

# 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:  
Bankové spojenie: ....., BIC:  
Zriadený: Zriaďovacia listina MZ SR č. 1842/90-A/II-1 z 18.12.1990  
v znení neskorších zmien  
  
Kontakt vo veciach zmluvných: .....  
Kontakt vo veciach prevádzkových: .....

(ďalej len „*prenajíateľ*“)

**a**

**Nájomca:** **Vivien Onyx s.r.o.**  
Kriváň 3755/5C, 977 01 Brezno  
V mene, kt. koná: Richard Čunderlík- konateľ  
IČO: 55 177 841  
DIČ: 2121889308  
IČ DPH:SK2121889308  
IBAN:  
BIC:  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro,  
vložka č. 45502/S  
  
Mailová adresa: .....  
Tel. kontakt: .....

(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 o výmere 11,7 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na 0 p. v budove polikliniky so súp. č. 6820, situovanej na parcele reg. č. 2590/7, evidovanej v k.ú. Banská Bystrica, na LV č. 142 (ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).

- 1.2 Pôdorys a rozpis 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, ktorým je prevádzkovanie cukrárne (predaj zákuskov, koláčov, tort).
- 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 predloženej ponuky nájomcu a výsledkov v súťaži o predmet nájmu, **je nájomné za nájom nebytových priestorov stanovené vo výške 691,- Eur (slovom: šesťdesiatjeden Eur) za 1 m<sup>2</sup> na 1 rok.**<sup>1</sup>

Ročné nájomné spolu:  $11,7 \text{ m}^2 \times 691,- \text{ Eur} = 8.084,70 \text{ Eur}$

**Mesačné nájomné spolu: 8.084,70 Eur : 12 mesiacov = 673,73 Eur**

- 3.2 Predpokladané prevádzkové náklady za užívanie predmetu nájmu sú vo výške 1.242,36,- Eur bez DPH na rok (voda, elektrina, tepelná energia, prevádzková réžia). Nájomca berie na vedomie, že vzhľadom na nestabilné ceny energií a ich nárast sa môže výška predpokladaných prevádzkových nákladov v priebehu trvania zmluvy meniť.
- 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. 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.

---

<sup>1</sup> Minimálne trhové nájomné za nájom nebytových priestorov v súťaži bolo stanovené na 383 Eur/m<sup>2</sup>/rok.

- 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 ..... z e-mailovej adresy: ..... Zmluvné strany vyhlasujú, že majú prístup k týmto e-mailovým adresám, ich použitie nie je blokovávané u žiadnej zo zmluvných strán a že prístup majú iba oprávnení zamestnanci.
- 3.10 Elektronická faktúra sa bude považovať za doručенú 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 predmetu 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**

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude dodávať nájomcovi energie za nasledovných podmienok:

##### **4.1 Elektrická energia**

- 4.1.1 V nebytových priestoroch nie je inštalovaný elektromer. Spotreba elektrickej energie sa vypočíta na základe súpisu a inštalovaného výkonu elektrospotrebičov na obdobie kalendárneho roka. Ročná spotreba sa fakturuje rovnakým podielom – pri mesačnej fakturácii prepočítaného ročného objemu kWh.
- 4.1.2 V prípade zmeny skladby elektrospotrebičov odlišnej od prvotnej súpisky je nájomca povinný písomne oznámiť zmenu najneskôr do 3 pracovných dní. Na základe písomného oznámenia sa vystaví a vzájomne potvrdí „Protokol – Zmena prvotnej súpisky elektrospotrebičov“ a následne sa prepočíta spotreba elektrickej energie.

- 4.1.3 Nájomca je povinný pri plánovanom zabezpečení nového elektrospotrebiča s výkonom nad 2000 W vopred odsúhlasiť na prevádzkovom oddelení plánovanú zmenu v napojení. Za správnosť súpisu elektrospotrebičov a udržiavanie elektrospotrebičov v dobrom technickom stave je v plnej miere zodpovedný nájomca.
- 4.1.4 Pri škode spôsobenej neoprávneným odberom elektriny sa spôsob výpočtu ustanovuje na základe Vyhlášky MH SR č. 292/2012 Z.z., ktorou sa ustanovuje spôsob výpočtu škody spôsobenej neoprávneným odberom elektriny.
- 4.1.5 Nájomca je povinný najneskôr do 15.9. každého kalendárneho roka alebo na vyzvanie, písomne oznámiť prenajímateľovi (Prevádzkové oddelenie) plánované množstvo odberu elektrickej energie pre nadchádzajúci kalendárny rok v objemových ukazovateľoch (kWh). Zmluvné strany berú na vedomie, že táto informácia je zo strany nájomcu záväzná a je bezpodmienečne potrebná k tomu, aby prenajímateľ mohol od vyššieho dodávateľa elektrickej energie objednať požadované množstvo elektrickej energie pre spotrebu prenajímateľa ako aj pre potreby všetkých podružných odberateľov.
- 4.1.6 Ak dôjde v priebehu aktuálneho roka k zmene – odchýlke od nájomcom objednaného množstva odberu elektrickej energie (k prekročeniu alebo nedočerpaniu), je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne písomne oznámiť poskytovateľovi (Prevádzkové oddelenie). Poskytovateľ a odberateľ sa následne dohodnú, či a za akých podmienok bude zmena pôvodne nájomcom objednaného limitu odberu elektrickej energie umožnená.
- 4.1.7 V prípade, že zo strany vyššieho dodávateľa elektrickej energie dôjde k uplatneniu zmluvných a/alebo zákonných sankcií a/alebo škody voči prenajímateľovi z dôvodu nedočerpania alebo prekročenia nájomcom dohodnutého množstva elektrickej energie, nájomca sa zaväzuje podieľať sa na úhrade uplatnených sankcií a/alebo škodách, v miere akou sám zapríčinil vznik nároku vyššieho dodávateľa elektrickej energie na ich uplatnenie voči prenajímateľovi.
- 4.1.8 Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávka a distribúcia elektrickej energie bude zo strany prenajímateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých sú tieto realizované na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a vyšším dodávateľom elektrickej energie.
- 4.1.9 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu za dodanie a distribúciu elektrickej energie vo výške prenajímateľom skutočne vynaložených nákladov na dodanie a distribúciu elektrickej energie vyššiemu dodávateľovi, (skutočne spotrebované množstvá elektrickej energie).
- 4.1.10 Cena, ktorú uhrádza prenajímateľ vyššiemu dodávateľovi v čase uzatvorenia tejto zmluvy je:
- Dodávka elektriny vrátane spotrebnej dane je vo výške stanovenej vyšším dodávateľom.
  - Distribučné služby vo výške stanovenej vyššieho dodávateľa.
  - Predpokladané prevádzkové náklady za elektrickú energiu sú vo výške 1.060,63 ,- Eur/bez DPH za rok.

## 4.2 Tepelná energia

- 4.2.1 Nájomca je odberateľom s nemeraným množstvom odberu tepelnej energie (ďalej len „ÚK“) na vykurovanie predmetu nájmu.
- 4.2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že dodávka tepelnej energie na vykurovanie predmetu nájmu sa vypočíta na základe technického prepočtu stanoveného prenajímateľom.
- 4.2.3 Pri technickom prepočte sa vychádza z celkovej vykurovanej podlahovej plochy v m<sup>2</sup>. Podlahová plocha sa prepočíta koeficientom nájomcu na kWh.

4.2.4 Prenajímateľ fakturuje nájomcovi dodané množstvo energie v zemnom plyne v Eur/kWh. Predpokladaná priemerná cena za zemný plyn v m<sup>3</sup> prepočítaná na Eur/kWh je v čase uzatvorenia tejto zmluvy vo výške 0,09948,- Eur/bez DPH.

