

Zmluva o nájme nebytových priestorov

PA-ETU-7-010/2014

**uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

Čl. 1.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Slovenská republika – v správe

Akadémia Policajného zboru v Bratislave

Sklabinská č. 1, 835 17 Bratislava

Zastúpená:

doc.JUDr. Štefan Kočan, PhD. – poverený vykonávaním
funkcie rektora Akadémie Policajného zboru v
Bratislave

**Osoba poverená konať
vo veciach zmluvných:**

Ing. Alfréd Krátky – kvestor Akadémie Policajného
zboru v Bratislave

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15

Číslo účtu:

IČO:

00 735 779

DIČ:

2020879487

IČ DPH:

SK2020879487

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

NEMOCNICA SVÄTÉHO MICHALA, a.s.

Cintorínska 16, 811 08 Bratislava

Zastúpená:

MUDr. Marián Križko, PhD. – predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IČO:

44 570 783

DIČ:

2022738586

IČ DPH:

SK2022738586

Obchodný register OS Bratislava 1, oddiel Sa, vložka č. 4677/B, zo dňa 31.12.2008

(ďalej len „nájomca“)

Čl. 2

Predmet nájmu

2.1

Predmetom tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenájom nebytových priestorov v správe Akadémie Policajného zboru v Bratislave (ďalej len „prenajímateľ“) o celkovej výmere 127,6 m² podlahovej plochy, ktorý sa nachádza na prízemí bloku „B“ v stráženom objekte prenajímateľa na adrese 835 17 Bratislava, Sklabinská ulica 1, súpisné číslo 7523, zapísaný na LV č. 4116, parc. číslo 4784/109, katastrálne územie 805 866 Rača.

2.2

Predmetom nájmu sú nebytové priestory:

- na prízemí bloku „B“, nebytové priestory o výmere 92,4 m² podlahovej plochy (priestory ambulancii)
- a nebytové priestory na prízemí bloku „B“ o výmere 35,2 m² podlahovej plochy (priestory spoločné, sociálne zariadenia, čakáreň)

2.3

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa čl. 2 ods. 2.2 a tento ich do nájmu prijíma za podmienok uvedených v tejto zmluve.

2.4

K uzatvoreniu tejto zmluvy dochádza na základe výsledku ponuky v dennej tlači realizovanej podľa § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Čl. 3

Účel nájmu

3.1

Nájomca bude nebytové priestory využívať na prevádzkovanie ambulancie všeobecného lekára a ambulancie zubného lekára, pričom bude poskytovať zdravotnú starostlivosť ako i špecifickú zdravotnú starostlivosť.

Čl. 4

Práva a povinnosti prenajímateľa

4.1

Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

4.2

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť služby spojené s upratovaním a umývaním priestorov, odvoz komunálneho odpadu, okrem nebezpečného odpadu.

4.3

Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi služby spojené s užívaním priestorov za úhradu, a to dodávku elektrickej energie, vody a tepla. Výpočtový list pre dodávku elektrickej energie, vody a tepla tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Čl. 5

Práva a povinnosti nájomcu

5.1

Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory nebude ďalej prenajímať tretej osobe, v zmysle § 13 ods. 11 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a doplnení.

5.2

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné požiarne predpisy, najmä Vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a Zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarňami v znení neskorších predpisov.

5.3

Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť počas prevádzky dodržiavanie zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany v zmysle interných predpisov a smerníc vydaných Akadémiou PZ v Bratislave a všeobecne záväzných predpisov.

5.4

Nájomca bude zabezpečovať na svoje náklady separáciu a odvoz nebezpečného odpadu.

5.5

Nájomca bez zbytočného odkladu je povinný oznámiť prenajímateľovi vzniknuté škody v súvislosti s výkonom jeho služieb, ktoré budú po posúdení obidvomi zmluvnými stranami uhrádzané dohodou, inak zodpovedá za škody, ktoré mu nesplnením tejto povinnosti vznikli.

5.6

Po ukončení nájmu vráti nájomca prenajímateľovi prenajatý priestor v hygienicky čistom a užívateľnom stave.

Čl. 6

Nájomné a úhrada za služby

6.1.

Nájomné za užívanie nebytových priestorov je zmluvnými stranami dojednané nasledovne:

Za podlahovú plochu o rozlohe 92,4 m² (priestory ambulancie)

Za 1 m² prenajatej plochy/rok

25,00 € bez DPH/ m²/rok

DPH 20 %

5,00 €

Spolu:

30,00 € s DPH/m²/rok

Za podlahovú plochu o rozlohe 35,2 m² (priestory spoločné, sociálne zariadenia a čakáreň)

Za 1 m² prenajatej plochy/rok

25,00 € bez DPH/ m²/rok

DPH 20 %

5,00 €

Spolu:

30,00 € s DPH/m²/rok

Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie.

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je celkom 3 190,00 € bez DPH za rok.

Slovom tritisícstodevätidesiat eur za rok bez DPH.

6.2

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dojednané nájomné v dvoch splátkach, kde prvá bude fakturovaná k 10. decembru príslušného kalendárneho roka vo výške 1 595,00 € plus príslušná sadzba DPH splatná k 15. januáru príslušného kalendárneho roka a druhá bude fakturovaná k 10. júnu príslušného kalendárneho roka vo výške 1 595,00 € plus príslušná sadzba DPH splatná k 15 júlu príslušného kalendárneho roka. Faktúra bude splatná do 15 dní od jej vystavenia prenajímateľom a bude fakturované nájomné za prenajaté priestory vopred.

6.3

Za dodávku elektrickej energie, vody a tepla bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi štvrtročne, pričom za štvrtý štvrtrok bude faktúra vystavená k 10. decembru príslušného kalendárneho roka a splatná do 15 dní od jej vystavenia prenajímateľom, na základe výpočtového listu - Príloha č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. 7 **Čas nájmu**

7.1

Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní dvoch rokov odo dňa účinnosti zmluvy podľa bodu 10.7 tejto zmluvy.

Čl. 8 **Skončenie nájmu**

8.1

Nájom podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany zrušiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.

Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:

- ak nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou,
- ak nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo úhradou za služby,
- ak nájomca napriek upozorneniu porušuje ustanovenia tejto zmluvy,
- ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

8.2

Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.

8.3

Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede a uplynie posledným dňom príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná.

Čl. 9 **Osobitné ustanovenia**

9.1

V prípade výpovede zo strany nájomcu a počas 30 dní pred zmluvným skončením nájmu, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu, a je oprávnený byť prítomný na tejto obhliadke aj on sám, alebo ním poverený zamestnanec.

9.2

Nájomca berie na vedomie, že objekt a prenajímané priestory v ňom sa nachádzajúce prenajímateľ nepoistil.

9.3

Nájomca berie na vedomie, že poistenie hnutelných vecí vnesených do nájmu, proti krádeži či iným poistným udalostiam je jeho vecou.

9.4

Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy, alebo v súvislosti s touto zmluvou, sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou s doručenkou alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, keď zmluvná strana, ktorá je adresátom odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej dvojtyždňová úložná doba pre vyzdvihnutie zásielky na pošte doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka. Pre potreby doručovania písomností prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

9.5

Nájomca je oprávnený doručovať prenajímateľovi písomnosti osobne do objektu, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

10.1

Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

10.2

Táto zmluva môže byť zmenená a doplnená výlučne formou písomných číslovaných dodatkov, podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

10.3

Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť rokovaním o nožnej zhode.

10.4

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sa po jej podpísaní stáva písomný protokol o odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov – Príloha č. 2.

10.5

Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Prenajímateľ dostane dva rovnopisy, nájomca dva rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky jeden rovnopis.

10.6

Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli, s jej obsahom súhlasia, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

10.7

Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií Slovenskej republiky, formou udelenia súhlasu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Prílohy:

Príloha č.1 – Výpočtový list na dodávku el. energie, vody a tepla

Príloha č.2 – Protokol o prevzatí a odovzdaní

Príloha č.3 - Kópia výpisu z OR

V Bratislave

V Bratislave

Prenajímateľ:

Nájom

.....
Ing. Alfréd Krátky

kvestor

Akadémie Policajného zboru v Bratislave

.....
MUDr. Marián Ušák

predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

Nemocnice svätého Michala a.s.

Príloha č. 1

Výpočet spotreby energií z hľadiska energetického zabezpečenia ambulancií všeobecného lekára a zubnej lekárky v objekte Akadémie P Z v Bratislave.

Technické parametre pre určenie nákladov :

m³ = spotreba vody v metroch kubických

W = výkon spotrebiča

kwh = spotreba el. energie v kilowathodinách

EUR/kwh = cena za jednu kilowathodinu

Sk/hod = cena za hodinu

l = spotreba v litroch

Počítače -

monitor = 132 W

tlačiareň = 132 W

PC 486 DX = 220 W

Spolu = 484 W = 0,484 KW

V priebehu roka predpokladáme využiteľnosť týchto priestorov.

