

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v znení zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a časti pozemku v znení neskorších predpisov

## Prenajíateľ :

**Slovenská republika,**  
**správca majetku štátu : Psychiatrická nemocnica Veľké Zálužie**  
Rínok 334/48, 951 35 Veľké Zálužie  
IČO: 00607274  
DIČ: 2021103172  
zastúpený: **MUDr. Henrich Grác, riaditeľ**  
IBAN: SK63 8180 0000 0070 0028 7090  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
č. účtu: 7000287090/8180

(ďalej len „prenajíateľ“)

## Nájomca:

Bystro 11 s.r.o.  
Vinohradská 1362/13B, 920 01 Hlohovec  
zapísaný v obchodnom registri : Okresný súd Trnava, oddiel Sro, vložka  
č.5336//T  
zastúpený: **Bystrík Bílik, konateľ**  
IČO: 55 208 398  
DIČ: 212 1902310  
IBAN: SK86 8330 0000 0025 0270 2626  
Bankové spojenie : FIO banka  
č. účtu: 25 0270 2626/8330

(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu:

## Čl. I Predmet nájmu

Prenajíateľ, ako správca majetku štátu, prenecháva v súlade s § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov do nájmu dočasne prebytočný majetok štátu definovaný ako nebytový priestor, stavebne určený na prevádzku bufetu so súpisným číslom 1396, situovaný na pozemku parcela C KN č. 11/104 o výmere 16 m<sup>2</sup> a časť pozemku parcela C KN č. 11/100 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 59 m<sup>2</sup> (skladový priestor a terasa ), obe nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území Veľké Zálužie, obec Veľké Zálužie, okres Nitra, vedené v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nitra na liste vlastníctva č. 42 v celosti.

## Čl. II Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) nájomcovi do užívania nebytové priestory a časť pozemku (ďalej len „nájom“) na podnikateľské účely a to na prevádzkovanie bufetu za podmienok ustanovených touto Zmluvou.
2. Trvanie nájmu je upravené v článku VII. tejto Zmluvy.

## Čl. III Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve a platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu odplatu (nájomné a úhrady spojené s užívaním nebytového priestoru).
2. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom vykonania uvedeného oprávnenia prenajímateľ oznámi nájomcovi najneskôr dva dni pred výkonom kontroly dátum a čas výkonu kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Za nedodržanie tejto povinnosti sa považuje aj opakovaná nemožnosť skontaktovať sa s nájomcom za účelom dojednania termínu vstupu.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
5. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť poruchy brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa poruchy odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia porúch.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať nebytové priestory pre vady predmetu nájmu, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie vecí.
7. Zmluvné strany sa za účelom zabezpečenia kvality poskytovaných služieb dohodli, že prípadné pripomienky ku službám a poruchy si bude prenajímateľ hlásiť nájomcovi na e-mailovej adrese [bystrol1@azet.sk](mailto:bystrol1@azet.sk) alebo na tlf. čísle 0948 151 215. Takto nahlásené poruchy sa zaväzuje nájomca odstrániť do 24 hodín od nahlásenia poruchy.

## Čl. IV Vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený s predmetom nájmu disponovať.
2. Prenajíateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne právne vady a podstatné faktické vady predmetu nájmu, na ktoré by bolo potrebné osobitne upozorniť nájomcu a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu prenecháva nájomcovi v stave v spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy vykonal obhliadku predmetu nájmu, oboznámil sa s právnym aj technickým stavom predmetu nájmu, jeho vybavením, príslušenstvom, je mu známy stav predmetu nájmu, nemá voči nim žiadne výhrady a námietky a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na riadne užívanie.
4. O prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany preberací protokol, v ktorom sa zaznamená stav predmetu nájmu, zariadenie a prípadné škody. Každá zo Zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma Zmluvnými stranami.
5. Nájomca vyhlasuje, že si neuplatní predkupné právo na odkúpenie pozemku, na ktorom je postavený predmet nájmu.

## Čl. V Popis predmetu nájmu

1. Predmet nájmu pozostáva z:
  - a) bufet o celkovej výmere zastavanej plochy 16 m<sup>2</sup>
  - b) ostatná plocha súvisiaca s prevádzkou o výmere 59 m<sup>2</sup> (skladový priestor, terasa)
2. Nájomca je oprávnený užívať celý predmet nájmu, vrátane príslušenstva.
4. Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody vody SV, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia, telefónna prípojka.
5. Vybavením nebytového priestoru je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, kanalizácie, elektroinštalácie).
6. Pôdorys predmetu nájmu je zakreslený v nákrese, ktorý je prílohou č. 1 list 1. tejto zmluvy.

## Čl. VI Nájomné

1. Nájomné za nebytové priestory – bufet a pozemok o výmere 75 m<sup>2</sup> bolo dohodnuté na základe vyhodnotenia ponukového konania a je určené vo výške 122,00 €/m<sup>2</sup>/rok. Celková cena ročného nájmu je vo výške 9 150,00.- € (slovom deväťtisícstopäťdesiat eur).  
Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný počas trvania platnosti tejto zmluvy za užívanie predmetu nájmu platiť prenajíateľovi mesačné nájomné vo výške 762,50.-€ (slovom: sedemstošesťdesiatdva eur a päťdesiat centov) (ďalej len „nájomné“). Pre povinnosť platiť nájomné nie je rozhodujúce, či nájomca predmet nájmu skutočne užíva. Nájomca má právo predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom.

2. V nájomnom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady – úhrady za plnenia spojené a poskytované s užívaním predmetu nájmu a jeho príslušenstva (ďalej len „úhrady“), ktoré sa zaväzuje nájomca uhrádzať v pravidelných intervaloch vždy spoločne s nájomným.
3. Mesačné úhrady za plnenie poskytované s užívaním nebytových priestorov za dodávku studenej vody a stočného a spotreby elektrickej energie sú určené výmerom prenajímateľa v prílohe č.2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Výška platby za služby spojené s nájmom sú uvedené v prílohe č. 3, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Platba je vystavená mesačne prenajímateľom.
5. Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné uhrádzať spolu s preddavkami za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov mesačne vždy do 14. dňa kalendárneho mesiaca.
6. Vyúčtovanie zálohových platieb za jednotlivé prevádzkové náklady (spotrebovanú elektrickú energiu a vodné, stočné) vykoná prenajímateľ po ukončení zúčtovacieho obdobia na základe odpočtu elektromeru a vodomeru najneskôr však do 14. -tich dní od obdržania vyúčtovacej faktúry.
7. Nájomné je splatné **prevodom** na číslo účtu uvedené v tvare IBAN pri mene prenajímateľa na prvej strane tejto Zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platením nájomného alebo úhrad je nájomca povinný uhradiť aj úroky z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dohodnuté nájomné každý rok prehodnotiť a zvýšiť ho v prípade zmien trhového nájomného počas trvania platnosti zmluvy. Rovnako si vyhradzuje právo zvýšiť preddavky za plnenie poskytované s užívaním nebytového priestoru, ak dôjde k nárastu ich cien bez nutnosti uzavrieť dodatok k zmluve, prenajímateľ upraví len výmer upravujúci predmetné plnenia.
10. Prenajímateľ na výhrady vyjadrené v bode 6. si uplatní právo na jednostranné zvýšenie nájomného a vodného o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie.
11. V prípade vyúčtovania a zistenia nedoplatku na úhradách sa nájomca zaväzuje tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť do 30 dní od zaslania písomnej výzvy nájomcovi. V prípade vzniku preplatku sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť nájomcovi preplatok v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľovi alebo si môže prenajímateľ túto sumu ponechať a vyúčtovať ju až po skončení nájmu.

## Čl. VII.

### Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie troch rokov.
2. Zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
4. Zmluvu možno vypovedať v trojmesačnej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neskôr nespôsobilým na dohodnuté užívanie, ak sa tak stalo bez toho, že by nájomca porušil svoju povinnosť.
5. Po podanej výpovedi je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenajatie jej prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu.

6. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup, za náhodu však nezodpovedá.

8. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nájomca predmet nájmu po skončení nájmu nevyprace, má prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie predmetu nájmu nájomcom vo výške pôvodne dojednaného nájomného, zvýšeného o zmluvnú pokutu vo výške 20 % z pôvodne dojednaného nájomného, a to za každý čo i len začatý mesiac užívania predmetu nájmu v čase po skončení nájmu.

## **Čl. VIII. Doručovanie**

Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:

- a) poštou,
- b) treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
- c) osobne s podpisom preberacieho protokolu.
- d) technické veci mailom na adr.: [miroslav.kystak@pnvz.sk](mailto:miroslav.kystak@pnvz.sk)

1. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú doporučené na adresu sídla účastníka uvedenú v tejto zmluve. Každý účastník je povinný oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla podľa zásad uvedených v tomto článku do troch dní odo dňa zmeny sídla.

2. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve a táto je zhodná s jeho adresou zapísanou v obchodnom registri alebo inom registri, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručení a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručení.

3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve a táto nie je zhodná s jeho adresou zapísanou v obchodnom registri alebo inom registri, je odosielateľ povinný opakovane doručiť písomnosť na adresu účastníka zapísanú v obchodnom registri alebo inom registri. Pri takomto doručení platí v celom rozsahu bod 3. tohto článku zmluvy.

## **Čl. IX.**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami podpísanými oprávnenými zástupcami zmluvných strán.

2. Zmluvné vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia jej ustanoveniami. Zmluvné vzťahy v nej neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podporne príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

3. Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že obsahu Zmluvy porozumeli, súhlasia s jej obsahom, túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, vedomí si právnych následkov svojho konania a bez nátlaku a nie za nevýhodných podmienok.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že právny úkon je urobený v predpísanej forme.

5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre Ministerstvo financií SR pre archívne účely a jedno vyhotovenia prevezme nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.

Vo Veľkom Záluží, dňa 6.11.2023

Psychiatrická nemocnica Veľké Zálužie  
Rínok 334/48  
951 35 Veľké Zálužie

Za prenajímateľa:

-7-

Za nájomcu:

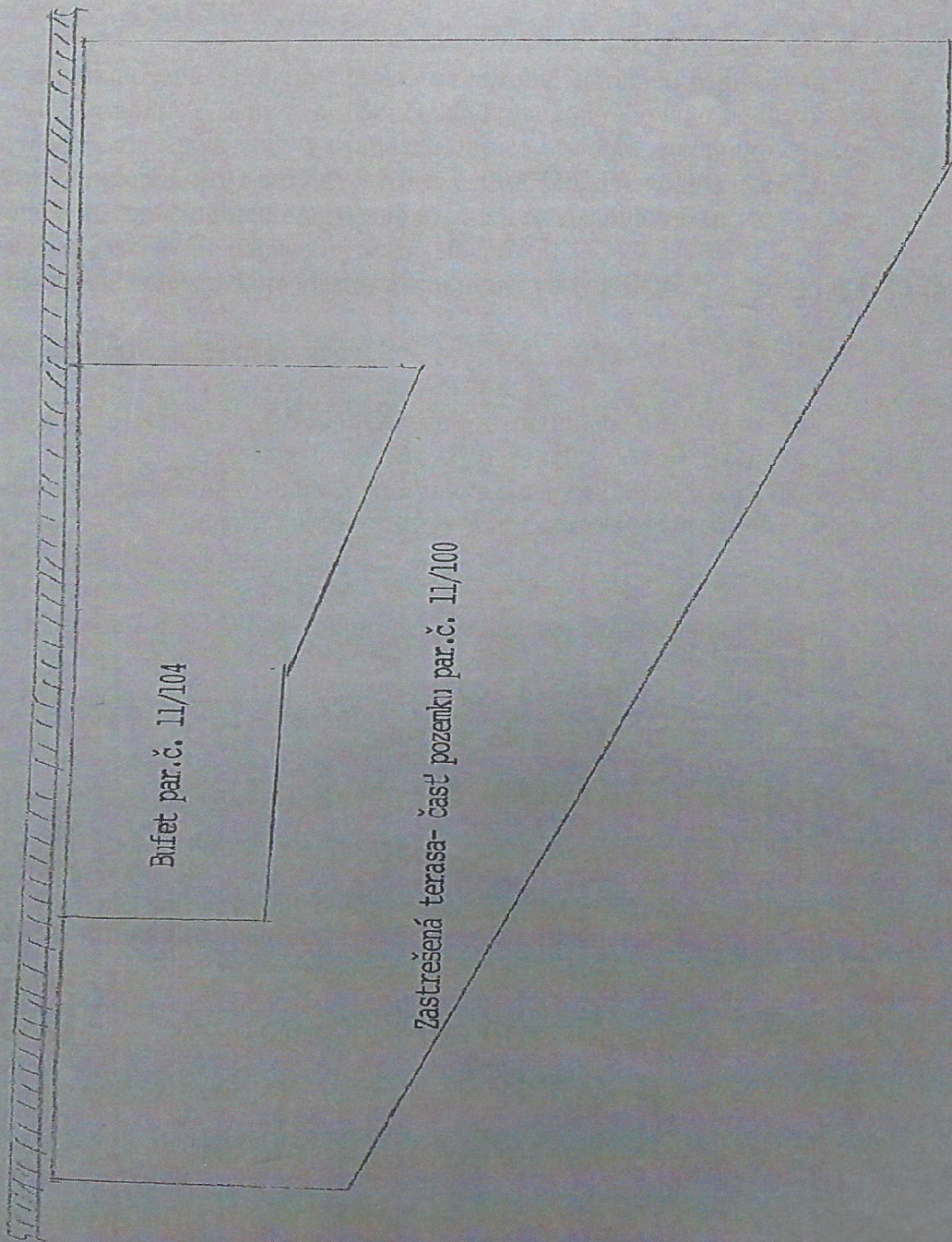
.....  
MUDr. Henrich Grác  
riaditeľ

.....  
Bystrík Bílik  
konateľ

- Príloha č. 1 : Nákres pôdorysu predmetu nájmu list č.1  
č. 2 : Zálohové platby vodné a stočné, elektrická energia - výpočet  
č. 3 : Rozpis nájomného a záloh