4.2.5 Náklady spojené s výrobou tepla sa premietne do faktúry za tepelnú energiu v jednotkách Eur/kWh.

4.2.6 *Výpočet:*

*Teplo ÚK: množstvo tepla spotrebovaného v (kWh) x priemerná cena za dodané množstvo energie v plyne (Eur/kWh).*

### **4.3 Dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd**

4.3.1 Nájomca berie na vedomie, že dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou, budú zo strany prenajímateľa realizované za rovnakých podmienok, za akých sú realizované na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a vyšším dodávateľom.

4.3.2 V čase uzavretia tejto zmluvy je celková cena za 1 m<sup>3</sup> vody /za dodávku, odvedenie a čistenie spolu 3,0494,- Eur bez DPH, t.j. 3,6593,- Eur s DPH.

4.3.3 Cena sa skladá z nasledovných položiek:

- vodné - cena za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom je v súčasnosti stanovená na sumu 1,5590,- Eur/m<sup>3</sup> bez DPH alebo 1,8708,- Eur/m<sup>3</sup> s DPH;
- stočné - cena za odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou je v súčasnosti stanovená na sumu 1,4904,- Eur/m<sup>3</sup> bez DPH alebo 1,7885,- Eur/m<sup>3</sup> s DPH;
- DPH - daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov je 20%).

4.3.4 v nebytových priestoroch sa vodomer nenachádza, spotreba vody bude vypočítaná podľa vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody v znení neskorších predpisov.

4.3.5 Pri stanovení výšky fakturovanej sumy sa bude vychádzať zo skutočného počtu zamestnancov nájomcu. Z uvedeného dôvodu je nájomca povinný v prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde v ktoromkoľvek mesiaci k zmene počtu zamestnancov, oznámiť túto zmenu bezodkladne, najneskôr však do 3 pracovných dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo prenajímateľovi na Prevádzkové oddelenie.

*Spôsob výpočtu predpokladanej ročnej ceny za vodné a stočné:*

*1 zamestnanec – spotreba za rok v zmysle vyhlášky – 45,0 m<sup>3</sup>*

*Náklady za rok: 45,0 m<sup>3</sup> x 3,0494,- Eur = 137,22,- Eur bez DPH*

4.3.6 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi poplatok za odber vôd z povrchového odtoku z nehnuteľnosti odvádzaných do verejnej kanalizácie<sup>2</sup>.

### **4.4 Komunálny odpad**

---

<sup>2</sup> Poznámka: poplatok za tento odber sa vypočíta podľa jednotlivých kategórií a celkovej plochy v m<sup>2</sup>, a to v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody v znení neskorších predpisov

4.4.1 Nájomca berie na vedomie, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy bude zabezpečovať odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov vyšší dodávateľ na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a dodávateľskou spoločnosťou.

4.4.2 Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku cien v závislosti od skutočne vynaložených nákladov bez nutnosti uzavretia novej zmluvy, napr. v prípade zvýšenia cien od dodávateľskej spoločnosti.

4.4.3 V čase uzavretia tejto zmluvy hradí prenajímateľ vyššiemu dodávateľovi nasledovnú cenu za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov:

- cena za 1 kg odpadu je 0,28,- Eur bez DPH, t.j. 0,336,- Eur s DPH

4.4.4 Nájomca je povinný v prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde v ktoromkoľvek mesiaci k zmene počtu zamestnancov, oznámiť prenajímateľovi túto zmenu bezodkladne, najneskôr však do 3 pracovných dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo na Prevádzkové oddelenie.

*Spôsob výpočtu predpokladanej ročnej ceny za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov:*

*1 zamestnanec - 10,5 kg odpadu / mesiac*

*Náklady za rok: 10,5 kg x 0,28,- Eur x 12 = 35,28,- Eur bez DPH*

4.4.5 Nájomca hradí prenajímateľovi za odvoz a likvidáciu plastov nasledovnú cenu: cena za 1 kg odpadu je 1,85,- Eur bez DPH alebo 2,22,- Eur s DPH.

