

č. 174/UNB/2011

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa §13 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov (v ďalšom texte iba „Občiansky zákonník“) a podľa § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov

Zmluvné strany:

### Prenajíateľ :

**Vlastník** : Slovenská republika  
**Správca** : Univerzitná nemocnica Bratislava  
So sídlom : Pažitková 4, 821 01 Bratislava  
**Zastúpený** : MUDr. Jozef Sabol, riaditeľ  
**IČO** : 31 813 861  
**DIČ** : 2021700549  
**IČ DPH** : SK2021700549  
**Bankové spojenie** : Štátna pokladnica  
**Číslo účtu** : 7000279891/8180  
Zriadený Rozhodnutím MZ SR č. M/5694/2/2002 a SP/6853/2002/Var  
zo dňa 18. 12. 2002 v znení dodatkov  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

### Nájomca

: Design optic s.r.o.  
Sídlo : Vazovova 9, 811 07 Bratislava  
**Zastúpený** : Nina Kratochvílová Bajnoková  
**IČO** : 45 545 758  
**DIČ** : 2023043264  
**Bankové spojenie** : XXXXXXXXXX  
**Číslo účtu** : XXXXXXXXXX  
**Registrácia** : Obchodný register OS Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č. :64919/B  
(ďalej len „nájomca“)

### Čl. I. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je správcom majetku štátu podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov, a to majetku štátu, budova súpisné číslo 3363 postavená na parcele č. 2848/9, zapísaná na Liste vlastníctva č. 2687, v katastrálnom území Petržalka, obec BA – m. č. Petržalka, Správa katastra pre hlavné mesto Bratislavu, pracovisko Bratislava V.

2. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti nebytových priestorov – budovy špecifikovanej v bode 1, nachádzajúcich sa v nemocnici sv. Cyrila a Metoda, Antolská 11, 851 06

Bratislava, na prízemí spojovacej chodby medzi lôžkovou časťou pre dospelých a FRO, a to podlahová plocha o celkovej výmere 24 m<sup>2</sup>.

3. Prenajímateľ prehlasuje, že je správcom majetku štátu a jeho právo prenajať uvedený objekt nie je obmedzené a vychádza z výsledkov osobitného ponukového konania, ktoré sa uskutočnilo dňa 1.12.2010 s tým, že nájomca bol vybratý ako víťazný uchádzač, ktorý predložil najvyššie trhové nájomné.

## **Čl. II. Účel a spôsob užívania**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu podľa článku I. tejto zmluvy za účelom prevádzkovania očnej optiky, zameranej na predaj optických pomôcok, úpravy, opravy, poradenstvo, zhotovovanie optických pomôcok.
2. Predmet nájmu je ohraničený obvodovými sklenenými stenami, ktoré nájomca získa do výlučného vlastníctva od predchádzajúceho nájomcu, a to na základe dohody zo dňa 1.7.2010.
3. Nájomca a jeho zamestnanci majú zároveň právo užívať spoločné hygienické zariadenie umiestnené vo vstupnej časti budovy.
4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel, formou protokolu o odovzdaní.
5. Nájomca bude užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za prípadné škody alebo poškodenia vzniknuté pri nesprávnom užívaní priestoru a za škody spôsobené neplnením zákonných, alebo zmluvných povinností.
6. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu a výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy a úpravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu bude zabezpečovať nájomca na svoje náklady. Opravy a úpravy väčšieho rozsahu je nájomca oprávnený realizovať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
9. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (k rozvodu plynu, elektrine a pod.).
10. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj hygienické a protipožiarne predpisy. Nájomca

sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútorné normy, smernice a iné pokyny prenajímateľa, a to najmä prevádzkový poriadok budovy prenajímateľa, požiarne poplachové smernice, požiarne evakuačný plán a hygienické smernice, s ktorými je prenajímateľ povinný nájomcu oboznámiť.

11. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť pri zaistovaní zákonom stanovených revízií a kontrol počas trvania nájomného vzťahu.

V zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacich predpisov sa nájomca zaväzuje do 30 dní od účinnosti zmluvy predložiť prenajímateľovi tieto doklady:

- a) Kľúče a podmienky vstupu do užívaných priestorov (v zapečatenej obálke)
- b) Meno, priezvisko a telefónne číslo určenej zodpovednej osoby, ktorej je potrebné hlásiť prípadný vznik požiaru alebo havárie.

Tieto doklady umiestni prenajímateľ na najbližšej vrátnici tak, aby v prípade akéhokoľvek ohrozenia bolo možné ihneď zasiahnuť a zabrániť, resp. minimalizovať škody.

12. Nájomca je povinný v priestoroch daných do nájmu vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušnej normy s následným odstránením závad.

13. Nájomca zabezpečí, že vo všetkých priestoroch objektu zamestnanci a osoby zdržujúce sa v objekte s jeho vedomím nebudú fajčiť.

14. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi a užívať ho riadnym spôsobom tak, aby nedochádzalo ku škodám.

15. Za škodu spôsobenú v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa tiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne na zariadení a vybavení priestorov, na vnesených a uložených veciach.

16. Nájomca sa zaväzuje ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity.

17. Pri ukončení nájmu nájomca zabezpečí odovzdanie predmetu nájmu formou protokolu a vyčistenie priestoru a odstránenie obvodových sklenených stien na vlastné náklady.

### Čl. III.

#### Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné bolo stanovené v ponukovom konaní vzájomnou dohodou podľa zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a podľa § 13 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení vo výške 200 €/m<sup>2</sup>/ročne, t. j. 200 € x 24 m<sup>2</sup> = 4.800 € ročne.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného mesačne vopred vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vystavených faktúr. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa. **Mesačné nájomné predstavuje sumu 400 €.**

2 Výška nájomného za nebytové priestory podľa bodu 1 tohto článku bude upravovaná každoročne o výšku rastu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom

SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ môže požadovať úpravu výšky nájomného aj v prípade, ak súčasne dohodnutá výška nájmu nebude zodpovedať obvyklej výške nájomného, za akú sa prenajímajú nebytové priestory na určený účel v určenej lokalite.

3. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi za úhradu dodávku služieb, ktorých rozsah je uvedený v prílohe č.1 (Výpočtový list), ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za služby v lehotách spolu s úhradou nájomného na základe osobitných faktúr. Ostatné služby neuvedené v prílohe si nájomca zabezpečuje sám.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a určené platby za služby spojené s nájmom mesačne vopred vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vystavených faktúr. Nájomné a platby za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za služby určené.

6. K zmene výšky nájomného môže dôjsť len formou písomného dodatku k Zmluve o nájme. V prípade, že v lehote do 30 dní od predloženia návrhu na zvýšenie nájomného nedôjde k dohode a podpísaniu dodatku o zmene výšky nájmu, každá zo zmluvných strán je oprávnená od zmluvy odstúpiť.

7. V prípade omeškania s úhradou nájomného a úhradami za služby podľa tejto zmluvy má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa Nariadenia vlády č. 586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka tak, že výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Ak sa počas trvania omeškania zmení základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky a ak je to pre veriteľa výhodnejšie, výška úrokov z omeškania je o 7 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka, v ktorom trvá omeškanie; táto základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky sa použije počas celého tohto polroka..

#### **Čl. IV.**

##### **Podnájom**

Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu a výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

#### **Čl. V.**

##### **Doba trvania nájmu a jeho ukončenie**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom nebytových priestorov dojednaný touto zmluvou sa končí:
  - a/ uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
  - b/ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - c/ výpoveďou zo strany

- ca) prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
- cb) nájomcu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.
- d/ zo zákona, a to v prípadoch uvedených v ust. § 14 písm. a/,b/,c/ zák.č.116/1990 Zb.

Výpovedná lehota pri ukončení nájmu podľa bodu 2.c/ je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje ustanovenia tejto zmluvy a v stanovenej lehote protiprávny stav neodstráni a aj z dôvodu podľa čl.III bod 6 tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje ustanovenia tejto zmluvy a v stanovenej lehote protiprávny stav neodstráni a aj z dôvodu podľa čl. III. bod 6 tejto zmluvy. Rovnaké právo na odstúpenie od zmluvy má aj nájomca.

#### Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií SR. Právne účinky nastávajú dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv pri Úrade vlády SR.
2. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy, nájomca jeden rovnopis a jeden rovnopis je určený pre MF SR.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave, dňa.....33.2011.....

