

Zmluva o nájme č. 18/2014/FN

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika v správe Fakultná nemocnica Nitra

so sídlom: Špitálska 6, 950 01 Nitra
zastúpený: MUDr. Jozefom Valockým, riaditeľom
IČO: 17336007
DIČ: 2021205197
IČDPH: SK2021205197
bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: 7000280649/8180
IBAN: Sk 49 8180 0000 0070 0028 0649
zriaďovacia listina MZ SR č. 11165-2/2006-SP zo dňa 29.3.2006
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: Základná škola s materskou školou pri zdravotníckom zariadení

so sídlom: Špitálska č.6, 949 01 Nitra
zastúpený: PaedDr. Janka Heringhová, riaditeľka, na základe menovacieho
dekrétu Krajského školského úradu v Nitre, zo dňa 09.06.2009 /ako Príl.č.1 tejto
zmluvy/
IČO: 34041982
IČ DPH: -
bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: 7000099401/8180
IBAN: SK 8180 0000 0070 0009 9401
zriadený býv. Krajským školským úradom v Nitre, a to zriaďovacou listinou
č. 2006/002918 zo dňa 31.08.2006, v znení jej Dodatku č. 1 až 3
/ďalej len „nájomca“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme
nebytových priestorov /v znení neskorších predpisov/ , zákona č. 278/1993 Z. z. v platnom
znení o správe majetku štátu, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka nasledovnú nájomnú
zmluvu:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených
podmienok nebytový priestor v stavbe INFEK. A KOZNE ODDEL. nachádzajúcej sa na parc.
č. 4513 a to v celkovej výmere 56,75 m², 2 posch. , tak ako sú uvedené v Prílohe č. 2 tejto
zmluvy.

Nehnutelnosť je vedená na Katastrálnom odbore Okresného úradu Nitra v LV č. 425 ako
stavba INFEK. A KOZNE ODDEL so súp. č. 702, postavená na parc. č. 4513 zastavané
plochy a nádvorcia vo výmere 698 m², kat. úz. Nitra, obec Nitra.

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na zabezpečenie výchovy
a vzdelávania chorých a zdravotne oslabených detí a žiakov predškolského a školského veku.

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, a to od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, a to na dobu určitú 2 roky (slovom dva roky) .

Čl. III **Úhrada za nájom a služby**

1. Nájomné za nebytové priestory je stanovené vo výške 16,60 €/m²/rok za administratívnu miestnosť, vo výške 8,30 €/m²/rok za učebne a počítačovú miestnosť.

Nájomné za nebytové priestory je stanovené dohodou zmluvných strán na základe výsledku osobitného ponukového konania vykonaného v súlade so zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 554,77 €, teda za **mesiac 46,23 €**.

Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude možné zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, a to na základe písomnej dohody zmluvných strán.

2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb spojených s nájmom:

- dodávka tepla a TUV,
- vodné, stočné, zrážkové vody,
- dodávka elektrickej energie,
- odvoz komunálneho odpadu,
- stráženie
- telefónna klapka.

3. Nájomné a služby spojené s nájmom je stanovené **mesačne** vo výške **227,19 € bez DPH a prípadných uskutočnených telefónnych hovorov fakturovaných štvrťročne**, DPH bude účtovaná podľa platných predpisov v čase vystavenia faktúry prenajímateľa so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia, uhrádzané na účet prenajímateľa /konšt. symbol: 0308, variabilný symbol: číslo faktúry/. Nájomné a zálohová platba za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu 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. 2, 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 upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedených v prílohe č. 2 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 prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nebytových priestorov pokiaľ budú zmenené, resp. doplnené cenové predpisy (ceny), podľa ktorých boli úhrady za tieto náklady dohodnuté s tým, že zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca povinný zaplatiť podľa nového písomného rozpisu nájomného a záloh prevádzkových nákladov prenajímateľa /bez písomného dodatku ku zmluve/. 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 prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

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 (§3 nar. vl. SR č. 87/1995 v znení neskorších predpisov).

Čl. IV Podnájom

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

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený

s nájmom nebytových priestorov.

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 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.5 bod 4 tejto zmluvy/.

4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Za týmto účelom je oprávnený na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu. Odpisy technického zhodnotenia bude vykonávať nájomca, k čomu mu prenajímateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nezvýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu. Prípadné stavebné úpravy sa nájomca zaväzuje vykonať na vlastné náklady len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Opravy spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu vykoná prenajímateľ 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, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

6. V prípade havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine apod./.

7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.

8. 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.

9. Za škodu v prenajatých nebytového priestoroch a na zariadeniach prenajímateľa spôsobenú zavinením nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu v rozsahu presahujúcom obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody sa zaväzuje nahradiť do 30 dní od ich vzniku.

10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany majetku, odovzdať v zapečatenej obálke prenajímateľovi náhradný kľúč od prenajatých priestorov, a to výlučne za účelom použitia v prípade vzniknutej alebo bezprostredne hroziacej havárie. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajímateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.

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, len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb.

o nájme a podnájme nebytových priestorov / v znení neskorších predpisov/.

3. Nájomca a prenajímateľ môžu ukončiť zmluvu aj písomnou dohodou.

4. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VII **Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy zmluvných strán založené zmluvou a v zmluve bližšie neupravené sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia MF SR a účinnosť po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle čl. II tejto zmluvy.

3. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými Dodatkami Zmluvy podpísanými oboma zmluvnými stranami.

4. Zmluva sa vyhotovuje v 3 (slovom: troch) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis zmluvy, jeden rovnopis obdrží MF SR.

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.

V Nitre,

V Nitre,

.....

.....

Prenajímateľ:
SR - Fakultná nemocnica Nitra

Nájomca:
Základná škola s materskou školou pri
zdravotníckom zariadení

Príloha č. 2

ku Zmluve o nájme č. 18/2014/FN

Rozpis nájomného a zálohových platieb za služby

1. Výška nájomného je stanovená za nasledovné priestory:

a) administratívna miestnosť -	16,60 €/ m2/ rok
1x10,09m2/16,60 €	167,494 €/ rok
b) učebne -	8,30 €/ m2/rok
1x 20,89 m2/8,30 €	173,387 €/ rok
1x 19,63 m2/8,30 €	162,929 €/ rok
c) počítačová miestnosť -	8,30 €/ m2/ rok
1x 6,14 m2/8,30 €	50,962 €/ rok

Výmera celkom: 56,75 m2

Celkom: 554,772 €/ ročne = **554,77 € ročne**
46,231 €/ mesačne = **46,23 € mesačne**

K cene nájomného sa neučtuje DPH!

2. Zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:

	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka tepla	1.089,96	90,83
b) dodávka teplej vody	420,00	35,00
c) dodávka el. energie	229,92	19,16
d) dodávka STV	105,48	8,79
e) stočné, zrážkové vody	120,00	10,00
f) odvoz komunálneho odpadu	126,72	10,56
/8 zamest. a 190 vyuč. dní/		
g) stráženie	43,20	3,60
h) telef.	36,24	3,02
/prípadné skutočné hovory budú predmetom štvrťročného účtovania/		
Spolu:	2.171,52 € ročne	180,96 € mesačne
	bez DPH	bez DPH

K uvedeným cenám prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu DPH v zmysle zák. č. 222/2004 Z. z. v platnom znení.

3. Nájomné a zálohové platby za služby:

ročne 2.726,29 € bez DPH**mesačne 227,19 € bez DPH**

V Nitre

V Nitre

.....
Prenajímateľ:
SR - Fakultná nemocnica Nitra

.....
Nájomca:
Základná škola s materskou školou pri
zdravotníckom zariadení