

# Nájomná zmluva

21/22

uzatvorená podľa § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

**Slovenská republika v správe: Fakultná nemocnica Trenčín**

so sídlom: Legionárska 28, 911 71 Trenčín  
v zastúpení: Ing. Tomáš Janík, MBA, riaditeľ  
zriadená: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991-A/VIII-1 zo dňa 14.6.1991  
IČO: 00 610 470  
DIČ: 2021254631  
IČ DPH: SK2021254631  
bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava  
IBAN: SK26 8180 0000 0070 0032 5974  
SWIFT: SPSRSKBA

(ďalej len „*Prenajímateľ*“)

**a**

Nájomca:

**BRESMAN s.r.o.**

so sídlom: Pod hájom 1369/181, 018 41 Dubnica nad Váhom  
v zastúpení: Vojtech Breska, konateľ  
zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č. 2831/R  
IČO: 31 616 992  
DIČ: 2020437375  
IČ DPH: SK2020437375  
bankové spojenie:  
IBAN:  
SWIFT:

(ďalej len „*Nájomca*“)

**Prenajímateľ a Nájomca (ďalej len „*Zmluvné strany*“)** uzatvárajú po oboznámení sa s obsahom vzájomných práv a povinností, v súlade s § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, túto Nájomnú zmluvu (ďalej len „*Zmluva*“):

## Čl. I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán pri nájme časti nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. II. tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania (prenajíma) predmet nájmu vymedzený v čl. II. ods. 1 tejto Zmluvy a Nájomca ho do užívania preberá a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi za toto užívanie dohodnuté nájomné v súlade s čl. V. tejto Zmluvy. Súčasne sa Zmluvné strany zaväzujú dodržiavať vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy a z ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

## Čl. II. Predmet nájmu

1. Fakultná nemocnica Trenčín je správcom nehnuteľného majetku štátu nachádzajúceho sa na Legionárskej ul. č. 28, Trenčín, zapísaného na LV č. 814, katastrálne územie Trenčín, obec a okres Trenčín, a to pozemku parc. registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape ako parc. č. 746/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 36 234 m<sup>2</sup>. Predmetom nájmu je **časť pozemku** o výmere 7 m<sup>2</sup> (2 x 3,5 m), ktorá je súčasťou pozemku definovaného v predchádzajúcej vete (ďalej aj len ako „*Časť pozemku*“ alebo „*Predmet nájmu*“).
2. Časť pozemku predstavuje dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu a je podrobne graficky vymedzená v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
3. Predmet nájmu je vlastníctvom Slovenskej republiky v správe Fakultnej nemocnice Trenčín.

## Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu za účelom umiestnenia reprezentačného novinového stánku s ponukou kompletného sortimentu tuzemskej a zahraničnej tlače, ako aj širokej ponuky doplnkového tovaru.
2. 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.

## Čl. IV. Doba nájmu a prevzatie Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na dobu určitú – na päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
2. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy potvrdzuje, že Predmet nájmu je užívateľsky schopný a dňom účinnosti tejto Zmluvy ho preberá na dohodnutý účel. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby Nájomca odovzdaný Predmet nájmu začal užívať.

3. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu vyhotoví Prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obidve Zmluvné strany. Dňom prevzatia Predmetu nájmu preberá Nájomca zodpovednosť za Predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu.

#### Čl. V.

#### Výška a úhrada nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu

1. Výška nájomného je stanovená nasledovne:

	ročne	štvrt'ročne
Ročná sadzba za 1 m <sup>2</sup> je vo výške 50,00 € za 7 m <sup>2</sup>	350,00 €	87,50 €
<b>Spolu nájomné za Predmet nájmu:</b>	<b>350,00 €</b>	<b>87,50 €</b>

Nájomné je v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, oslobodené od dane z pridanej hodnoty.

2. Úhrada prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu:

	ročne	štvrt'ročne
Elektrická energia:	747,00 €	186,75 €
Voda:	47,18 €	11,80 €
<b>Spolu:</b>	<b>794,18 €</b>	<b>198,55 €</b>

Výška úhrad prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu je stanovená vrátane dane z pridanej hodnoty.

Iné prevádzkové náklady pri užívaní Predmetu nájmu nevznikajú.

3. Nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu sa uhrádzajú štvrt'ročne. Štvrt'ročné úhrady za nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu sú splatné do 15. kalendárneho dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka. Nájomca je povinný platiť nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Ročné vyúčtovanie záloh na prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu bude vykonané do piatich mesiacov po skončení zúčtovacieho obdobia.
4. Faktúra vystavená Prenajímateľom musí spĺňať náležitosti daňového dokladu v zmysle platných právnych predpisov, najmä zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a účtovných štandardov. Ak faktúra bude obsahovať formálne alebo obsahové nedostatky, je Nájomca oprávnený vrátiť faktúru Prenajímateľovi na prepracovanie. V takom prípade plynie odo dňa doručenia prepracovanej faktúry Prenajímateľom Nájomcovi nová lehota splatnosti.
5. V prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok

z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6. Nájomca ako pôvodca komunálneho odpadu je povinný sa ku dňu účinnosti tejto Zmluvy prihlásiť k poplatkovej povinnosti za komunálne odpady v zmysle VZN Mesta Trenčín a po celú dobu platnosti Zmluvy platiť poplatok za komunálny odpad. Prenajímateľ je oprávnený požadovať informácie súvisiace s nakladaním s komunálnym odpadom a odpadom z podnikateľskej činnosti Nájomcu.
7. Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady zhodnotenie resp. zneškodnenie všetkých druhov odpadov, ktoré mu vznikajú pri jeho podnikateľskej činnosti vrátane odpadov z obalov.
8. Nájomca je povinný si zabezpečiť ako pôvodca odpadov podmienky na triedenie odpadu podľa druhov, zhromažďovať odpady vo vhodných nádobách, vreciach a následne zabezpečiť na vlastné náklady ich zhodnotenie alebo zneškodnenie v zmysle zákona o odpadoch.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže dohodnutú cenu za prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu v priebehu zmluvného obdobia upraviť v závislosti od cien vstupov, o čom bude Nájomca informovaný písomne. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného po písomnej dohode vo forme dodatku k Zmluve.
10. Odpisy Predmetu nájmu bude uskutočňovať Prenajímateľ.

## **Čl. VI. Podnájom**

Nájomca môže Predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto Zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájomu alebo výpožičky. Zmluva, ktorou Nájomca prenechá Predmet nájmu do nájmu, podnájomu alebo výpožičky inej osobe, je neplatným právnym úkonom.

## **Čl. VII. Práva a povinnosti Zmluvných strán**

1. 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.
2. Nájomca nie je oprávnený zriadiť stavbu na prenajatej Časti pozemku.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne protokolárne odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa účelu tejto Zmluvy.
4. Nájomca môže vykonať na Predmete nájmu stavebné alebo akékoľvek iné úpravy a zmeny akokoľvek meniace charakter Predmetu nájmu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, a v súlade so stavebnými predpismi na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi tie nedostatky, ktoré

- je Prenajímateľ povinný odstrániť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje počas celej doby nájmu poskytovať Nájomcovi súčinnosť potrebnú k riadnemu užívaniu Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou.
  7. Nájomca na požiadanie Prenajímateľa umožní Prenajímateľovi alebo ním splnomocnenej osobe vstup na Predmet nájmu, resp. všetkých jeho častí, za účelom vykonania kontroly plnenia povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Prenajímateľ je však povinný vykonanie takejto kontroly vykonať tak, aby nerušil Nájomcu pri výkone jeho činnosti.
  8. Nájomca sa zaväzuje konať tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zo strany Nájomcu, zodpovedá Nájomca za takto vzniknutú škodu.
  9. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na trvanie vzťahu vyplývajúceho z tejto Zmluvy alebo samotný Predmet nájmu.
  10. Nájomca je oprávnený na Predmete nájmu umiestniť akékoľvek reklamné tabule len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa. Všetky reklamné materiály, ktoré Nájomca na Predmete nájmu umiestni musia byť v súlade s platnými právnymi predpismi.
  11. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy o ochrane pred požiarmi, o ochrane a bezpečnosti zdravia pri práci (BOZP), o ochrane majetku, ako aj všetky iné príslušné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu, súvisiace vyhlášky, STN a zaväzuje sa zabezpečovať plnenie úloh v zmysle platných právnych predpisov o ochrane pred požiarmi a ostatných uvedených právnych predpisov v plnom rozsahu na vlastné náklady, pričom Nájomca nesie právnu zodpovednosť za ich plnenie. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie úloh v zmysle platných právnych predpisov vymedzených vyššie v plnom rozsahu na vlastné náklady, pričom nesie právnu zodpovednosť za ich plnenie. Povinnosti Zmluvných strán na úseku dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi sú uvedené v Prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
  12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v súlade so všeobecnými hygienickými predpismi.
  13. Za škodu spôsobenú na prenajatej Časti pozemku a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca, okrem prípadu podľa ods. 5. tohto článku, ak Prenajímateľ bezodkladne neodstráni nedostatky, ktoré mu Nájomca oznámil. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na prenajatej Časti pozemku nad rámec obvyklého opotrebenia. Nájomca zodpovedá v plnej výške za škody spôsobené Prenajímateľovi zavinením Nájomcu alebo osôb, ktoré sa na Predmete nájmu nachádzajú z dôvodu podnikateľskej činnosti Nájomcu a zaväzuje sa ich odstrániť alebo uhradiť.
  14. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu za predpokladu, že ich sám nezavinil alebo nespôsobil.
  15. Porušenie ktorejkoľvek povinnosti ustanovenej v tomto článku Zmluvy zo strany Nájomcu sa považuje za závažné porušenie Zmluvy zo strany Nájomcu a oprávňuje Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy.

## Čl. VIII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou - konsenzuálnym právnym úkonom oboch Zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej Zmluvnej strane,
  - d) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa, ak bude Prenajímateľ Predmet nájmu potrebovať na plnenie úloh vyplývajúcich z jeho činnosti, t. j. ak Predmet nájmu stratí pre Prenajímateľa charakter dočasne prebytočného majetku štátu, pričom výpovedná lehota v tomto prípade je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení Nájomcovi.
  
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy písomne odstúpiť v nasledovných prípadoch:
  - a) ak je Nájomca v omeškaní s platením nájomného a/alebo s platbami za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa čl. V. o viac ako 5 dní;
  - b) ak Nájomca Predmet nájmu užíva v rozpore s touto Zmluvou, užíva Predmet prenájmu na iný účel ako je uvedené v čl. III. tejto Zmluvy, ak Predmet nájmu vážnym spôsobom zanedbáva, resp. nesplňa svoju povinnosť udržiavať ho;
  - c) ak bol na majetok Nájomcu vyhlásený konkurz alebo ak bolo konkurzné konanie zastavené pre nedostatok majetku, alebo ak bol návrh na vyhlásenie konkurzu zamietnutý z dôvodu nedostatku majetku;
  - d) ak Nájomca poruší akúkoľvek povinnosť ustanovenú mu v čl. VII. tejto Zmluvy;
  - e) ak Nájomca iným závažným spôsobom porušuje záväzky vyplývajúce mu z tejto Zmluvy.
  
3. V prípade takéhoto odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy podľa predchádzajúceho odseku tohto článku Zmluvy sa Zmluva zrušuje okamihom účinnosti odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy. Odstúpenie Prenajímateľa od Zmluvy je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia Prenajímateľa Nájomcovi.
  
