

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v súlade so zákonom 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 v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Slovenská republika v správe
Fakultná nemocnica s poliklinikou F. D. Roosevelta Banská Bystrica
Nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: Ing. Miriam Lapuníková, MBA, riaditeľka
IČO: 00 165 549
IČ DPH: SK2021095670
DIČ: 2021095670
IBAN: [REDACTED]
Bankové spojenie: [REDACTED]
Zriadený: Zriaďovacia listina MZ SR č. 1842/90-A/II-I z 18.12.1990
v znení neskorších zmien
Kontakt vo veciach zmluvných: [REDACTED]
Kontakt vo veciach prevádzkových: [REDACTED]

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **VERY GOODIES SK s.r.o.**
Nová Rožňavská 134/A, 831 04 Bratislava
Štatutárny orgán: Milan Duša, konateľ
IČO: 35 730 625
DIČ: 2020251090
IČ DPH: SK2020251090
[REDACTED]
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka
č. 15814/B
Mailová adresa: [REDACTED]
Tel. kontakt: [REDACTED]

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

I. Predmet a účel zmluvy

- 1.1 Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D. Roosevelta Banská Bystrica z titulu správy majetku štátu prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu, podľa podmienok uvedených v tejto zmluve **nebytové priestory spolu o výmere 2 m²**, nachádzajúce sa na ulici Nám. L. Svobodu 1, v Banskej Bystrici, zapísané na Katastrálnom odbore Okresného úradu Banská Bystrica, v k.ú.

Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, na LV č. 142 (ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“), a to:

- 1 m² v budove polikliniky na -1.posch. /chodba/, súp.č. 6820, parcela reg. C č. 2590/7
- 1 m² v budove monoblokov na 10.posch. /spojovacia chodba/, súp.č. 6822, parcela reg. C č. 2590/7

- 1.2 Pôdorys prenajatých nebytových priestorov je vyznačený v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 1.3 Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi do užívania nebytové priestory na podnikateľský účel, t.j. umiestnenie a prevádzkovanie nápojových automatov.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

II. Doba nájmu

- 2.2 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

III. Cena nájmu a spôsob platby

- 3.1 Na základe predložených ponúk nájomcu a výsledkov v súťažiach o predmet nájmu, **je nájomné za nájom nebytových priestorov stanovené nasledovne:**

- 1 m² v budove polikliniky na -1.posch. /chodba/, súp.č. 6820, parcela č. 2590/7 – **2.544 EUR/m²/rok (slovom: dvetisícpäťstoštyridsaťštyri eur)¹**
- 1 m² v budove monoblokov na 10.posch. /spojovacia chodba/, súp.č. 6822, parcela č. 2590/7 – **2.367 EUR/m²/rok (slovom: dvetisícristošesťdesiatšesť eur)²**

Ročné nájomné spolu: 2.544,- EUR + 2.367,- EUR = 4.911,- EUR

Mesačné nájomné spolu: 4.911,- EUR : 12 mesiacov = 409,25 EUR

- 3.2 Predpokladané prevádzkové náklady za užívanie predmetu nájmu sú vo výške 547,20 EUR bez DPH na rok.
- 3.3 Nájomca uhrádza mesačné nájomné vypočítané podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa nájom uhrádza. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturuje nájom.
- 3.4 Nájomca uhrádza náklady za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článku IV. tejto zmluvy, a to na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca je povinný uhradiť náklady za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa náklady uhrádzajú.

¹ Minimálne trhové nájomné za nájom nebytových priestorov je stanovené na základe posúdenia realitnej kancelárie na 318,-EUR/m²/rok.

² Minimálne trhové nájomné za nájom nebytových priestorov je stanovené na základe posúdenia realitnej kancelárie na 263,-EUR/m²/rok.

Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturujú poskytnuté služby.

- 3.5 Platba bude realizovaná bezhotovostným platobným prevodom. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa.
- 3.6 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi vystavovať a zasielať faktúry elektronicky (ďalej len „elektronické faktúry“). Za elektronické faktúry sa pre účely tejto zmluvy považujú faktúry, opravné doklady k faktúram (dobropisy, ťarchopisy, storná).
- 3.7 Zmluvné strany sa dohodli, že internými kontrolnými mechanizmami zabezpečia vierohodnosť a neporušenosť údajov uvedených v elektronických faktúrach vystavených a doručených na základe tejto zmluvy. Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená a nebude do už vystavenej a doručenej elektronickej faktúry zasahovať, ani meniť jej obsah.
- 3.8 Obe zmluvné strany sú povinné zabezpečiť riadne uchovávanie a archiváciu faktúr v zmysle § 76 zákona o DPH, zaručujúce vierohodnosť pôvodu, neporušiteľnosť obsahu a čitateľnosť elektronických faktúr po celú dobu úschovy.
- 3.9 Prenajímateľ doručí faktúru nájomcovi v elektronickej podobe na e-mailovú adresu /doplní nájomca/ z e-mailovej adresy: [REDACTED]. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú prístup k týmto e-mailovým adresám, ich použitie nie je blokováno u žiadnej zo zmluvných strán a že prístup majú iba oprávnení zamestnanci.
- 3.10 Elektronická faktúra sa bude považovať za doručenie nájomcovi v okamihu zaslania emailovej správy.
- 3.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že postup podľa tejto zmluvy považujú za dostatočný na to, aby nebolo možné zmeniť obsah žiadnej vystavenej elektronickej faktúry.
- 3.12 Faktúra musí byť vystavená v súlade s platnými právnymi predpismi, musí obsahovať všetky náležitosti účtovného a daňového dokladu. Každá faktúra bude obsahovať aj odvolávku na číslo tejto zmluvy.
- 3.13 V prípade, že dôjde počas trvania nájmu k zvýšeniu cien rovnakých alebo podobných nehnuteľností, má prenajímateľ právo požadovať primerané zvýšenie ceny. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zvýšenie ceny nájmu zaslaním návrhu na uzatvorenie dodatku k tejto zmluve. Ak s týmto zvýšením ceny nájmu nebude nájomca súhlasiť, má ktorákoľvek zo zmluvných strán právo od zmluvy odstúpiť.
- 3.14 Prenajímateľ má právo nájomcovi upraviť ceny za poskytované služby spojené s užívaním nájmu v prípade zmeny cien za tieto služby od vyšších dodávateľov prenajímateľa, alebo v prípade zmeny cenových predpisov platných v čase uzatvorenia tejto zmluvy a rovnako aj v prípade rozhodnutia prenajímateľa o zmene cien za úhradu poskytovaných služieb. Zvýšenie ceny, ktoré prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi sa premietne do faktúry bez uzatvárania dodatku k zmluve a to na základe písomného oznámenia prenajímateľa. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má ktorákoľvek zo zmluvných strán právo od tejto zmluvy odstúpiť.
- 3.15 Prenajímateľ je platcom DPH, pri fakturácii bude k cenám (s výnimkou ceny nájomného, ktoré je oslobodené od DPH) pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.
- 3.16 V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním nájmu (resp. poskytovaním služieb v zmysle článku IV) má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení úroky z omeškania vo výške podľa ustanovení § 369 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, v spojení s § 1 ods. 1

nariadenia vlády č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

IV. Energie a služby spojené s nájmom

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že cena za služby, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu, t.j. za dodávku elektrickej energie, dodávku studenej vody a odvoz a likvidáciu odpadu je určená paušálne, a to nasledovne:

	1 automat/mesiac/EUR	2 automaty/mesiac/EUR	2 automaty/rok/EUR
Dodávka elektrickej energie	20,00	40,00	480,00
Dodávka studenej vody	0,80	1,60	19,20
Odvoz a likvidácia odpadu	2,00	4,00	48,00

- 4.2 Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi na Prevádzkové oddelenie výmenu nainštalovaného automatu za iný automat, a to pre účely prepočítania paušálnych cien za dodávku energii a služieb spojených s nájmom.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1 Nájomca je povinný:

- 5.1.1 predmet nájmu riadne užívať, chrániť pred poškodením, alebo zničením;
- 5.1.2 udržiavať prenajaté priestory v prevádzky schopnom stave a udržiavať hygienický režim a čistotu nielen v prenajatých priestoroch, ale tiež v ich okolí a nezanechávať obaly, krabice, bedničky, vozíky a ďalšie predmety pred predmetom nájmu; ak je to nevyhnutné z dôvodu doplnenia automatov, môžu byť tieto pred predmetom nájmu umiestnené len na nevyhnutne potrebný čas;
- 5.1.3 dodržiavať hygienické predpisy a ostatné všeobecné záväzné nariadenia súvisiace s prevádzkou nápojových automatov; nájomca sa zaväzuje vykonávať základné hygienické čistenie a dezinfekciu dotykových plôch;
- 5.1.4 zabezpečiť ku každému automatu smetnú nádobu;
- 5.1.5 rešpektovať zákaz fajčenia v priestoroch prenajímateľa podľa zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- 5.1.6 za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, ale aj z dôvodu odpočtov meradiel dodávaných energií a najmenej 6 mesiacov pred skončením zmluvy o nájme za účelom obhliadky predmetu nájmu záujemcom o nájom priestorov alebo budúcemu nájomcovi, je nájomca povinný strpieť obhliadku prenajatých priestorov;
- 5.1.7 udržiavať automaty v prevádzkyschopnom stave a pravidelne ich dopĺňať príslušným sortimentom tak, aby slúžili pre zamestnancov a pacientov prenajímateľa;
- 5.1.8 oznámiť prenajímateľovi bezodkladne všetky zmeny svojej právnej subjektivity a zmenu akýchkoľvek kontaktných, či iných údajov, ktoré by mali súvis so zmenou tejto zmluvy, alebo vplyv na práva a/alebo povinnosti z nej vyplývajúce;

- 5.1.9 neodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré je nutné vykonať v nebytových priestoroch a súčasne umožniť prenajímateľovi a osobám ním povereným vstup do nebytových priestorov za účelom zabezpečenia ich vykonania. Toto oznámenie vyhotoví nájomca v písomnej forme, datované a čitateľne podpísané zástupcom nájomcu, ktorý oznámenie podáva,
- 5.1.10 znášať náklady na bežnú údržbu nebytových priestorov, opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, pričom podporne sa použije §5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka;
- 5.1.11 uhradiť škodu vzniknutú neprimeraným užívaním nebytových priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré vstupujú do prenajatých priestorov s jeho súhlasom;
- 5.1.12 zabezpečiť poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám na vlastné náklady;
- 5.1.13 v prípade potreby zásobovania predmetu nájmu tovarom, zásobami a pod., rešpektovať výluky vstupu zásobovacích a obslužných vozidiel do areálu prenajímateľa v pracovných dňoch v čase od 6.30 hod do 7.30 hod. Vstup do areálu a rovnako aj do priestorov prenajímateľa bude umožňovať službukonajúca strážna služba /uvedené platí rovnako pre dodávateľov nájomcu/;
- 5.1.14 dodržiavať interné, bezpečnostné, technické predpisy prenajímateľa, ale aj legislatívne predpisy súvisiace s prevádzkou hlavných priestorov, v ktorých sa predmet nájmu nachádza.
- 5.2 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu sa nachádza v budove zdravotníckeho zariadenia a užívanie predmetu nájmu môže byť limitované charakterom hlavnej činnosti prenajímateľa t.j. poskytovanie zdravotnej starostlivosti.
- 5.3 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
- 5.4 Nájomca je oprávnený predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú prejedná vopred s prenajímateľom, a to len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po ukončení doby nájmu odovzdá nájomca rekonštruované priestory prenajímateľovi bez finančného nároku za zhodnotenie priestorov nájmu s výnimkou úprav a rekonštrukcií vykonaných nájomcom na výslovný písomný pokyn prenajímateľa. Nájomca je počas doby trvania nájmu oprávnený technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisovať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 5.5 Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že prenajímateľ nebude akceptovať žiadne dohody nájomcu s predchádzajúcim nájomcom predmetu nájmu o finančnom vyrovnaní za rekonštrukciu alebo zhodnotenie nebytových priestorov, ktoré vykonal predchádzajúci nájomca. Nájomca sa zaväzuje, že si z dôvodov podľa predchádzajúcej vety nebude nárokovať akékoľvek finančné vyrovnanie od prenajímateľa.
- 5.6 Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru či inej havárie.
- 5.7 Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu, nad rámec bežného opotrebenia, v plnom rozsahu.

- 5.8 Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, najmä vykonávať opravy nad rámec bežnej údržby a drobných opráv bez zbytočného odkladu po oznámení závad nájomcom. Prenajímateľ zabezpečuje administratívne, technické, správne služby súvisiace s prevádzkou a spravovaním objektu, v ktorom sú prenajaté priestory, revíziu vykurovacieho systému, revíziu elektroinštalácie, revíziu špeciálnych VZT zariadení, revíziu protipožiarnej techniky a zariadení, opravy objektu, dodávku a údržbu vodovodnej siete, odvod splaškovej a dažďovej vody.
- 5.9 Nájomca berie na vedomie, že všetky povolenia nevyhnutné na spustenie priestorov do prevádzky na užívanie na dohodnutý účel si musí zabezpečiť sám na svoje vlastné náklady. Prenajímateľ sa na tieto účely zaväzuje poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť.
- 5.10 Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VI. Skončenie nájmu

- 6.1 Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, ak nie je v tejto zmluve alebo osobitnom predpise uvedené inak.
- 6.2 Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať túto zmluvu z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve alebo uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 6.3 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj v prípade ak predmet nájmu nebude pre prenajímateľa viac dočasne prebytočný, to znamená, ak prenajímateľ zruší rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti, a to z dôvodu, že prenajímateľ potrebuje predmet nájmu využívať pre svoje vlastné potreby, na plnenie úloh, na ktoré bol zriadený. V tomto prípade je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 6.4 Túto zmluvu možno ukončiť aj na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, ku dňu ktorý si dohodli.
- 6.5 Zmluvné strany môžu od tejto zmluvy odstúpiť v prípade nedodržania práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, najmä pri omeškaní s úhradou faktúr vystavených na základe tejto zmluvy o viac ako 2 po sebe nasledujúce mesiace ak prenajímateľ upozornil nájomcu na porušenie povinností. Odstúpením sa táto zmluva zrušuje od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 6.6 Ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy a nájomca neodovzdá nebytové priestory prenajímateľovi najneskôr v deň nasledujúci po dni, kedy došlo k ukončeniu zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takomto prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratých veciach. Prenajímateľ túto skutočnosť oznámi nájomcovi.
- 6.7 Hnutelné veci, ktoré prenajímateľ vypratá podľa predchádzajúceho bodu, budú uskladnené v priestoroch prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený si v tomto prípade uplatniť poplatok za uskladnenie vo výške mesačného nájmu uvedeného v článku III. v bode 3.1 tejto zmluvy a to s prihliadnutím na každý aj začatý deň uskladnenia.

VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Pri odovzdaní predmetu nájmu ako aj po skončení doby nájmu spíšu zmluvné strany osobitný protokol.
- 7.2 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme písomného dodatku, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, ak nie je tejto zmluve výslovne ustanovené inak.
- 7.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, primerane zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 7.4 Na doručovanie písomností sa použijú podporne ustanovenia § 105 a nasl. zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.
- 7.5 V prípade, ak bude niektoré z ustanovení tejto zmluvy považované za neplatné, nevymáhateľné, či neúčinné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení zmluvy. Namiesto neplatného, nevymáhateľného, či neúčinného ustanovenia, bude platiť také ustanovenie, ktoré čo najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia.
- 7.6 Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo vzniknuté v súvislosti s ňou budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. Ak k dohode nedôjde, predložia spory na výlučné a konečné rozhodnutie súdu príslušnému v zmysle zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.
- 7.7 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR a účinnosť 1.10.2021, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR. Táto zmluva je vypracovaná v 4 vyhotoveniach, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca a 1 Ministerstvo financií SR na archívne účely.
- 7.8 Nájomca vyhlasuje, že sa pred uzatvorením tejto zmluvy s prenajatými nebytovými priestormi oboznámil a ich stav mu je známy.
- 7.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali.
- 7.10 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
Príloha č. 1 – Rozpis a pôdorys prenajatých priestorov

V Banskej Bystrici, dňa.....

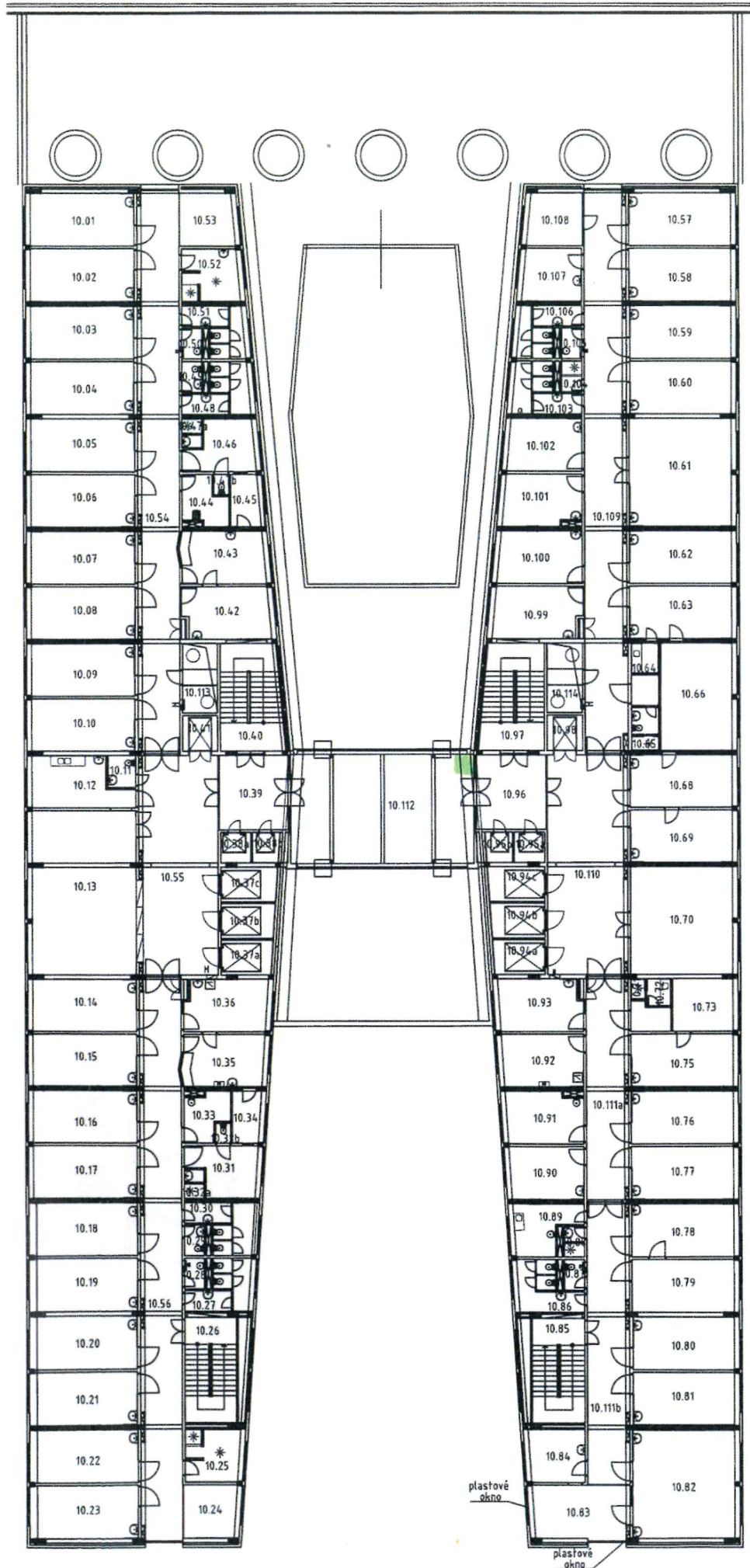
V, dňa.....

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Miriam Lapuníková, MBA
riaditeľka

.....
Milan Duša
konateľ



HONDBLOKY

B 10 NP

plastové okno

plastové okno

