

Zmluva č. 017/2/2024/080

o nájme častí nebytových priestorov uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi

Prenajímateľom: Slovenská republika, v správe:
Fakultná nemocnica s poliklinikou Žilina, ul. V. Spanyola 43, 012 07 Žilina
Štatutárny orgán: MUDr. Juraj Kacian, MPH - riaditeľ
IČO: 17335825
DIČ: 2020699923
IČ DPH: SK 2020699923
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK94 8180 0000 0070 0028 0518
Zapísaný: Zriaďovacia listina Ministerstva zdravotníctva číslo: 3724/1991-A/ XIV-1 zo dňa 9.12.1991

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **BARISTOKRAT, s.r.o.**
so sídlom: Tajovského 8568/3, 010 01 Žilina
prostredníctvom ktorej koná: Ing. Roman Palutka - konateľ
IČO: 55016324
DIČ: 2121850225
IČ DPH: SK2121850225
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN: SK48 0900 0000 0051 9705 4469
Zapísaný: v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Žilina, odd. Sro, vl. č. 80848/L

(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ku ktorým prenájomca vykonáva právo správy (ďalej aj ako „*nebytový priestor*“ alebo ako „*nebytové priestory*“). Prenajímateľ na základe rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č. 017/077/2024 zo dňa 19.01.2024 prenecháva nájomcovi – víťazovi ponuky - do nájmu
 - časť nebytového priestoru o výmere **2 m²** nachádzajúceho sa na prízemí v budove POLIKLINIKA so súp. č. 1748 postavenej na parcele C-KN 2231, katastrálne územie Žilina, zapísané na LV č. 164 Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor
 - časť nebytového priestoru o výmere **2 m²** nachádzajúceho sa na prízemí v budove DOM so súp. č. 1745 postavenej na parcele C-KN 2232/5 a parcele C-KN 2232/1, katastrálne územie Žilina, zapísané na LV č. 164 Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor
 - časť nebytového priestoru o výmere **2 m²** nachádzajúceho sa v suteréne (Ambulancie Fyziatrie, balneológie a rehabilitácie) v budove MONOBLOK A, B, C so súp. č. 1749 postavenej na parcele C-KN 2236/6 a parcele C-KN 2236/1, katastrálne územie Žilina, zapísané na LV č. 164 Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor(celková výmera spolu 6 m²).

2. Prenajaté priestory sa nájomcovi prenajíajú za účelom umiestnenia 3 kusov automatov na kávu (samoobslužná kaviareň) a 3 kusov snackových automatov.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. II

Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Táto zmluva sa uzatvára v súlade s platnými právnymi predpismi a v súlade s rozhodnutím o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č. 017/077/2024 zo dňa 19.01.2024 na dobu určitú – na 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Skončenie nájmu nastane zánikom objektu alebo výpoveďou obidvoch zmluvných strán podľa ustanovenia § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, uplynutím času trvania nájmu alebo dohodou zmluvných strán, na ktorý bol dojednaný. Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný podľa Občianskeho zákonníka, aj bez udania dôvodu.
3. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy sa nepoužije. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr ku dňu skončenia nájmu. V prípade, že dôjde k porušeniu tejto povinnosti, vzniká prenajíateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,- EUR za každý, aj začatý deň omeškania.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ môže kedykoľvek od zmluvy odstúpiť, ak nájomca do 60 dní od doručenia písomného napomenutia prenajíateľa neuhradí dlžné nájomné.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhému účastníkovi zmluvy. Výpoveď musí mať písomnú formu.
6. Prenajíateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak nehnuteľný majetok štátu, ktorý je predmetom tejto zmluvy a o ktorom bolo rozhodnuté, že má charakter dočasne prebytočného majetku štátu, stratí počas doby trvania nájmu charakter dočasne prebytočného majetku štátu.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách.
2. Nájomné za nebytové priestory uvedené v bode 1. článku I. tejto zmluvy za jeden m² ročne je 3.552,00 €/m² t. j. za 6 m² x 3.552,00 € = **21.312,00 €** /ročne bez DPH. Nájomné za **jeden mesiac** predstavuje **1.776,00 € bez DPH** a je v zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.
3. Nájomné podľa bodu 2. a náklady na služby spojené s nájmom podľa bodu 7. tohto článku zmluvy sú splatné do 14. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý bezprostredne nasleduje po kalendárnom mesiaci, za ktorý sa nájomné uhrádza. Prenajíateľ nájomné vyúčtuje faktúrou (daňovým dokladom). Ak nájom netrval celý kalendárny mesiac, vyúčtuje sa nájomné pomerne, podľa počtu dní trvania nájmu v kalendárnom mesiaci. Nájomca splní svoju povinnosť zaplatiť nájomné riadne a včas pripísaním zodpovedajúcej finančnej čiastky na účet prenajíateľa vedený v Štátnej pokladnici IBAN: SK94 8180 0000 0070 0028 0518, pričom ako variabilný symbol uvedie číslo faktúry.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od zvýšenia cien nájmov rovnakých, alebo porovnateľných nehnuteľností. Prenajímateľ si taktiež vyhradzuje právo jednostranne navýšiť služby spojené s nájmom v závislosti od kalkulácií (cenových výmerov FNŠP Žilina), t. j. 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 prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.
5. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného a služieb spojených s nájmom. Zvýšené nájomné a služby spojené s nájmom sú záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.
6. Výška úrokov je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, podľa Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 20/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a Nariadenia vlády SR č. 141/2014 Z. z.
7. Služby spojené s nájmom nebytového priestoru uvedeného v bode 1. čl. I tejto zmluvy (okrem bodu 1. Výpočtového listu) sú vyčíslené na základe kalkulácií (cenových výmerov FNŠP Žilina), čo predstavuje **mesačne 0,83 € s DPH** a tieto budú fakturované mesačne formou paušálu v zmysle bodu 3. tohto článku tejto zmluvy. Tieto náklady predstavujú osvetlenie spoločných priestorov, výťahy, správa a réžia inžinierskych sietí a rozvodov, pričom ich výška je uvedená v Prílohe č. 1 - Výpočtový list.
8. Služby spojené s nájmom nebytového priestoru podľa Prílohy č. 1 – Výpočtového listu uvedené v bode 1. Výpočtového listu – elektrická energia budú uhrádzané formou zálohy v zmysle bodu 3. tohto článku tejto zmluvy, čo predstavuje **mesačne 167,31 € s DPH**. Množstvo dodávanej elektrickej energie bude merané určeným meradlom (ďalej len „elektromer“), ktoré si je povinný zabezpečiť na vlastné náklady nájomca. Skutočná výška elektrickej energie bude prenajímateľom vyúčtovaná nájomcovi mesačne po vykonaní odpočtu elektromeru zamestnancami prenajímateľa za prítomnosti nájomcu. Prenajímateľ elektrickú energiu vyúčtuje faktúrou (daňovým dokladom) najneskôr do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, ku ktorému sa predmetný odpočet vzťahuje. Splatnosť predmetnej faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Nájomca je povinný zabezpečiť platnosť elektromeru počas trvania platnosti tejto zmluvy v súlade so zák. č. 157/2018 Z. z. o metrológii a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V prípade, že dôjde k porušeniu tejto povinnosti, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10 EUR za každý deň neplatnosti elektromeru.
9. Nájomca sa zaväzuje finančne spolupodieľať na elektrických revíziách, úradných skúškach, opravách a rekonštrukciách vnútorných elektrických rozvodov, trafostanice prenajímateľa, rozvodov vody, pary a kanalizácie, ktoré súvisia s miestom napojenia nájomcu, na ktoré je napojené elektrické vedenie nájomcu, vodovod, kanalizácia a para, inžinierskych sietí potrebných na plnenie tejto zmluvy v pomernej závislosti na množstve odobratej elektrickej energie podľa podružných meradiel, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu a počítadla cyklov na technológii (zariadení). Výpočet je uvedený v Prílohe č. 1 - Výpočtový list bod 3.

10. Nájomca vyhlasuje, že ak mu zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „ZoRPVS“) ukladá povinnosť byť zapísaný v registri partnerov verejného sektora (ďalej len „register“) ako partner verejného sektora, spĺňa túto zákonnú povinnosť.

Čl. IV **Podnájom**

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

Čl. V **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytového priestoru oboznámil a tento preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytového priestoru a zabezpečovať bezpečný a nerušený prístup zamestnancom, dodávateľom, pacientom alebo návštevam nájomcu do predmetu nájmu nepretržite počas celej doby nájmu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontroly plnenia podmienok tejto zmluvy a na tento účel vstupovať po predchádzajúcom oznámení adresovanom nájomcovi do predmetu nájmu. Prenajímateľ nemá povinnosť urobiť oznámenie v prípadoch ohrozenia majetku, zdravia alebo života osôb, v takom prípade je oprávnený do predmetu nájmu bez ďalšieho vstúpiť, o čom následne vyhotoví písomný úradný záznam.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa (čl. V., bod 6 tejto zmluvy).
5. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, neprevyšujúce sumu 350,00 Eur (s DPH) vykoná nájomca na svoje náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné opravy a úpravy predmetu nájmu až **po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa**. K žiadosti o súhlas s opravami a úpravami predmetu nájmu predloží nájomca:
 - ◆ úplnú projektovú dokumentáciu podľa platných právnych predpisov, ak je v konkrétnom prípade nevyhnutná
 - ◆ situačný náčrt s uvedením presného postupu opráv a úprav so zachytením pôvodného a budúceho predmetu nájmu.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv: inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

7. 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 resp. inej havárie. Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu na majetku prenajímateľa spôsobenú svojou prevádzkou (zatopenie, skrat a pod.), ak tá vznikla

zavinením na strane nájomcu. Nájomca je povinný vykonať všetky skúšky, revízie, povolenia a iné požiadavky potrebné pre umiestnenie a prevádzkovanie automatov v zmysle bodu 2. čl. I tejto zmluvy v súlade aktuálne platnou legislatívou. Kópie revízií a prevádzkových povolení odovzdá prenajímateľovi, a to najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa ich obdržania.

