

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzavretá podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Slovenská republika
Krajský súd v Bratislave – správca majetku štátu
Záhradnícka 10
813 66 Bratislava 1
IČO: 00 215 759
DIČ: 20 20 80 4027
IBAN: SK 28 8180 0000 0070 0014 2414
IBAN: SK 83 8180 0000 0070 0014 2297
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Tel.: 02/50 11 83 83
Fax: 02/55 41 05 73
E-mail: ksba@justice.sk

Štatutárny zástupca: JUDr. Ľuboš Sádovský
predseda Krajského súdu v Bratislave

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

MUDr. Zdenko Sladký
Olivová 1
831 01 Bratislava
dátum narodenia:
rod. č.:
IČO: 30 818 362
IBAN:
Bankové spojenie:
Tel.:

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Čl. II

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom, t.j. prenechanie dočasne prebytočného nehnuteľného majetku štátu, ktorý sa nachádza v budove súpisné č. 101045, postavanej na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape č. 10167/1, nehnuteľnosť je evidovaná Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Staré Mesto, okres Bratislava I, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, na LV č. 986, ide o nebytové priestory zubnej ambulancie (s výmerou 31,72 m² - zubná ambulancia a šatňa zubného lekára a s výmerou 58,39 m² čakáreň, predsieň, WC) nachádzajúce sa v suteréne budovy Justičného paláca na Záhradníckej ul. 10 a vchodom z Justičnej ulice č. 2. (ďalej aj len ako „predmet nájmu“), na užívanie nájomcovi za účelom poskytovania stomatologickej starostlivosti sudcom a zamestnancom Krajského súdu v Bratislave a sudcom a zamestnancom okresných súdov v pôsobnosti Krajského súdu v Bratislave, pričom nájomca má právo v prenajatých priestoroch poskytovať stomatologickú starostlivosť aj iným osobám.

2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Krajského súdu v Bratislave, ktorý je oprávnený prenechať priestory špecifikované v bode 1. tohto článku zmluvy do nájmu nájomcovi podľa § 13 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“).
3. Predmet nájmu dočasne neslúži Krajskému súdu v Bratislave ako jeho správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, preto bol rozhodnutím č. Spr. 7374/14-Sp zo dňa 09.10.2014 vyhlásený za dočasne prebytočný majetok štátu podľa § 3 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov spojených s nájmom

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva za zubnú ambulanciu a šatňu zubného lekára o celkovej výmere 31,72 m² za cenu nájmu 85,- € za 1 m² za rok, mesačná výška nájomného je stanovená na **224,68 eur**. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva za čakáreň, predsieň, WC o celkovej výmere 58,39 m² za cenu nájmu 34,- € za 1 m² za rok, mesačná výška nájomného je stanovená na **165,44 eur**. **Mesačné nájomné spolu predstavuje 390,12 eur** (slovom tristo deväťdesiat eur 12/100 centov).
2. Spolu s cenou nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi aj **prevádzkové náklady**, a to nasledovne:
 - a) tepelná energia:
 $90,11 \text{ m}^2 \times 22,26 \text{ eur/m}^2/\text{rok} = 2.005,85 \text{ eur/rok} : 12 = 167,15 \text{ eur/mes.}$
 - b) elektrická energia (osvetlenie, chladnička, bojler = celková spotreba 1.648,50 kWh/rok):
 $1.648,50 \text{ kWh} \times 0,17 \text{ eur/kWh} = 280,25 \text{ eur/rok} : 12 = 23,35 \text{ eur/mes.}$
 - c) vodné a stočné:
 $29,23 \text{ eur/osoba/rok} \times 2 \text{ osoby} = 58,46 \text{ eur/rok} : 12 = 4,87 \text{ eur/mes.}$
 - d) odvoz a likvidácia odpadu:
 $30,59 \text{ eur/osoba/rok} \times 2 \text{ osoby} = 61,18 \text{ eur/rok} : 12 = 5,10 \text{ eur/mes.}$
 - e) telefónne poplatky na 1 linku II. kategórie:
 $60,- \text{ eur/rok} : 12 = 5,00 \text{ eur/mes.}$

Ostatné platby spojené s prevádzkou nájmu predstavujú spolu **205,47 eur/mesiac**, t.j. 2.465,64 eur/rok.

3. Celkové náklady mesačného nájmu tvorí suma za nájom vo výške 390,12 eur a za ostatné platby spojené s prevádzkou nájmu vo výške 205,47 eur, t.j. **spolu 595,59 eur/mesiac**. Nájomné a úhrada ostatných prevádzkových nákladov sú splatné najneskôršie do 15. - teho dňa aktuálneho mesiaca na účet prenajímateľa, ktorý je vedený v Štátnej pokladnici nasledovne:
 - nájomné IBAN: SK 83 8180 0000 0070 0014 2297
 - prevádzkové náklady IBAN: SK 28 8180 0000 0070 0014 2414
4. Rozdiel (nedoplatok, prípadne preplatok) medzi paušálnou sumou podľa bodu 2. tohto článku zmluvy a nákladmi vynaloženými na prevádzku budovy prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi faktúrou jedenkrát ročne bez zbytočného odkladu po predložení vyúčtovacích faktúr od jednotlivých dodávateľov služieb. Rozdiel (nedoplatok, prípadne preplatok) podľa predchádzajúcej vety je po jeho vyúčtovaní splatný do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi, a to poukázaním vyúčtovanej sumy na účet príslušnej zmluvnej strany uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku paušálnych prevádzkových nákladov podľa bodu 2. tohto článku zmluvy po vykonaní ročného zúčtovania v zmysle bodu 4. tohto článku zmluvy na základe skutočných nákladov vynaložených na prevádzku budovy v poslednom zúčtovacom období, bez nutnosti uzavretia dodatku k tejto zmluve.
6. Prenajímateľ je každoročne oprávnený zvýšiť výšku nájomného stanoveného podľa tejto zmluvy tak, aby odrážala vývoj inflácie za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok oficiálne stanovený Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Zvýšenie nájomného je prenajímateľ

oprávnený uskutočniť dodatkom k tejto zmluve. Prenajímateľ je prvýkrát oprávnený zmeniť výšku nájomného v roku 2016 po oznámení výšky inflácie za predchádzajúci rok.

7. V prípade omeškania nájomcu súhradou akejkoľvek platby podľa tohto článku zmluvy je prenájomca oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania v zákonnej výške.

Čl. IV Doba trvania nájmu

1. V súlade s § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. sa nájomcovi prenájíma predmet nájmu na dobu piatich rokov odo dňa nasledujúceho po zverejnení zmluvy v centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave opotrebovania primeranom účelu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca predmetný priestor ku dňu skončenia nájmu podľa tejto zmluvy neuvoľní a neodovzdá prenájomcovi, je prenájomca oprávnený vypratať priestor na náklady nájomcu.

Čl. V Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať len v rozsahu a v súlade s touto zmluvou.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý priestor do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je táka zmluva neplatná.
3. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom správcu predmetu nájmu. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu, len ak správca predmetu nájmu dal súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje chrániť a užívať predmet nájmu tak, aby sa predišlo škodám na ňom a jeho neprimeranému opotrebovaniu, zabezpečiť v celom rozsahu plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi, vrátane hygieny na úseku bezpečnosti zdravia pri práci, podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

Čl. VI Výpoveď a výpovedná lehota

1. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“).
2. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.
3. Výpovedná lehota je jeden mesiac a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva zaniká okrem výpovede podľa čl. VI zmluvy aj uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu podľa čl. IV zmluvy, kedykoľvek na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo z dôvodov podľa § 14 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve (okrem úpravy zálohových platieb spojených s prevádzkou nájmu na základe ročného zúčtovania čl. III bodu 5. zmluvy) je možné vykonať len formou očíslovaných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami a tieto budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z., zákona č. 116/1990 Zb. a ostatnými príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých dva (2) rovnopisy sú určené pre prenajímateľa, dva (2) rovnopisy pre nájomcu a jeden pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, že jej obsah sa zhoduje s prejavmi ich vôle, na dôkaz čoho zmluvu podpisujú.

v Bratislave dňa:

v Bratislave dňa:

pečiatka

JUDr. Ľuboš Sádovský
predseda
Krajského súdu v Bratislave

za prenajímateľa

pečiatka

MUDr. Zdenko Sladký

za nájomcu