

N Á J O M N Á Z M L U V A

Číslo č. 1922/187-Pn

ZMLUVNÉ STRANY:

SR – Ústredná vojenská nemocnica SNP Ružomberok - FN
so sídlom ul. Gen. Miloša Vesela 21, Ružomberok,
Zastúpená: MUDr. Jozefom Ježíkom., riaditeľom ÚVN SNP Ružomberok - FN,
IČO: 319 36 415
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Č.ú.: 7000177393/8180

ďalej len ako prenajímateľ,

a

WARREN INVEST
so sídlom: Kostiviarska 43, 974 01 Banská Bystrica
zastúpená: Peter Kreth, predseda predstavenstva
Milan Toma, člen predstavenstva
registrácia: Obchodný Register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sa, vl. č. 1088/S
IČO: 46 137 432
IČ DPH: SK2023251197
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
Č. účtu: 5052283666/0900

ďalej len ako nájomca,

uzatvárajú v zmysle Zákona NR SR o správe majetku štátu č. 278/1993 Z.z v znení neskorších predpisov, v zmysle Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. a podľa § 720 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení platných predpisov túto

zmluvu o nájme časti nebytového priestoru.

Článok I. Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe tejto zmluvy za odplatu do nájmu nebytové priestory v areáli ÚVN Považská 2, Ružomberok evidované na liste vlastníctva č. 1300 pre obec a katastrálne územie Ružomberok v členení Technolog. miestnosť - kotolňa, budova č. 2748, parc. 1872 – 30,50 m², Plyn kotolňa – kuchyňa, budova č. 5272, parc. 1880/3 – 55,10 m², Strojovňa – práčovňa, budova č. 2766, parc. 1880/1 – 18,90 m², Strojovňa – doliečovacie odd., budova č. 2572, parc. 1863 – 19,40 m², Sklad – inf. Pavilón, budova č. 2747, parc. 1875 – 25,30 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
Celková prenajímaná plocha 149,10 m².

Článok II. Účel a cena nájmu

- 1) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že cena nájmu za predmet nájmu označený v článku I bode 1 tejto zmluvy je stanovená podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou, a to vo výške **ročného nájmu 6 560,40,- Eur, čo činí mesačne 546,70,- Eur.** Ročná cena nájmu za 1 m² predstavuje teda **44,00,- Eur.**
- 2) Cena nájmu je cenou bez DPH.
- 3) Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať aj služby spojené s nájmom. Mesačná zálohová platba za služby spojené s nájmom pozostáva:

Elektrická energia	27,00 € +	5,40 € (20 % DPH) =	32,40 €
Vodné , stočné	2,00 € +	0,40 € (20 % DPH) =	2,40 €

Správna réžia 15 %	4,00 € + 0,87 € (20 % DPH) =	5,22 €
Spolu	33,35 € + 6,67 € (20 % DPH) =	40,02 €

- 4) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania energetických zariadení.
- 5) Porušenie ustanovenia uvedeného v odseku 4 tohto článku sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Článok III. Platobné podmienky

- 1) Podkladom pre úhradu ceny nájmu bude faktúra – daňový doklad, ktorú každý mesiac vystaví prenajímateľ.
- 2) Prenajímateľ najneskôr v lehote 21 dní od ročného vyúčtovania energií a služieb vyšším dodávateľom doručí nájomcovi konečné zúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe faktúry.
- 3) Faktúra je splatná do 21 dní odo dňa jej doručenia.
- 4) Nájomca dohodnutú cenu nájmu za predmet nájmu a úhrady za služby spojené s nájmom začne platiť prenajímateľovi dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 5) Za deň splnenia povinnosti úhrady platieb sa považuje deň pripísania platby z účtu nájomcu na účet prenajímateľa.
- 6) Cena nájmu a úhrada za služby spojené s nájmom je splatná v mesačných splátkach, a to vždy po uplynutí toho ktorého mesiaca v dohodnutej lehote splatnosti formou bezhotovostného platobného styku v prospech bankového účtu prenajímateľa.

Článok IV. Platnosť, účinnosti zmluvy a doba nájmu

- 1) Táto zmluva je platná dňom udelenia súhlasu ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 2) Táto zmluva podlieha zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv a účinnosť nadobudne dňom preukázania oprávnenia nájomcu prevádzkovať energetické zariadenia, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 3) Táto zmluva o nájme sa uzatvára na dobu **určitú t.j. dva roky od nadobudnutia jej účinnosti.**
- 4) Ak nájomca nepreukáže oprávnenie prevádzkovať **energetické zariadenia** v lehote 6 mesiacov odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy, zmluva zaniká.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať predmet nájmu špecifikovaný v čl. I. tejto zmluvy dňom účinnosti zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho udržiavať.
- 2) Nájomca sa zaväzuje:
 - a) využívať predmet nájmu na účel dohodnutý podľa tejto zmluvy a užívať ho spôsobom primerane povahe a určenia účelu nájmu,
 - b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
 - c) neprenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu a výpožičky,
 - d) prípadné stavebné úpravy konzultovať s prenajímateľom a na ich realizáciu si vyžiadať písomný súhlas,
 - e) oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá môže mať vplyv na výšku odberu a výpočet úhrad,
 - f) dodržiavať v objekte umiestnenom na predmete nájmu požiarne a bezpečnostné predpisy v znení platných predpisov,
 - g/ za oneskorenú úhradu nájomného alebo prevádzkových nákladov je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania zvýšený o päť percentuálnych bodov ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť spolu s omeškanou platbou,
 - h/ bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a umožniť ich vykonanie, v prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný hradiť škodu, ktorá týmto vznikla,
 - i/ nezriaďať k predmetu nájmu záložné práva alebo iné práva tretích osôb,
 - j/ umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie kontrolu predmetu nájmu,

k/ že nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.

Článok VI. Osobitné dojednania

- 1) Nájomca bude vykonávať všetky stavebné úpravy a iné podstatné zmeny predmetu nájmu na svoje náklady, a to len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
- 2) Na všetky stavebné úpravy, zmeny, ktoré podliehajú povolovaciemu konaniu je nájomca povinný ich predložiť príslušným orgánom za účelom vydania stavebného povolenia, prípadne iného rozhodnutia. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť a dobrú vôľu.
- 3) Ak prenajímateľ dá nájomcovi písomný súhlas na vykonanie zmeny na predmete nájmu, a prenajímateľ sa nezaviazal na úhrade týchto nákladov, tak nájomca nemôže od prenajímateľa požadovať úhradu týchto nákladov.
- 4) Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o percento medzi ročne oficiálne oznámenej inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR, alebo ak si to vyžiada legislatívna úprava.
- 5) Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi, jeho zamestnancom a tretím osobám za akékoľvek škody, ku ktorým došlo zavinením nájomcu, pokiaľ ich nespôsobil prenajímateľ porušením právnej povinnosti.
- 6) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, že tento stav mu je známy, a že túto zmluvu uzatvára bez výhrad.
- 7) Prenajímateľ sa zaväzuje podieľať sa na platbe miestneho poplatku za komunálne a drobné stavebné odpady každoročne a to sumou vypočítanou súčinom prenajatej plochy v m² a koeficientu určeným správcom dane. Prenajímateľ po obdržaní aktuálnych údajov od správcu dane vyfakturuje nájomcovi pomernú čiastku. Prílohou faktúry bude aktuálny výpočet výšky poplatku.
- 8) Prenajímateľ môže jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy pokiaľ nájomca počas platnosti zmluvy napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že mu ako prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Právo na náhradu škody týmto nie je dotknuté. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy aj v prípade, že nájomca užíva majetok v rozpore s účelom zmluvy alebo ak správca majetku bude predmet nájmu potrebovať na plnenie úloh.

Článok VII. Ukončenie nájmu

- 1) Táto zmluva zaniká uplynutím času na ktorý sa uzatvorila.
- 2) Táto zmluva môže zaniknúť aj písomnou dohodou oboch zmluvných strán, a to dňom uvedeným dohode.
- 3) Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej dobe aj pred uplynutím dojednanej doby nájmu, ak :
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona NR SR č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej dobe aj pred uplynutím dojednanej doby nájmu ak :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu, alebo ak nehnuteľnosť bude prenajímateľ potrebovať na plnenie úloh vyplývajúcich z jeho činnosti.
- 5) Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručенú aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia výpovede na pošte, ak ju adresát v tejto lehote neprevezme.
- 6) Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodnú inak.
- 7) Ak sa nájom nehnuteľného majetku štátu skončí uplynutím doby, na ktorú sa dohodol, nemožno použiť ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o obnove nájomnej zmluvy.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 1) Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 2) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu o nájme uzatvorili v slobodnej a vážnej vôli, že ju neuzatvorili za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli, a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.
- 3) Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť pre uzatvorenie tejto nájomnej zmluvy nie je obmedzená.
- 4) Táto zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie. Jedno vyhotovenie prenajímateľa je určené pre archív MF – SR.
- 5) Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, upravujú sa právne vzťahy zmluvných strán príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení platných predpisov.
- 6) Táto zmluva sa povinne zverejňuje v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR na internete.
- 7) Každá zo zmluvných strán sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce zo tejto zmluvy, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo zmluvných strán bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná a zároveň druhá zmluvná strana bude oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od tejto zmluvy doručené druhej zmluvnej strane, a tým nie je dotknuté právo na náhradu škody.
- 8) V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, dokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.
- 9) Akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy, ktoré je neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné podľa platného práva, bude neúčinné len v rozsahu, v akom túto neplatnosť, nezákonnosť alebo nedostatok či stratu vynútiteľnosti postihuje právo, bez akéhokoľvek vplyvu na zostávajúce ustanovenia zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením, ktoré bude platné a účinné a čo najlepšie zodpovedá jeho pôvodne zamýšľanému účelu.

V Ružomberku dňa 23.9.2014

Za prenajímateľa:

SR -Ústredná vojenská nemocnica SNP Ružomberok – FN

MUDr. Jozef Ježík
riaditeľ

Za nájomcu:

WARREN INVEST, a.s.
Peter Kreth
Predseda predstavenstva

WARREN INVEST, a.s.
Milan Toma
Člen predstavenstva