

Nájomná zmluva

110/16

podľa zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,

uzatvárajú zmluvné strany

Prenajímateľ: **Slovenská republika**

v správe: Fakultná nemocnica Trenčín, Legionárska 28, 911 71 Trenčín

v zastúpení: MUDr. Stanislav Pastva, riaditeľ FN Trenčín

zriadená Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991-A/VIII-1

bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava

číslo účtu: 7000325974/8180

IBAN: SK2681800000007000325974

SWIFT: SPSRSKBA

IČO: 00610470

DIČ: 2021254631

IČ DPH: SK2021254631

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **ZOE shop s.r.o.**

Murgašova 3, 040 01 Košice- mestská časť Staré Mesto

v zastúpení: Vladimír Loch, konateľ

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 38340/V

bankové spojenie:

číslo účtu:

IBAN:

SWIFT:

IČO: 50114522

DIČ: 2120176003

IČ DPH: nie je platiteľ DPH

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

t ú t o n á j o m n ú z m l u v u **(ďalej len „zmluva“):**

I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri prenájme časti nehnuteľnosti – nebytových priestorov o výmere 15,10 m² nachádzajúcich sa na I. nadzemnom podlaží v budove Vrátnica bez súpisného čísla, postavenej na parcele registra „C“, parc. č. 747/12, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na LV č. 814, nachádzajúcej sa na Legionárskej ul. č. 28, Trenčín, katastrálne územie Trenčín, obec a okres Trenčín (uvedené prenajímané nebytové priestory ďalej len „nebytové priestory“).

2. Prenajímané nebytové priestory sú vlastníctvom Slovenskej republiky v správe Fakultnej nemocnice Trenčín.

II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory za účelom prevádzkovania maloobchodnej predajne textilu a doplnkového tovaru.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet zmluvy.

III. Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov vymedzených v čl. I tejto zmluvy sa dojednáva na dobu určitú - na 1 rok odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

IV. Výška a úhrada nájomného a služieb

1. Výška úhrady nájomného je stanovená nasledovne:

	ročne	štvrt'ročne
Ročná sadzba za 1 m ² - 102,- €		
za 15,10 m ²	1.540,20 €	385,05 €
Spolu nájomné:	1.540,20 €	385,05 €

2. Úhrada služieb spojených s užívaním nebytových priestorov:

	ročne	štvrt'ročne
Voda:	48,14 €	12,04 €
Vykurovanie:	289,63 €	72,41 €
El. energia:	307,00 €	76,75 €
Spolu služby:	644,77 €	161,19 €

Iné prevádzkové náklady nevznikajú.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude nájomné a platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uhrádzať vo výške podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy štvrt'ročne. Štvrt'ročné úhrady za nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú splatné do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Ročné vyúčtovanie záloh za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude vykonané do piatich mesiacov po skončení zúčtovacieho obdobia.
4. V prípade omeškania s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

5. Platby za upratovanie, telefón, prípadne iné služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľom týchto služieb na základe priameho vzťahu, ktorý bude vyplývať z uzatvorených zmlúv s dodávateľmi týchto služieb.
6. Nájomca ako pôvodca komunálneho odpadu je povinný sa ku dňu účinnosti zmluvy prihlásiť k poplatkovej povinnosti za komunálne odpady v zmysle VZN Mesta Trenčín a po celú dobu platnosti zmluvy platiť poplatok za komunálny odpad. Prenajímateľ je oprávnený požadovať informácie súvisiace s nakladaním s komunálnym odpadom.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca môže dohodnutú cenu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v priebehu zmluvného obdobia upraviť v závislosti od cien vstupov, o čom bude nájomca informovaný písomne. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
8. Odpisy prenajatých nebytových priestorov bude uskutočňovať prenájomca.

V.

Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu alebo podnájomu, alebo tieto nebytové priestory vypožičať. Zmluva, ktorou nájomca prenechá predmet tejto zmluvy do nájmu, podnájomu alebo výpožičky, je neplatným právny úkon.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmetné nebytové priestory na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory v stave v akom sa nachádzajú v čase podpisu tejto zmluvy, pričom tento stav je nájomcovi známy z osobnej prehliadky.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s drobnými opravami súvisiacimi s užívaním prenajatých nebytových priestorov a náklady spojené s ich bežnou údržbou (napr. opravu resp. výmenu podlahovín, maľovanie, oprava vodovodných batérií, výmena elektrických poistiek a pod.) a oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomcovi tie nedostatky, ktoré je prenájomca povinný odstrániť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu a v súlade so stavebnými predpismi, na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájomcovi každú skutočnosť, ktorá by mohla ovplyvniť výšku nájmu a taktiež zmeny, ktoré môžu ovplyvniť spotrebu energií (napr. zapojenie nového el. spotrebiča), a to bezodkladne po tom, čo tieto zmeny nastanú.
6. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory len na účely uvedené v článku II. tejto zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci súvisiace s vykonávanou činnosťou, ako aj predpisy o ochrane pred požiarom, v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom, v znení neskorších predpisov, súvisiacich vyhlášok, STN. Povinnosti zmluvných strán na úseku dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom sú uvedené v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
8. Nájomca je povinný umožniť vstup prenájomcovi za účelom kontroly prenajatých nebytových priestorov. Prenajímateľ je však povinný vykonanie takejto kontroly oznámiť nájomcovi vopred a kontrolu vykonať tak, aby nerušil nájomcu pri výkone jeho činnosti.

9. Umiestnenie reklamnej tabule je možné len po dohode s prenajímateľom a len s jeho písomným súhlasom.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať nebytové priestory v súlade so všeobecnými hygienickými predpismi.
11. Za škodu spôsobenú v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú v nebytových priestoroch nad rámec obvyklého opotrebenia.

VII. Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vzťah založený touto zmluvou možno skončiť:
 - a) písomnou dohodou - konsenzuálnym právny úkonom oboch zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
2. Nájomca sa zaväzuje ku dňu skončenia nájmu všetky prenajaté nebytové priestory vypratať a vypratané odovzdať na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov (ďalej len „protokol“) prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu. V prípade, že nájomca ku dňu skončenia nájmu prenajaté nebytové priestory nevypracie a vypratané ich neodovzdá prenajímateľovi, zaväzuje sa nájomca za každý deň omeškania s odovzdaním, resp. vyprataním prenajatých priestorov zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 60,- €. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov až do protokolárneho odovzdania prenajatých nebytových priestorov prenajímateľovi.
3. Ak nájomca prenajaté nebytové priestory nevypracie a vypratané neodovzdá na základe protokolu prenajímateľovi ani do 10 dní odo dňa skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený vypratať prenajaté nebytové priestory a uskladniť zariadenie a tovar, ktorý sa v nebytových priestoroch nachádza, na náklady nájomcu. Zodpovednosť za akúkoľvek v budúcnosti vzniknutú škodu na zariadení a tovare ponesie nájomca.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny alebo doplnky tejto zmluvy, okrem zmien v čl. IV. bod 7., upravia na základe dohody formou dodatku, podpísaného oboma zmluvnými stranami.
2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, riadia sa práva a povinnosti zmluvných strán zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ako aj príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia, nájomca 2 vyhotovenia nájomnej zmluvy a 1 vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR.
5. Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že zmluva bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní ich vzájomných práv a povinností na základe ich slobodnej a vážnej vôle, určite a zrozumiteľne a že zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Trenčíne, dňa

V Košiciach, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

MUDr. Stanislav Pastva
riaditeľ
Fakultná nemocnica Trenčín

Vladimír L'och
konateľ
ZOE shop s.r.o.

Príloha č. 1**Nájomca je povinný najmä:**

1. Plniť ochranu pred požiarom v plnej miere v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu v súlade s platným zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z., o ochrane pred požiarom, a vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z., o požiarnej prevencii, v znení neskorších predpisov.
2. Zabezpečovať pravidelné školenia o ochrane pred požiarom, pred nástupom zamestnancov na prácu a oboznamovacie školenie zamestnancov po dvoch rokoch a viesť o tom príslušnú písomnú dokumentáciu.
3. Vznik požiaru hlásiť na ohlasovňu požiarov - jednotke Hasičského a záchranného zboru, prenajímateľovi a Okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru v Trenčíne.
4. Prenajímateľovi ihneď hlásiť vznik havárie, poruchy, odcudzenie hasiaceho prístroja alebo inej udalosti v prenajatých priestoroch a v zmysle všeobecne platných predpisov vykonať oznamovaciu povinnosť.
5. Zabezpečiť trvalý prístup k únikovým východom, rozvodným zariadeniam elektrickej energie, plynu, vody, a k požiarum zariadeniam, ak sa v priestore nachádzajú.
6. Zabezpečiť v prenajatých priestoroch dodržiavanie zákazu skladovania horľavých kvapalín alebo iných požiaro-nebezpečných látok, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru.
7. Zabezpečiť dodržanie požiaro-bezpečnostných opatrení pri prípadnom vykonávaní činností spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru v zmysle platných predpisov o ochrane pred požiarom. Pred vykonávaním týchto činností (napr. zváranie, lepenie horľavej podlahovej krytiny) ohlásiť technikovi požiarnej ochrany prenajímateľa. Výkon týchto prác je možný len vydaním písomného povolenia riaditeľom prebajmateľa.
8. Dbáť o bezpečnú prevádzku tepelných a elektrických spotrebičov a pred ich používaním preukázateľne /písomne/ preškoliť zamestnancov na ich obsluhu a používanie.
9. V prípade vzniku požiaru zapríčineného nedodržaním alebo porušením platných predpisov o ochrane pred požiarom zodpovedá nájomca v plnej výške za škodu, ktorá by vznikla prenajímateľovi.
10. Umožniť požiarnemu technikovi, vstup do nájomných objektov a priestorov na vykonanie preventívnych protipožiarum prehliadok, ich skutočného stavu, dodržiavanie a plnenie v zmysle zákona o ochrane pred požiarom.

Prenajímateľ zabezpečí:

1. 1x ročne revíziu hasiacich prístrojov a 1x ročne revíziu požiarum vodovodov.
2. Revíziu tepelných, elektrických alebo plynových zariadení.
3. V pravidelných intervaloch revíziu a servis klimatizačného zariadenia inštalovaného v budove, kde sa predmet nájmu nachádza .
4. Vykonanie periodických kontrol pracovísk a záznam do požiarnej knihy, ktorý bude predkladaný riaditeľovi prenajímateľa. V prípade zistenia nedostatkov bude termínovo požadované od nájomcu odstránenie nedostatkov.
5. Vypracovanie a umiestnenie požiarum poplachových smerníc, požiaro- evakuačných plánov, požiarum poriadkov na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru.