

## Zmluva o nájme č. 6/2014/FN

Zmluvné strany

**Prenajíateľ: Slovenská republika – v správe Fakultná nemocnica Nitra**

so sídlom: 950 01 Nitra, Špitálska 6  
zastúpený: MUDr. Jozefom Valockým, riaditeľom  
IČO: 17 336 007  
DIČ: 2021205197  
IČ DPH: SK 2021205197  
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava,  
č. účtu: 7000280649/8180  
/ďalej len „prenajíateľ“/

a

**Nájomca: Kocka s.r.o.**

Sídlo: Réčka cesta 302, 903 01 Senec  
Zastúpený: Jaroslav Plvan, konateľ  
IČO: 36 364 436  
DIČ/IČ DPH: SK2022193382  
bankové spojenie:  
zapísaný v OR OS Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 54736/B  
/ďalej len „nájomca“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájom nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z. v platnom znení o správe majetku štátu, opatrenia MZ SR č. 266/2003 Z. z. a § 51 Občianskeho zákonníka nájmnú zmluvu v nižšie uvedenom znení.

### Čl. I

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v Nitre, Špitálska 6 v STAVBE GYNEKOLOG. ODDELENIE, vedenej na Správe katastra Nitra v LV č. 425 na parc. č. 4541, kat. úz. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, a to vo výmere 1,00 m<sup>2</sup>, prízemie.
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory, aby ich užíval za účelom umiestnenia 1 ks nápojového automatu.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

## Čl. II Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú odo dňa 27.02.2014 do dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy o nájme, ktorá bude ako výsledok ponukového konania zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.

## Čl. III Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné za nebytové priestory je stanovené vo výške **49,79 €/m<sup>2</sup>/rok** na výmeru 1,00m<sup>2</sup> pre účel uvedený v tejto zmluve. Nájomné za nebytové priestory je stanové dohodou zmluvných strán.

2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb – prevádzkové náklady:

- dodávka studenej vody (vrátane stočné, zrážkové vody)
- dodávka elektrickej energie.

3. Nájomné a služby za prevádzkové náklady - dodávka STV (vrátane stočného a zrážkovej vody) je stanovené **ročne vo výške 50,60 € bez DPH a mesačnej skutočnej spotreby médií – elektrickej energie** meranej príslušnými meračmi podľa platných predpisov v čase vystavenia daňového dokladu, pričom ich splatnosť je do 5. dňa príslušného mesiaca a budú uhrádzané na účet prenajímateľa /konšt. symbol: 0308, variabilný symbol: číslo faktúry/ na základe faktúry prenajímateľa. Nájomné a zálohová platba za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

4. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za služby je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za služby spojené s nájmom môžu zahŕňať len priame náklady prenajímateľa na ich obstaranie, pričom prenajímateľ je povinný spôsob určenia ich výšky, vrátane preukázania všetkých vstupných nákladov preukázať nájomcovi. Určenie podielu nájomcu na úhrade služieb musí zodpovedať rozsahu ich skutočného využitia nájomcom a to najmä v porovnaní s ich užívaním prenajímateľom, prípadne ich ďalšími užívateľmi. Zmluvné strany sa dohodli, že do platieb za služby spojené s nájmom nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenajímateľa. K cene služieb nemôže byť kalkulovaný zisk prenajímateľa za tieto činnosti. Poskytovanie týchto služieb nie je predmetom podnikania prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktoré prenajímateľ platí prvotným dodávateľom týchto služieb a to v súlade s touto zmluvou. V prípade, ak sa nájomca rozhodne zriadiť samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať cenu spotrebovaných médií podľa skutočnej spotreby. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravia výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedených v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Nájomca na samostatné odberné miesta uzatvorí samostatné zmluvy s dodávateľmi médií, ako to bude právne a technicky možné.

7. Celkové zúčtovanie za dodané služby sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa

prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov pokiaľ budú zmenené, resp. doplnené cenové predpisy (ceny), podľa ktorých boli úhrady za služby dohodnuté a to do výšky +15 % s tým, že zvýšené zálohové platby za služby spojené s nájmom bude nájomca povinný zaplatiť podľa písomnej výzvy prenajímateľa. Zálohové platby sa zvýšia s účinnosťou od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájmom vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade predpokladaného zvýšenia zálohových platieb o viac ako 15% za príslušný kalendárny rok, bude výška týchto platieb predmetom jednania zmluvných strán a uzatvorenia dodatku k nájomnej zmluve.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle platných zákonných ustanovení.

