v článku I, bod 1. písmeno a) tejto zmluvy.
7. V prípade vzniku havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (k rozvodu elektriny, plynu, tepla, vody a pod.).
8. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v predmete nájmu plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z ustanovení Zákonníka práce č. 311/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, príslušných hygienických predpisov na prevádzku bufetov – maloobchodných predajní, zákona číslo 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ochrane pred požiarmi a vyhlášky číslo 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii.
9. Zmluvné strany sú povinné si oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa ich sídla a doručovacieho miesta, prípadný vstup do likvidácie, konkurzu a pod., informovať sa o zamýšľanom predaji podniku alebo jeho časti, či zmene podnikateľskej činnosti a o skutočnostiach, ktoré môžu ovplyvniť dohodnutý nájomný vzťah, napr. rozhodnutie registrácie o daň z pridanej hodnoty.
10. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady každodenné upratovanie prenajatých nebytových priestorov, dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu a pod.
11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, ostatného odpadu, nebezpečného odpadu, resp. iného odpadu vrátane jeho uskladnenia v zmysle Zákona o odpadoch.
12. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určených zamestnancov prenajímateľa do prenajatých stavieb.
13. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu, ak tak neurobí, zodpovedá v plnom rozsahu za vzniknuté škody.
14. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť vybudovanie osobitných meracích systémov:
 - v nehnuteľnosti uvedených v článku I. bod 1. písmeno a) stavba – Sklad – bufet súp. č. 10007 na elektrickú energiu a vodné a stočné,
 - v nehnuteľnosti uvedenej v článku I bod 1. písmeno c) stavba – Dom, súp. č. 10155 na elektrickú energiu, vodné a stočné a plyn.
15. Nájomca je povinný zabezpečiť minimálnu otváraciu dobu:
v bufete - nehnuteľnosť uvedená v článku I bod 1. písmeno a) tejto zmluvy:
letné obdobie (t. j. od 1. 4. do 31. 10) pondelok – piatok od 6.30 hod. do 18.00 hod.
sobota – nedeľa od 10.00 hod. do 17.00 hod.
zimné obdobie (t. j. od 1. 11. – 31. 3.) pondelok – piatok od 6.30 hod. do 17.00 hod.
sobota – nedeľa od 10.00 hod. do 17.00 hod.
v bufete – nehnuteľnosť uvedená v článku I bod 1. písmeno c) tejto zmluvy:
pondelok – piatok od 6.30 hod. do 14.30 hod., sobota – nedeľa, sviatok - zatvorené

16. Nájomcovi sa zakazuje predávať tabak a tabakové výrobky, alkohol a alkoholické nápoje.
17. Nájomcovi sa zakazuje fajčiť v prenajatých nehnuteľnostiach a v celom areáli prenajímateľa. Taktiež je zakázané zamestnancom a zákazníkom fajčiť v prenajatých stavbách. Na prenajatom pozemku je nájomca povinný informačnými nápismi informovať zamestnancov a zákazníkov o zákaze fajčenia.
18. Nájomca je povinný zabezpečiť v bufetoch predaj minimálne pekárenských výrobkov, cukrárenských výrobkov, čaju, kávy, šalátov, nátierok, obložených žemlí, chlebíkov, rožkov, pizze, salám a mäsových výrobkov, ostatných tovarov (čokolády, bonboniéry, džúsy, a pod.), nealko nápojov, ovocia, drogérie a galantéria (ponožky a pod.), párky, polievky, hotové jedlá a pod.

Článok VII Oznámenia

1. Akékoľvek oznámenia a ostatná nevyhnutná alebo dobrovoľná korešpondencia bude vykonaná v písomnej podobe. S ohľadom na dôležitosť, tieto dokumenty môžu byť doručované nasledovným spôsobom:
 - a) osobne, s písomným potvrdením a doručení adresátom, alebo
 - b) kuriérom, alebo
 - c) doporučenou poštou, alebo
 - d) e-mailoma to použitím nižšie uvedených kontaktných údajov alebo na inú adresu zmluvnej strany oznámení vyššie uvedeným spôsobom.

Prenajímateľ:

Spoločnosť: Univerzitná nemocnica Martin

Ing. Míriam Pikošová – Ekonomický úsek, Oddelenie správy majetku

Adresa: Kollárova 2, 036 59 Martin

Nájomca:

Spoločnosť: S & G, s. r. o.

Milan Garaj - konateľ

Adresa: Pribinova 22, 811 09 Bratislava

Článok VIII Skončenie nájmu

1. Zmluvu možno predčasne ukončiť:
 - a) písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán, a to aj bez uvedenia dôvodu
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,Zmluvné strany si pre ukončenie nájmu výpoveďou dohodli dvojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
2. Ak nájomca neodovzdá prenajaté priestory prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájmu, bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že v takomto prípade predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. Prenajímateľ bude povinný v takomto prípade termín vypratania predmetu nájmu a miesto, kde budú vypratane veci uložené, písomne oznámiť nájomcovi najneskôr tri dni pred plánovaným termínom vypratania.