8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu **v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi** (okrem iného upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a i).
9. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.
10. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči prenajímateľovi bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca má právo z dôvodu nesúhlasu s jednostranne zvýšeným a dohodnutým nájomným prenajímateľom v zmysle čl. III bod 4., a to v prípade, ak je jeho zvýšenie prenajímateľom odôvodnené v závislosti od zvýšenia cien nájomov rovnakých, alebo porovnateľných nehnuteľností, od zmluvy odstúpiť.
12. Nájomca zodpovedá za škody a ujmy, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom. V prípade, ak také škody alebo ujmy vzniknú z dôvodov na strane nájomcu a ak podľa všeobecne záväzného právneho predpisu, od ktorého sa dohodou strán nemožno odchyliť, zodpovedá tretím osobám prenajímateľ, zaväzuje sa nájomca prenajímateľa za všetky plnenia poskytnuté tretím stranám v tejto súvislosti v celom rozsahu odškodniť. Toto ustanovenie sa primerane použije i na sankcie uložené orgánmi verejnej správy.

Čl. VI

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. 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) a zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ďalšími príslušnými platnými právnymi predpismi v SR.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, zničenie, stratu a znehodnotenie spôsobené neodvratiteľnou udalosťou, havarijnou situáciou v prenajatých priestoroch. Pre tieto prípady je nájomca povinný si dať vec, majetok alebo tovar alebo aj celý prenajatý priestor poistiť.
3. Kumulácia zmluvných pokút podľa tejto zmluvy nie je vylúčená, každá zmluvná pokuta sa dojednáva samostatne. Zmluvné pokuty sú splatné v lehote do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa o ich uplatnení nájomcovi. Akákoľvek zmluvná pokuta uhrádzaná podľa tejto zmluvy nájomcom sa nezarátava na náhradu škody a nemá vplyv na povinnosť nájomcu nahradiť škodu v celom rozsahu.
4. Prenajímateľ týmto uvádza, že budova, v ktorej sa nachádza nebytový priestor, ako predmet nájmu, ktorý má byť nájomcovi prenajatý na určitú dobu v zmysle čl. II bod 1. a ku ktorému FNŠP Žilina vykonáva právo správy, je v zmysle platnej zmluvy poistená voči vzniknutej škode, zničenie, strate a znehodnoteniu spôsobené neodvratiteľnou udalosťou, havarijnou situáciou.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR.
6. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle §-u 5a ods. 4 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v plnom znení.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením v CRZ Úradu vlády SR s výnimkou zverejnenia osobných údajov fyzických osôb v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
8. Akékoľvek spory, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou sú oprávnené riešiť príslušné súdy v Slovenskej republike.
9. Ak by sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu stalo alebo ukázalo ako neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, s výnimkou tých ustanovení, ktoré nemôžu byť oddelené od zvyšnej časti zmluvy z dôvodu jej povahy, predmetu, alebo okolností, za ktorých bola táto zmluva uzavretá, ostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy, ktoré nie sú neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, v platnosti a účinnosti. Namiesto neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia sa na vzťahy zmluvných strán upravené touto zmluvou budú aplikovať ustanovenia právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré čo možno najviac zodpovedajú úmyslu zmluvných strán prejavenej pri podpísaní zmluvy.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa tejto zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa takáto zásielka za doručenie po troch dňoch od vrátenia takejto zásielky jej odosielateľovi za doručenie. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca zásielky v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie zmarí; v tomto prípade sa zásielka považuje po troch dňoch od vrátenia takto nedoručenej zásielky odosielateľovi za doručenie. Pre doručovanie sú rozhodné adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže dotknutá zmluvná strana pred zaslaním zásielky preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane novú adresu na doručovanie, v takom prípade je pre doručovanie rozhodná takto oznámená nová adresa na doručovanie.
11. Nájomca potvrdzuje svojím podpisom, že bol informovaný o zásadách ochrany osobných údajov v zmysle článku 13 a príslušných recitálov Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, dostupné na webových stránkach objednávateľa www.fnspza.sk, v sekcii „Ochrana osobných údajov, GDPR“.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, dôsledne sa oboznamujú s jej obsahom, zmluvným podmienkam porozumeli, tieto prijímajú a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť, na znak čoho ju v piatich vyhotoveniach podpisujú. Jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR, jedno vyhotovenie pre nájomcu a tri vyhotovenia pre prenajímateľa.

V Žiline dňa 15.04.2024

Za prenajímateľa
Fakultná nemocnica s poliklinikou Žilina:

Za nájomcu
BARISTOKRAT, s.r.o.:

MUDr. Juraj Kacian, MPH
riaditeľ

Ing. Roman Palutka
konateľ