**Prenajímateľ :**



.....  
**MUDr. Jozef Sabol**

 **riaditeľ** -66-  
UNIVERZITNÁ NEMOCNICA  
BRATISLAVA  
Pažítoková 4, 821 01 Bratislava

**Nájomca :**



.....  
**Nina Kratochvílová Bajnoková**


**VÝPOČTOVÝ LIST**

úhrady za dodávku služieb

NS:	390983101	<b>List vlastn.:</b>	2687
Nájomca:	<b>Design optic,s.r.o.</b> <b>Vazovova 9, Bratislava</b> <b>očná optika</b>	<b>Parcela číslo:</b>	2848/9
		<b>Súpisné číslo:</b>	3363
Objekt :	UNB, Pažitková 4 Nemocnica sv.Cyrila a Metoda,		
Podlažie :	+0,00		
Miestnosť:	B - 05		
Počet osôb:	1		
Nájomná plocha:m2	24		
El.energia kWh/rok	1778		
Elektrická energia + diesel kWh/rok			
Vodné a stočné m3/rok	20		
TÚV m3/rok	6,6		
Tepelná energia na ÚK		233,11 €	
Tepelná energia na prípravu TÚV		34,55 €	
Údržba a obsluha tepelného zariadenia		91,13 €	
Elektrická energia + diesel €			
Údržba a revízie elektrických rozvodov - hlavné rozvody		7,92 €	
Vodné a stočné	20 m3	34,52 €	
Elektrická energia		239,32 €	
Údržba vodoinštalácií - hlavné rozvody		7,92 €	
Požiarna ochrana			
Zrážková voda		2,39 €	
Odvoz domového odpadu		42,62 €	
Upratovanie ambulancie	priestoru vlastné		
<b>Deratizácia</b> a dezinfekcia		2,30 €	
Výkony spojov	nie je		
Poštovné	nie je		
XANTA	nie je		
Internet	nie je		
Výťahy		39,84 €	
Upratovanie spoločných priestorov		36,29 €	
Likvidácia infekčného odpadu	nie je		
<b>Základ DPH</b>		<b>771,91 €</b>	23 254,55 Sk
<b>DPH 19%</b>		<b>146,66 €</b>	4 418,37 Sk
<b>Spolu</b>		<b>918,57 €</b>	27 672,92 Sk
<b>Zálohová platba spolu mesačne</b>		<b>76,55 €</b>	2 306,08 Sk

konverzný kurz 1€ = 30,1260 Sk

V Bratislave, dňa 14.12.2010

  
Ing. Marian Vida  
vedúci techn.-prev.  
odboru

## Podklady pre výpočet nákladov na energie rok 2010

NS: 390983101 List vlastn.: 2687  
Nájomca: Design optic,s.r.o. Parcela číslo: 2848/9  
Vazovova 9, Bratislava , č.t.: 0903 377 373 Súpisné číslo: 3363  
očná optika  
Objekt : UNB, Pažitková 4  
Nemocnica sv. CaM,  
Podlažie : +0,00  
Miestnosť: Blok B  
Počet osôb: 1  
Nájomná plocha:m2 24

### Tepelná energia:

9,7130 € /m<sup>2</sup>/rok- teplo na ÚK x prenajatá plocha 24 m<sup>2</sup> = **233,11 €**

5,2350 € /m<sup>3</sup> / -teplo na TUVxspotreb.množ. 6,6 m<sup>3</sup> TUV /rok = **34,55 €**

### Údržba a obsluha tepelného zariadenia

3,7970 € /m<sup>2</sup> / rok ÚK fixy x 24 m<sup>2</sup> prenajatá plocha = **91,13 €**

### Elektrická energia

0,1346 € /kWh x 1 778 kWh /rok = **239,32 €**

Spracoval: P.Hreško  
energetik

dátum :9.12..2010

**Design optic,s.r.o.,  
Vazovova 9 Bratislava**

-1 až 7 podl. = 9 podlaží

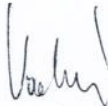
**Vodné a stočné :**

1 os x 20m<sup>3</sup>/os/rok x 1,7259 € /m<sup>3</sup> = **34,52 €/rok**

**Dažďová voda :**

24 m<sup>2</sup> x 0,8964 € : 9 podl. = **2,39 €/rok**

Vypracovala : Vooková - vodohop. UNB  
V Bratislave dňa: 9.12. 2010



**Odvoz domového odpadu:**

Odpad za rok 2009 = 73.383,08 € / 1.722 počet osôb UNB = 42,62 € /osoba za rok  
42,62 € x jedna osoba =42,62 € /rok

**Likvidácia infekčného odpadu:**

Nema infekčný odpad 0.-€

Vypracovala: R. Masarovičová, Odbor ŽP-referát odpadu  
V Bratislave dňa: 09.12.2010





Očná optika Design optic, s.r.o. - 24,00 m<sup>2</sup>

**Cena práce na 1m<sup>2</sup> pre výpočtový list k zmluve o nájme nebytových priestorov za 1 rok**

**Údržba hlavných elektrických rozvodov a revízie**

**Výpočet ceny práce na 1m<sup>2</sup> údržba elektrických rozvodov a revízie + bleskozvody**

**= 0,33 € paušál/1m<sup>2</sup> x prenajatá plocha v m<sup>2</sup> = 0,33 x 24,00 = 7,92 €/rok**  
a refundácia skutočných nákladov podľa faktúr za materiál a vykonanú prácu

**Technické činnosti - údržba vodoinštalácie/hlavné rozvody/**

**Výpočet ceny práce na 1m<sup>2</sup>**

**= 0,33 € paušál/1m<sup>2</sup> x prenajatá plocha v m<sup>2</sup> = 0,33 x 24,00 = 7,92 €/rok**  
a refundácia skutočných nákladov podľa faktúr za materiál a vykonanú prácu

**Výt'ah nosnosť 500kg**

Opravy + údržba + revízie 3,32 € mesačne/ Danubialift, s.r.o., zmluvný partner na opravy, údržbu a revízie výt'ahov vo FNsP sv. Cyrila a Metoda

**3,32 € x 12 = 39,84 €/rok**

Vypracoval :  L. Mifkovič, 9.12.2010

**DESIGN OPTIC, s.r.o – 24 m2**

**očná optika**

**Výpočet pre údaje do výpočtového listu pre deratizáciu**

Výpočet koeficientu: plocha pre deratizáciu 19 910 m<sup>2</sup> : celková plocha 68 000 m<sup>2</sup> = 0,29/0,3/ koeficient.

Deratizácia sa vykonáva 2 x ročne x zmluvná cena 0,16 € bez DPH

0,3 x 24 m<sup>2</sup> x 2 x 0,16 = 2,30 € bez DPH / rok

Bratislava 10.12.2010

  
Vypracovala: Z.Kráľovičová  
ved.prev.odd.

Výpočtový list - upratovanie spoločné priestory

**Design optic, s.r.o.**  
**Vazovova 9, Bratislava**

očná optika **24 m2**

upratovanie predajne vo vlastnej réžii

10% z prenajatého priestoru

2,40	1,26	12	<b>36,29 EUR/rok</b> bez DPH
------	------	----	---------------------------------

1,26 EUR/m2/mes. bez DPH  
37,99 Sk/m2/mes. bez DPH

Dňa: 10.12.2010  
Vypracoval: Masaryková

*Mas.*

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

### s ú h l a s í

so Zmluvou o nájme nebytových priestorov uzatvorenou 3. marca 2011 medzi Slovenskou republikou, správcom Univerzitná nemocnica Bratislava, so sídlom: Pažitková č. 4, 821 01 Bratislava, IČO: 31 813 861 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou Design optic s. r. o., so sídlom: Vazovova č. 9, 811 07 Bratislava, IČO: 45 545 758, vedenou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 64919/B ako nájomcom, ktorej predmetom je nájom nebytového priestoru o výmere 24 m<sup>2</sup> na prízemí spojovacej chodby medzi lôžkovou časťou pre dospelých a FRO budovy – lôžkový blok súp. č. 3363, situovanej na pozemku parc. č. 2848/9, nachádzajúcej sa v kat. území Petržalka, obec Bratislava – m. č. Petržalka, okres Bratislava V, vedenej v registri „C“ katastra nehnuteľností Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva č. 2687 v celosti.

V Bratislave 05.04.2011

K spisu číslo: MF/13189/2011



JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho