

Zmluva o nájme č. 40/2015/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
IBAN: SK 49 8180 0000 0070 0028 0649
zriaďovacia listina MZ SR č. 11165-2/2006-SP zo dňa 29.3.2006
/ďalej len „prenajíateľ“/

a

Nájomca: Stredná zdravotnícka škola

so sídlom: 949 01 Nitra, Farská 23
zastúpený: PhDr. Reginou Sládečkovou, PhD., riaditeľkou, menovanou na
základe menovacieho dekrétu Predsedu Nitrianskeho samosprávneho kraja zo
dňa 19.06.2014 /ako Príl.č.1 tejto zmluvy/
IČO: 006073214
DIČ: 2021269591
IČ DPH: -
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
č. účtu: 7000309755/8180
IBAN: SK81 8180 0000 0070 0030 9755
Zriaďovacia listina NSK zo dňa 01.07.2002
/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. o správe majetku štátu v platnom znení, a § 51 Občianskeho zákonníka nájomnú 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 budove vedenej na katastrálnom odbore Okresného úradu Nitra v LV č. 425 na parc. č. 4543 ako STAVBA KUCHYŇA, PRAČOVŇA kat. úz. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, prízemie a to:

- miestnosť č. 09 – oranžová učebňa o výmere 59,79 m²,
- miestnosť č. 06 – žltá učebňa o výmere 53,63 m²
- miestnosť č. 08 – sklad pri žltej učebni o výmere 1,83 m²
- miestnosť č. 25 sklad – kabinet o výmere 11,05 m²
- spoločné priestory na prízemí – pomerná časť spolu vo výmere 36,06 m²:
 - miestnosť č. 03 – zádverie o výmere 3,50 m²
 - miestnosť č. 04- chodba pred učebňami o výmere 14,48 m²
 - miestnosť č. 31 + 32 – WC ženy o výmere 9,74 m²

- miestnosť č. 22 + 23 – WC muži o výmere 8,34 m²
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na výučbu žiakov nájomcu.
 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 02.09.2015 do dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy o nájme č. 39/2015/FN, ktorá je výsledkom ponukového konania na predmet nájmu podľa zák. č. 278/1993 Z.z.v platnom znení.

Čl. III

Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné za nebytové priestory označené ako miestnosť č. 09, 06, 08, 25 je stanovené vo výške 59,75 €/m²/ rok a za užívanie spoločných priestorov vo výmere 36,06 m² vo výške 29,87 €/m²/rok.
2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu:
 - dodávka tepla
 - dodávka teplej vody – nebude predmetom dodávky
 - dodávka studenej vody
 - stočné a zrážkové vody
 - dodávka elektrickej energie
 - stráženie objektu.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného za nebytové priestory a zálohovú platbu na prevádzkové náklady celkom ročne vo výške 13.006,82 € bez DPH, teda **1.083,90 € mesačne bez DPH**, pričom výška DPH bude fakturovaná podľa platných predpisov v čase vystavenia daňového dokladu, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca 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 upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájomom 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 nájomom 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 nájomom 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 nájomom 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 (§ 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, 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 počíta 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,

Nitra,

Prenajímateľ:
Fakultná nemocnica Nitra
MUDr. Jozef Valocký
riaditeľ

Nájomca:
Stredná zdravotnícka škola
PhDr. Regina Sládečková, PhD.
riaditeľka

Príloha č. 1
Zmluvy o nájme č. 40/2015/FN

Rozpis nájomného a záloh prevádzkových nákladov

1. Výška nájomného za nebytové priestory:

- miestnosť č. 09 – oranžová učebňa o výmere 59,79 m², x 59,75 €/m²/rok
- miestnosť č. 06 – žltá učebňa o výmere 53,63 m² x 59,75 €/m²/rok
- miestnosť č. 08 – sklad pri žltej učebni o výmere 1,83 m² x 59,75 €/m²/rok
- miestnosť č. 25 sklad – kabinet o výmere 11,05 m² x 59,75 €/m²/rok
učebne 126,30 m² x 59,75 €/m²/rok = 7.546,43 €
- spoločné priestory na prízemí – pomerná časť spolu vo výmere 36,06 m²:
 - miestnosť č. 03 – zádverie o výmere 3,50 m²
 - miestnosť č. 04- chodba pred učebňami o výmere 14,48 m²
 - miestnosť č. 31 + 32 – WC ženy o výmere 9,74 m²
 - miestnosť č. 22 + 23 – WC muži o výmere 8,34 m²
spoločné priestory 36,06 m² x 29,87 €/m²/rok = 1.077,11 €

Spolu: ročne 8.623,54 € mesačne 718,63 €

K cene nájmu sa neučtuje DPH!

2. Platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:

	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka tepla	3.075,12	256,26
b) dodávka el. energie	1.021,44	85,12
c) dodávka stud. vody	51,84	4,32
d) stočné, zrážkové vody	85,36	7,11
e) strážna služba	149,52	12,46

Spolu: 4.383,28 € ročne 365,27 € mesačne

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

3. Nájomné a zálohové platby na prevádzkové náklady spolu:

ročne 13.006,82 € bez DPH mesačne 1.083,90 € bez DPH

Prenajímateľ:
Fakultná nemocnica Nitra
MUDr. Jozef Valocký
riaditeľ

Nájomca:
Stredná zdravotnícka škola
PhDr. Regina Sládečková, PhD.
riaditeľka