4. Nájomca sa zaväzuje ku dňu skončenia nájmu prenajatú Časť pozemku vypratať a upraviť do pôvodného stavu, t. j. do stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádzal predtým, ako Nájomca vykonal do Predmetu nájmu akékoľvek zásahy, a vypratáný a upravený ho odovzdať písomne preberacím a odovzdávajúcim protokolom Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu. V prípade, že Nájomca ku dňu skončenia nájmu prenajatú Časť pozemku nevyprace a vypratánú ju neodovzdá Prenajímateľovi, zaväzuje sa Nájomca za každý deň omeškania s odovzdaním, resp. vypratáním Časti pozemku zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 60,00 €. Nájomca je povinný platiť úhrady za prevádzkové náklady spojené s užívaním Časti pozemku až do jeho protokolárneho odovzdania Prenajímateľovi.
  
5. Ak Nájomca prenajatú Časť pozemku nevyprace a vypratánú neodovzdá písomne preberacím a odovzdávajúcim protokolom Prenajímateľovi ani do 10 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu, je Prenajímateľ oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu vymedzeného v predchádzajúcom odseku sám alebo prostredníctvom tretej osoby, s tým, že Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť všetky náklady, ktoré mu tým vzniknú. Zodpovednosť za akúkoľvek v budúcnosti vzniknutú škodu na zariadení a tovare poniesie Nájomca.

**Čl. IX.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné upraviť formou číslovaného dodatku, podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
2. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, riadia sa práva a povinnosti Zmluvných strán zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a subsidiárne aj príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Táto Zmluva sa uzatvára dňom podpisu zástupcov Zmluvných strán, nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
4. Táto Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, z toho dve obdrží Prenajímateľ, dve Nájomca a jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky pre archívne účely.
5. Zmluvné strany súčasne vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní ich vzájomných práv a povinností na základe ich slobodnej a vážnej vôle, určite a zrozumiteľne, a že Zmluva nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.
6. Neoddeliteľnými súčasťami tejto Zmluvy sú:
  - a) Príloha č. 1 - Nákres s vyznačením Predmetu nájmu
  - b) Príloha č. 2 - Povinnosti Zmluvných strán na úseku dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom

V Trenčíne, dňa .....

V ....., dňa .....

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

---

**Ing. Tomáš Janík, MBA**  
riaditeľ  
Fakultná nemocnica Trenčín

---

**Vojtech Breska**  
konateľ  
BRESMAN s.r.o.

## Príloha č. 2

### Nájomca je povinný najmä:

1. Zabezpečiť dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarmi, v zmysle ust. § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, súvisiacich vyhlášok a STN, plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny a vykonávať pravidelnú kontrolu ich plnenia.
2. Zabezpečovať pravidelné školenia o ochrane pred požiarmi (aj prípadným zamestnancom) a viesť o tom príslušnú dokumentáciu.
3. Vznik požiaru hlásiť na ohlasovňu požiarov - jednotke Hasičského a záchranného zboru, prenajímateľovi a Okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru v Trenčíne.
4. Zabezpečiť trvalý prístup k únikovým východom, rozvodným zariadeniam elektrickej energie, plynu, vody, ak sa v priestore nachádzajú.
5. Zabezpečiť dodržiavanie zákazu skladovania horľavých kvapalín alebo iných požiarno-nebezpečných látok, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru.
6. Zabezpečiť dodržanie požiarno-bezpečnostných opatrení pri prípadnom vykonávaní činností spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru v zmysle platných predpisov o ochrane pred požiarmi. Pred vykonávaním týchto činností (napr. zvaranie, lepenie horľavej podlahovej krytiny) ohlásiť technikovi požiarnej ochrany FN Trenčín. Výkon týchto prác je možný len vydaním písomného povolenia riaditeľom FN Trenčín.
7. Dbieť o bezpečnú prevádzku tepelných a elektrických spotrebičov.
8. V prípade vzniku požiaru zapríčineného nedodržaním alebo porušením platných predpisov o ochrane pred požiarmi zodpovedá nájomca v plnej výške za škodu, ktorá by vznikla prenajímateľovi.