*1 zamestnanec - 0,1177 kg plastového odpadu / mesiac*

*Náklady za rok: 0,1177 kg x 1,85,- Eur x 12 = 2,61,- Eur bez DPH*

4.4.6 Nájomca je povinný komunálny odpad baliť do vriec modrej farby. Vrecia budú označené názvom nájomcu a dátumom a uložené do určeného kontajnera.

Triedený odpad:

- komunálne sklo a plast sypať do príslušného 1100 l kontajnera na -1. posch. pri zadnom vchode do admin. budovy;
- kartóny ukladať pod premostenie pri Eduke, pred sklad odpadu /pod strechu/;
- plast, drobný papier, sklo, kov dávať do príslušne označených farebných kontajnerov rozmiestnených v priestoroch nemocnice;

## 4.5 Iné služby

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi poplatok za používanie sociálneho zariadenia vo výške 10,00 Eur bez DPH za mesiac.

## 4.6 Prevádzková réžia

4.6.1 Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi **prevádzkovú réžiu** pre zabezpečenie služieb spojených s dodávkou a poskytovaním služieb uvedených v tomto článku zmluvy a pre zabezpečenie plynulej a nepretržitej prevádzky týchto služieb. Výška prevádzkovej réžie sa vypočíta v závislosti od veľkosti odberu jednotlivých služieb. Výška prevádzkovej réžie je v čase uzatvorenia tejto zmluvy za elektrickú energiu 0,0121 Eur bez DPH/ kWh, za zemný plyn 0,080 Eur bez DPH/m<sup>3</sup>, za zemný plyn určený na výrobu tepla 0,080 eur bez DPH/m<sup>3</sup> a za dodávku a odvedenie vody 0,29 Eur bez DPH/m<sup>3</sup>. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku prevádzkovej réžie raz ročne.

4.6.2 Ide najmä o tieto služby:

- náklady spojené s prevádzkou náhradného zdroja elektrickej energie, náklady na revízie a skúšky VN, NN rozvodne, rozvádzačov a káblových rozvodov slúžiacich na dodávku elektrickej energie, revízie elektroinštalácie, náklady na bežnú údržbu trás medzi hlavným a podružnými meraniami, ako aj náklady na mzdy pracovníkov vykonávajúcich obsluhu VN

rozvodne, obsluhu náhradného zdroja elektrickej energie a pracovníkov, ktorí vykonávajú odpočty meračov a vyúčtovávanie odberu elektrickej energie;

- náklady na revízie, skúšky, bežnú údržbu trás medzi hlavným a podružnými meraniami zemného plynu, náklady na revízie regulačnej stanice plynu, ako aj náklady na mzdy pracovníkov vykonávajúcich obsluhu a vykonávajúcich odpočty meračov a vyúčtovanie odberu zemného plynu.
- náklady na revízie a skúšky vody, náklady na bežnú údržbu trás medzi hlavným a podružnými meraniami vody, náklady spojené so zabezpečením pravidelných meraní kvality odpadových vôd, údržba vodovodnej siete, čistenie kanalizácie, ako aj náklady na mzdy pracovníkov vykonávajúcich obsluhu čističky odpadových vôd a pracovníkov, ktorí vykonávajú odpočty meračov a vyúčtovávanie odberu vody.

Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku cien v závislosti od skutočne vynaložených nákladov bez nutnosti uzavretia novej zmluvy, napr. v prípade zvýšenia cien od dodávateľskej spoločnosti.

## **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 predmet nájmu v prevádzky schopnom stave a udržiavať hygienický režim a čistotu nielen v predmete nájmu, ale tiež v ich okolí, pričom sa nájomcovi zakazuje nechávať pred prenajatými priestormi a to aj len dočasne rôzne prepravky, krabice a pod;
- 5.1.3 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;
- 5.1.4 za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, ale aj z dôvodu odpočtov meradiel dodávaných energií ak sa v predmete nájmu nachádzajú a najmenej 2 mesiacov pred skončením tejto zmluvy o nájme za účelom obhliadky predmetu nájmu záujemcom o nájom priestorov alebo budúcemu nájomcovi, na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do predmetu nájmu;
- 5.1.5 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;
- 5.1.6 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,
- 5.1.7 znášať náklady na bežnú údržbu, 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;
- 5.1.8 uhradiť škodu vzniknutú neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré vstupujú do predmetu nájmu s jeho súhlasom;
- 5.1.9 zabezpečiť si na vlastné náklady dodávku pošty;
- 5.1.10 zabezpečiť poistenie vlastného majetku používaného v predmete nájmu sám na vlastné náklady;

- 5.1.11 dodržiavať interné, bezpečnostné, technické predpisy prenajímateľa súvisiace s prevádzkou hlavných priestorov, v ktorých sa predmet nájmu nachádza;
- 5.1.12 v prípade potreby zásobovania predmetu nájmu tovarom, zásobami a pod., rešpektovať výluk vstupov 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 nájmomcu/.
- 5.2 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou.
- 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 nájmomcu s predchádzajúcim nájmomcom 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, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru či inej havárie.
- 5.7 Nájomca berie na vedomie, že všetky povolenia nevyhnutné na spustenie priestorov do prevádzky si musí zabezpečiť sám na svoje vlastné náklady. Prenajímateľ sa na tieto účely zaväzuje poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť.
- 5.8 Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu, nad rámec bežného opotrebenia.
- 5.9 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 nájmomcom. Prenajímateľ zabezpečuje administratívne, technické, správne služby súvisiace s prevádzkou a spravovaním objektu, v ktorom je predmet nájmu, 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.
- 5.10 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 alebo 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 a pri opakovanom porušení povinností, ktoré sú uvedené v článku V. v bode 5.1.1 až 5.1.12, pri neoprávnenom odbere elektrickej energie podľa článku IV. v bode 4.1.4 tejto zmluvy, ak prenajímateľ upozornil nájomcu na porušenie tejto povinnosti. Odstúpením sa táto zmluva zruší 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. V prípade ak nájomca neodovzdá nebytové priestory prenajímateľovi najneskôr v deň nasledujúci po dni, kedy došlo k ukončeniu zmluvy prenajímateľ si bude uplatňovať za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním nebytových priestorov, náhradu za bezdôvodné užívanie v rozsahu nájmu podľa článku III. bode 3.1 tejto zmluvy zvýšeného o infláciu a v rozsahu nákladov podľa článku IV. tejto zmluvy.
- 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 zvýšeného o infláciu a to s prihliadnutím na každý aj začatý deň uskladnenia.

## **VII. Záverečné ustanovenia**

- 7.1 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 obidvoch 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 dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR. Táto zmluva je vypracovaná v 3 vyhotoveniach, z ktorých 1 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 predmetu nájmu

V Banskej Bystrici, dňa.....

V ....., dňa.....

**Prenajímateľ**

**Nájomca**

.....  
**Ing. Miriam Lapuníková, MBA**  
riadiateľka

.....  
**Richard Čunderlík**  
konateľ

Príloha č. 1  
Rozpis a pôdorys prenajatých priestorov

<b>Budova</b>	<b>Číslo miestnosti</b>	<b>Označenie miestnosti</b>	<b>Výmera plochy v m<sup>2</sup></b>
Poliklinika D1, 0.p.	104	Predajňa (denná miestnosť)	11,7
<b>SÚHRN SPOLU</b>			<b>11,7</b>

D1 DP

# USTAVNÁ LEKÁREŇ