Prvý štvrťrok = 62 prac.dní Tretí štvrťrok = 43 prac.dní

Druhý štvrťrok = 61 prac.dní Štvrtý štvrťrok = 63 prac.dní

Počet osôb = 4 Spolu = 229 prac.dní

Plocha nebytových priestorov:

Všeobecný lekár - miestnosť č. 104 (miestnosť lekára) 18,5 m²

miestnosť č. 105 (ambulancia) 37,5 m²

miestnosť č. 106 (čakáreň) 35,2 m²

Zubný lekár - miestnosť č. 107 (zubná ambulancia) 19,6 m²

miestnosť č. 108 (predsieň) 4,- m²

miestnosť č. 109 (miestnosť zubného lekára) 12,8 m²

Celkom : **127,6 m²**

Prepočítavací koeficient užívaného priestoru (KP)

Priestory druh:	Plocha-m ²	KP
Kancelárske a sociálne priestory	127,6	0,95

Základný vzorec pre výpočet dodaného tepla : $P \times V \times KP \times \text{EUR}/\text{m}^3$

P = plocha priestoru m²

V = Výška priestoru v m = 3,2

KP = koeficient výpočtu pre dané priestory

0,255 = dodané teplo na 1m³ objemu

15,56 = cena tepla v EUR za 1GJ (gigajoul)

EUR/1m³ = $15,56 \times 0,255 = 3,97 \text{ EUR} / \text{m}^3$

Dodávka tepla:

$127,6 \times 3,2 \times 0,95 \times 3,97 = 1539,98 \text{ EUR/rok}$, 385 EUR/štvrťrok (bez DPH)

Dodávka pitnej vody :

Aktuálna cena vody na rok 2014 podľa posledného oznámenia o cene od BVS, a.s.

Bratislava :

Vodné : 0,9359 EUR / m³

Stočné : 0,9216 EUR / m³

Spolu : 1,8575 EUR / m³ bez DPH

Dohodnutá spotreba vody na jednu osobu a deň je 45 l x 229 dní x 4 os. = 41220 l

41 220 l = 41,22 m³ vody / rok

41,22 m³ x 1,8575 EUR = 76,57 EUR / rok bez DPH

19,14 EUR / štvrťrok bez DPH

Dodávka el.energie :

/Výpočet spotreby el. energ. na základe spotrebičov :

Počítače = 0,434 KW

počet svietidiel žiarovkových = 13 , spotreba svietidla = 0,1 KW, = 1,3 KW

počet svietidiel žiarivkových = 4 , spotreba svietidla = 0,08 KW, = 0,32 KW

Iné el. spotrebiče spolu = 5,4 KW

Spolu : 7,504 kW

$7,504 \text{ kW} \times 229 \text{ dní} = 1718,416 \text{ kW} \times 4 \text{ hod.} = 6873,66 \text{ kWh}$

Vypočítaná spotreba el. energie na rok 2014 : 6873,66 kWh

Spotreba el. energie za štvrtrok : $6873,66 : 4 = 1718,415 \text{ kWh}$

Cena el. energie je priemerná z faktúr POW- en , a.s. za rok 2013 : 0,1177 EUR/kWh

$0,1177 \times 6873,66 = 809,03 \text{ EUR / rok bez DPH}$

$809,03 : 4 = 202,26 \text{ EUR / štvrtrok bez DPH}$

APZ je platcom DPH preto k uvedeným výpočtom je nutné vždy pripočítat 20% DPH.

Dňa:

Vypracoval: ~~Priz~~ Tibor

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. PA – ETU – 7 – 010/2014 uzavretou 02.05.2014 medzi Slovenskou republikou, správcom Akadémie Policajného zboru v Bratislave, so sídlom: Sklabinská č. 1, 835 17 Bratislava, IČO: 00 735 779 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou Nemocnica svätého Michala, a.s., so sídlom: Cintorínska 16, 811 08 Bratislava, IČO: 44 570 783, vedenej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, Oddiel: Sa, Vložka č. 4677/B, ktorej predmetom je nájom nebytového priestoru (miestnosti č. 104 až 109) o celkovej výmere 127,6 m² situovaného na prízemí bloku „B“ stavby – ubytovňa so súp. č. 7523, postavenej na pozemku parcela C KN č. 4784/109, nachádzajúcej sa v zastavanom území obce Bratislava – m. č. Rača, okres Bratislava III, kat. územie Rača, vedenej v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 4116 v celosti.

/ Bratislave

číslo: MF/11975/2014-82

JUDr. Branislav Pokorný
riadiť
odboru majetkovoprávneho