Článok IX Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Zákonom č. 278/1993 Z. z. v platnom znení.
2. Zmluva nadobúda platnosť jej schválením Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.
3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy budú zmluvné strany, súd alebo iné kompetentné orgány považovať za neplatné alebo nevymáhateľné, potom takéto ustanovenie bude neplatné iba v dotknutom a v najužšom možnom rozsahu, pričom jeho zvyšná časť, význam a dopady ako aj ostatné ustanovenia tejto zmluvy zostávajú v platnosti. Zmluvné strany budú v takomto prípade postupovať tak, aby účel ustanovení považovaných za nevymáhateľné alebo neplatné bol v maximálne možnej miere rešpektovaný a pre účastníkov právne záväzný vo forme umožňujúcej jeho právnu vymáhateľnosť. Zmluvné strany sa súčasne zaväzujú, že akékoľvek neplatné alebo nevymáhateľné ustanovenie tejto zmluvy nahradia novým ustanovením, ktoré bude svojim významom čo najbližšie príslušnému neplatnému alebo nevymáhateľnému ustanoveniu.
4. Nájomca súhlasí s úplným zverejnením zmluvy v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.
5. Táto zmluva je záväzná i pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
6. Pre rozhodovanie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy sú príslušné slovenské súdy.
7. Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať dohodou zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
8. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých sú určené po dve vyhotovenia pre každú zmluvnú stranu a 1 vyhotovenie pre MF SR.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa so zmluvou zoznámili, porozumeli jej a ako zodpovedajúcu ich neomylnéj vážnej a slobodnej vôli ju vlastnoručne podpisujú.

Prílohy: č.1 výška a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom

č.2 pôdorys nájmu stavba– Sklad bufet súp. č. 10007

stavba – Dom súp. č. 10155

č.3 snímka z mapy

č. 4 LV č. 1171

V Martine, dňa 29. MÁJ 2023

V Bratislave, dňa 22. 5. 2023

Prenajímateľ:

MUDr. Ivan Kocan, PhD., MHA.
riaditeľ UNM

Nájomca:

Univerzitná nemocnica Martin
Kollárova 2, 036 59 Martin

Výška a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom

1. Poplatky za plyn, vykurovanie, vodné a stočné, zrážkové vody a odber elektrickej energie bude nájomca uhrádzať zálohovo takto:

- plyn pri nehnuteľnosti uvedenej v článku I., bod 1. písmeno c) 150,- €/mesiac + príslušná DPH
- vykurovanie pri nehnuteľnosti uvedenej v článku I., bod 1., písmeno a) – vykurovacía plocha 169,47 m² 200,- €/mesiac + príslušná DPH
- vodné a stočné pri nehnuteľnostiach uvedených v článku I., bod 1., písmeno a) a c) 60,- €/mesiac + príslušná DPH
- zrážkové vody pri nehnuteľnostiach uvedených v článku I., bod 1, písmeno a), c) a d) 20,- €/mesiac + príslušná DPH
- odber elektrickej energie 2 000,- €/mesiac + príslušná DPH

SPOLU 2 430,- €/mesiac + príslušná DPH

- paušálny poplatok za služby (údržba areálu - čistenie plôch pred nehnuteľnosťami, prevádzku informačnej a vrátnej služby a pod.) 50 €/mesiac + príslušná DPH

SPOLU 2 480,- €/mesiac + príslušná DPH

Zálohové mesačné platby za energie boli stanovené na základe predpokladanej spotreby v porovnaní s uplynulými rokmi a na základe vývoja cien energií na trhu, kde je zohľadnené navýšenie o nárast ročnej miery inflácie SR a vstupné náklady za služby u dodávateľov pre UNM.

Poplatky za plyn, vykurovanie, vodné, stočné, zrážkové vody a odber elektrickej energie bude nájomca uhrádzať zálohovo mesačne spolu s nájomným za nebytové priestory na účet prenajímateľa.

Nájomca súhlasí s úpravou cien pri zmene cien vstupných energií pre UNM, čo bude nájomcovi písomne oznámené.

V Martine, dňa 29. MÁJ 2023

V Bratislave, dňa 22.5.2023

Prenajímateľ:

MUDr. Ivan Kocan, PhD., MHA.
riaditeľ UNM

Nájomc



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 nehnuteľného majetku štátu, nachádzajúceho sa v kat. území Martin, obec Martin, okres Martin, vedeného v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Martin na liste vlastníctva č. 1171 v celosti ako stavba (sklad - bufet) so súp. č. 10007 (o celkovej výmere 169,47 m²), situovaná na pozemku parcela C KN č. 1730/6, časť pozemku parcela C KN č. 1730/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77,75 m² z celkovej výmery 3 497 m² a stavba (dom) so súp. č. 10155 (o celkovej výmere 136,19 m²), situovaná na pozemku parcela C KN č. 1671, ktorých poloha je situačne zakreslená v prílohe č. 2 zmluvy o nájme z 29. 5. 2023, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti S & G, s. r. o., Pribinova č. 22, 811 09 Bratislava, IČO 35 777 133.

V Bratislave 06.12.2023

K spisu číslo: MF/14768/2023-821

