

Zmluva o nájme č. 15/2016/FN

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika v správe Fakultná nemocnica Nitra

so sídlom: 950 01 Nitra, Špitálska 6
zastúpený: MUDr. Jozefom Valockým, riaditeľom
IČO: 17336007
DIČ: 2021205197
IČ DPH: 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 prenajíateľ“/

a

Nájomca: Spoločnosť Zlatý vek, o. z.

so sídlom: Novomeského 499/17, 949 12 Nitra
zastúpený: Ing. Marek Jankulár, riaditeľ, menovací dekrét tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy
IČO: 42204267
DIČ: 2023267939
IČ DPH: - -
bankové spojenie: Tatra banka a.s.
č. účtu: 2925851420/1100
IBAN: SK35 1100 0000 0029 2585 1420
zapísaný v Registri evidencie občianskych združení MV SR
pod č. VVS/1-900/90-36847
/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. o správe majetku štátu v platnom znení a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka nasledovnú nájomnú zmluvu:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe KRČNÉ ODDELENIE, postavenej na parc. č. 4548, bez súp. č., o celkovej výmere 752,66 m², z toho prevádzkové priestory vo výmere 524,95 m² a spoločné priestory vo výmere 227,71m², špecifikované v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Nehnutelnosť je vedená na Katastrálnom odbore Okresného úradu Nitra v LV č. 425 ako stavba KRČNÉ ODDELENIE, postavená na parc. č. 4548 zast. pl. a nádvoría vo výmere 466 m², kat. úz. Nitra, obec Nitra.

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na zabezpečenie poskytovania zdravotnej starostlivosti – domu ošetrovateľskej starostlivosti s vyčlenením niektorých lôžok na sociálne účely podľa ust. § 710 zák. č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v platnom znení, v zmysle oprávnenia na predmet činnosti 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, a to od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, a to na dobu určitú 5 rokov (slovom päť rokov).

Čl. III **Úhrada za nájom a služby**

1. Nájomné za nebytové priestory je stanovené vo výške 60,00 € m²/rok za prevádzkové priestory o výmere 524,95 m² a vo výške 30,00 €/m²/rok za spoločné priestory vo výmere 227,71m².

Nájomné za nebytové priestory je stanovené dohodou zmluvných strán na základe výsledku 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 vo výške **38.328,30 € ročne**, teda za mesiac **3.194,03 €**.

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 /prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu/:

- dodávka teplej vody
- dodávka studenej vody
- stočné, zrážkové vody
- dodávka tepla
- dodávka elektrickej energie
- stráženie objektu
- odvoz komunálneho odpadu
- telefónne linky(vnútorne).

3. Nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu je stanovené mesačne vo výške **4.340,15 € bez DPH a skutočná spotreba dodávaných médií a prípadné uskutočnené telefonické hovory**, pričom DPH bude účtovaná podľa platných predpisov v čase vystavenia faktúry prenajímateľa so splatnosťou 45 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 prevádzkové náklady spojené s

užívaním predmetu nájmu sú uvedené v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu 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 prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu 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 prevádzkové náklady

spojené s užívaním predmetu nájmu nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenajímateľa. K cene prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu nemôže byť kalkulovaný zisk prenajímateľa za tieto činnosti. Poskytovanie týchto prevádzkových nákladov nie je predmetom podnikania prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, 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 prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu 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, 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 spôsobilom na jeho užívanie. 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 prevádzkyschopnom 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 tri mesiace a začne plynúť prvým dňom v mesiaci, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

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 nadobúda platnosť dňom jej schválenia MF SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 3 (slovom: troch) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis, 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
MUDr. Jozef Valocký

Nájomca:
Spoločnosť Zlatý vek, o.z.
Ing. Marek Jankulár

Príloha č. 1

ku zmluve o nájme č. 15/2016/FN

Špecifikácia predmetu nájmu

A. prevádzkové priestory

Prízemie: miest.č. 1.01 – ošetrovňa	15,12 m ²
miest.č. 1.02 – sklad	3,45 m ²
miest.č. 1.03 – dezinfekcia	8,00 m ²
miest.č. 1.04 – JIS	23,22 m ²
miest.č. 1.05 – príprava	7,86 m ²
miest.č. 1.06 – ošetrovňa	22,70 m ²
miest.č. 1.08 – zdrav.sestra	9,47 m ²
miest.č. 1.12 – sklad	0,95 m ²
miest.č. 1.17 – predsálie	9,88 m ²
miest.č. 1.19 – izba pacientov	10,67 m ²
miest.č. 1.20 – ošetrovňa	14,21 m ²
miest.č. 1.26 – kuchyňa	9,66 m ²
miest.č. 1.27 – jedáleň	20,00 m ²
miest.č. 1.28 – izba pacientov	21,16 m ²
miest.č. 1.29 – izba pacientov	21,70 m ²
miest.č. 1.30 – izba pacientov	21,06 m ²
miest.č. 1.31 – izba pacientov	18,36 m ²
miest.č. 1.32 – izba pacientov	18,90 m ²
Poschodie: miest.č. 2.01 – primár oddelenia	25,15 m ²
miest.č. 2.02 – pracovisko lekárov	21,07 m ²
miest.č. 2.03 – denná miest.lekárov	11,90 m ²
miest.č. 2.04 – sklad	2,41 m ²
miest.č. 2.05 – sklad	2,87 m ²
miest.č. 2.06 – sklad	2,41 m ²
miest.č. 2.08 – archív	5,52 m ²
miest.č. 2.11 – ambulancia	17,12 m ²
miest.č. 2.13 – logopédia	10,93 m ²
miest.č. 2.14 – ošetrojúci lekár	14,01 m ²
miest.č. 2.16 – ošetrojúci lekár	14,28 m ²
miest.č. 2.17 – vedúca sestra	17,08 m ²
miest.č. 2.18 – izba pacientov	20,63 m ²
miest.č. 2.19 – izba pacientov	21,73 m ²
miest.č. 2.20 – izba pacientov	21,89 m ²
miest.č. 2.21 – izba pacientov	21,89 m ²
miest.č. 2.24 – ošetrovňa	8,40 m ²
miest.č. 2.29 – sklad	3,13 m ²
miest.č. 2.33 – kuchyňa	6,93 m ²
miest.č. 2.34 – izba pacientov	17,50 m ²
miest.č. 2.35 – sklad	1,73 m ²

prevádzkové priestory spolu: 524,95 m²

B. spoločné priestory

Prízemie: miest.č. 1.07 – čakáreň	14,34 m ²
miest.č. 1.09 – šatňa	1,67 m ²
miest.č. 1.10 – WC	1,17 m ²
miest.č. 1.11 – umyváreň	1,53 m ²
miest.č. 1.13 – chodba	0,87 m ²
miest.č. 1.14 – podschod.priestor	8,20 m ²
miest.č. 1.15 – chodba	11,95 m ²
miest.č. 1.16 – chodba	11,86 m ²
miest.č. 1.18 – čakáreň,výťah	12,14 m ²
miest.č. 1.21 –WC	1,75 m ²
miest.č. 1.22 – umyváreň	2,83 m ²
miest.č. 1.23 – kúpeľňa	4,72 m ²
miest.č. 1.24 – WC	1,26 m ²
miest.č. 1.25 – umyváreň	1,80 m ²
miest.č. 1.27a – chodba	34,00 m ²
Poschodie: miest.č. 2.07 – chodba	20,41 m ²
miest.č. 2.09 – WC	1,35 m ²
miest.č. 2.10 – predsieň	1,20 m ²
miest.č. 2.12 – čakáreň	13,91 m ²
miest.č. 2.15 – schodišťový priestor	15,57 m ²
miest.č. 2.16a – výťah	4,00 m ²
miest.č. 2.22 – chodba	39,41 m ²
miest.č. 2.23 – šatňa pre personál	8,93 m ²
miest.č. 2.25 – predsieň	3,36 m ²
miest.č. 2.26 – upratovačka	2,16 m ²
miest.č. 2.27 – sprcha	0,85 m ²
miest.č. 2.28 – WC	1,44 m ²
miest.č. 2.30 – predsieň	2,38 m ²
miest.č. 2.31 – sprcha	0,94 m ²
miest.č. 2.32 – WC	1,71 m ²
spoločné priestory spolu:	227,71 m ²

V Nitre

V Nitre

.....
Prenajímateľ:
SR - Fakultná nemocnica Nitra
MUDr. Jozef Valocký

.....
Nájomca:
Spoločnosť Zlatý vek, o.z.
Ing. Marek Jankulár

Príloha č.2

ku zmluve o nájme č. 15/2016/FN

Rozpis nájomného a zálohových platieb za služby

1. Výška nájomného je stanovená za priestory uvedené v zmluve

a) prevádzkové priestory - 60,00 €/m² x 524,95 m²/rok = 31.497,00 €

b) spoločné priestory - 30,00 €/m² x 227,71 m²/rok = 6.831,30 €

Celkom: 38.328,30 € ročne 3.194,03 € mesačne

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

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

<u>A.</u>	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka tepla	12.915,60	1.076,30
b) stráženie objektu	692,88	57,74
c) telefónne linky - 4 vnútorné klapky	144,96	12,08
/prípadne skutočné hovory budú predmetom mesačného účtovania/		
c e l k o m:	13.753,44 €	1.146,12 €
	bez DPH	bez DPH

<u>B.</u>	
a) dodávka teplej vody	skutočná spotreba
b) dodávka studenej vody	skutočná spotreba
c) stočné, zrážkové vody	skutočná spotreba
d) dodávka elektrickej energie	skutočná spotreba

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, okrem skutočnej spotreby médií uvedených pod bodom 2, v časti B tejto prílohy:

ročne 52.071,74 € bez DPH

mesačne 4.340,15 € bez DPH

V Nitre

V Nitre

prenajímateľ:
SR - Fakultná nemocnica Nitra
MUDr. Jozef Valocký

Nájomca:
Spoločnosť Zlatý vek, o.z.
Ing. Marek Jankulár