#### **Čl. IV Podnájom**

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

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

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave v akom bude zachytený v preberacom protokole, ktorý však nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie, čo nájomca akceptuje a zaväzuje sa upraviť tak, aby mohol slúžiť dohodnutému účelu užívania. Nájomca podpisom preberacieho protokolu vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu preberacieho protokolu.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.

3. 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 vráti 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.

4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzke schopnom

stave. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V prípade havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine a pod/.

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, resp. inej havárie. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi /upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu a iné/ pokiaľ sa nedohodnú inak.

7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany majetku. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajímateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.

8. Poistenie vlastného majetku, ktorý nájomca má v prenajatých priestoroch môže si nájomca dať poistiť na vlastné náklady. V poistnej zmluve sa nájomca zabezpečí proti riziku vzniku škody na zariadení, vnesenom tovare, škody u osôb, ktoré sa v prenajatých priestoroch nachádzajú, nakoľko prenajímateľ nezodpovedá za tieto škody a z titulu ich poškodenia nenesie zodpovednosť.

9. Nájomca si zabezpečí ochranu prenajatých priestorov riadnym uzamykaním prípadne bezpečnostným zariadením.

10. Nájomca sa zaväzuje, že nebude do kanalizácie odvádzať látky, ktoré sa nepovažujú za odpadové vody a ktoré sa preto nesmú vypúšťať do kanalizácie. Sú to najmä obzvlášť škodlivé látky a škodlivé látky uvedené v Zozname I. a II. prílohy Zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách.

11. Prenajímateľ zabezpečí OPaOS elektroinštalácie na prívody nízkeho napätia, bleskozvodu, svetelných a zásuvkových rozvodov.

12. Nájomca zabezpečí, aby zásahy do elektroinštalácie vykonávali iba pracovníci v zmysle platných právnych predpisov /vykonávanie opráv, údržby a odstraňovanie závad/.

13. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady dodávku a montáž certifikovaných meradiel všetkých druhov energií odoberaných zo sietí prenajímateľa, t.j. el. energie, tepla, teplej a studenej vody.

14. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu ani jeho zhodnotenie nepoužije na zabezpečenie úveru, resp. pôžičky v bankovej alebo nebankovej inštitúcii.

## **Čl. VI** **Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, a to z nasledovných dôvodov:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj na predmete nájmu.Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu i z dôvodu, že nehnuteľnosť bude potrebovať na výkon svojej činnosti.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si prenajal predmet nájmu,
  - b) predmet nájmu sa stane nespôsobilý bez zavinenia nájomcu na dohodnuté užívanie.
4. Nájomca a prenajímateľ môžu ukončiť zmluvu aj písomnou dohodou.
5. Výpovedná lehota je jeden mesiac a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## **Čl. VII.**

1. Právne vzťahy zmluvných strán založené zmluvou a v zmluve bližšie neupravené sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými Dodatkami zmluvy podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 2 (slovom: dvoch) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle čl. II tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, všetky ich ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, v celom rozsahu im porozumeli a súhlasia s nimi, na dôkaz čoho oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

Nitra, 31.01.2014

.....  
Fakultná nemocnica Nitra  
MUDr. Jozef Valocký  
riaditeľ

.....  
Kocka s.r.o.

**Rozpis nájomného a zálohových platieb za služby**

1. Výška nájomného za nebytové priestory tvoriace predmet nájmu o výmere  
1,00 m<sup>2</sup> x 49,79 € /m<sup>2</sup>/rok

**ročne 49,79 €**

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

2. Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:

2.1.

a) dodávka el. energie - elektromer **skutočná spotreba  
mesačne**

2.2

a) dodávka STV - 0,25 € rok

b) stočné a zráž. vody - 0,56 € rok

Ku skutočnej spotrebe prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu DPH v zmysle zák. č. 222/2004  
Z. z. v platnom znení.

Služby **0,81 € ročne  
bez DPH** a **skutočná spotreba elek. energie  
mesačne**

3. Nájomné a platby za služby spolu:

**ročne 50,60 € bez DPH** a **mesačne  
skutočná spotreba elek. energie**

V Nitre 31.01.2014

Prenajímateľ:  
Fakultná nemocnica Nitra  
MUDr. Jozef Valocký  
riaditeľ

Nájomca:  
Kocka s.r.o.