Príloha č.1

Oplotenie areálu ENVZ



Príloha č. 2 Zmluvy o nájme nebytových priestorov

Nájomca Bystro 11 s.r.o., Vinohradská 1362/13 B, Hlohovec 920 01

Prenajatá plocha : 75 m<sup>2</sup>

Zálohové platby – vodné a stočné výpočet

Spotreba vody je kalkulovaná z potreby bufetu na výrobu horúcich nápojov, umývanie riadu, upratovanie a WC v množstve 3 m<sup>3</sup> / mesiac. Náklady na spotrebovanú vodu sú stanovené ako súčin spotrebovaného množstva vody za predchádzajúce obdobie a jednotkovej ceny za vodné a stočné platným výmerom ÚRSO pre ZsVS Nitra č. 0027/2023/V zo dňa 8.12.2022

Za výrobu a distribúciu pitnej vody(vodné) .....0,6985.-€/m<sup>3</sup>

Za odvádzanie a čistenie odpadovej vody (stočné) .....1,4783.-€/m<sup>3</sup>

Psychiatrická nemocnica prevádzkuje vlastný zdroj pitnej vody a ČOV.

Výpočet nákladov na spotrebu vody:

3 m<sup>3</sup> x (0,6985+1,4783) € = 6,5304.-€/mesiac zaokrúhlene **6,50.-€/mesiac**

Celková úhrada za vodné a stočné a poskytnuté služby za jeden rok je **78.- €/rok**

Zálohová platba – spotreba elektrickej energie

Predpokladaná spotreba 2 500 kWh za rok pri predpokladanej skladbe spotrebičov.

- Chladničky s mrazničkou : 32%
- chladiace vitríny 23%
- varenie 10 %
- osvetlenie 15%
- klimatizácia a kúrenie 15%
- elektronika a WIFI 5%

Priemerná cena účtovaná Psychiatrickej nemocnici elektrickej energie v roku 2022 je 0,245.-€/kWh

Výška mesačnej zálohovej faktúry 2500:12 x 0,245= 51,042.-€/mesiac zaokrúhlene **51.-€/mesiac**



Príloha č. 3 Zmluvy o nájme nebytových priestorov

Rozpis nájomného a záloh prevádzkových nákladov spojených užívaním prenájmu

1. Výška nájmu za nebytové priestory :

Za prevádzkové priestory uvedené v článku VI. bod 1

$75 \text{ m}^2 \times 122. \text{-€}/\text{rok}/\text{m}^2$  - **9150.-€ ročne; 762,50.-€ mesačne**

K cene nájmu sa neúčtuje DPH !

2. Platby služby spojené s užívaním predmetu nájmu

Vodné a stočné - **6,50.-€/mesiac - 78.- €/rok**

3. Platby spojené so spotrebou elektrickej energie **51.-€/mesiac – 612.-€/rok**

K uvedenej cene prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu DPH v znení zákona č. 222/2004 Z. z. v platnom znení.

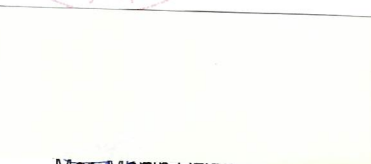
Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

### s ú h l a s í

s nájmom nebytového priestoru o výmere 16 m<sup>2</sup> v stavbe (bufet) so súp. č. 1396, situovanej na pozemku parcela C KN č. 11/104 a časti pozemku parcela C KN č. 11/100 o výmere 59 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 4 927 m<sup>2</sup>, obe nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území Veľké Zálužie, obec Veľké Zálužie, okres Nitra, vedené v katastri nehnuteľností Okresným úradom Nitra na liste vlastníctva č. 42 v celosti, ktorých situačný náčrt polohy tvorí prílohu č. 1 nájomnej zmluvy zo 6. 11. 2023, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti Bystro11 s. r. o., Vinohradská 1362/13B, 920 01 Hlohovec, IČO 55 208 398.

V Bratislave 13.12.2023

K spisu číslo: MF/8807/2023-821



Mgr. Martin Džiak  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho