

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle ust. § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon a správe majetku štátu“)

ZMLUVNÉ STRANY:

Prenajímateľ: Slovenská republika – v správe: Fakultná nemocnica

s poliklinikou J. A. Reimana Prešov

sídlo: Hollého 14, 081 81 Prešov

IČO: 00 610 577

DIČ: 202 128 1559

IČ DPH: SK 202 128 1559

Bankové spojenie:

Štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou MZ SR, zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 – A/XI – 1

Štatutárny orgán: MUDr. Radoslav Čuha, MBA, MPH – riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Súkromná základná škola pri zdravotníckom zariadení v Prešove, nezisková organizácia

sídlo: Hollého 14, 080 01 Prešov

IČO: 42031052

DIČ: 2022178169

Bankové spojenie:

IBAN:

Zapísaný v registri vedenom Ministerstvom vnútra pod č. zo dňa

Štatutárny orgán: PaedDr. Anna Lukáčová – riaditeľka

(ďalej len „nájomca“)

sa nižšie uvedeného dňa dohodli, že uzatvárajú túto **zmluvu o nájme nebytových priestorov** za nasledujúcich podmienok:

Článok I

Základné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky, zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 – A/XI – 1, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
- 1.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že nebytové priestory špecifikované v článku II tejto zmluvy sú majetkom Slovenskej republiky v správe Fakultnej nemocnice s poliklinikou J. A. Reimana Prešov, ktorá v zmysle zákona o správe majetku štátu rozhodla o ich dočasnej prebytočnosti.
- 1.3. Nájomca je slovenská právnická osoba – nezisková organizácia, založená podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, ktorá prevádzkuje školské zariadenie bez právnej subjektivity, a ktorá podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnená zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
- 1.4. Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a za podmienok stanovených v tejto zmluve nebytové priestory uvedené v článku II tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca sa za to zaväzuje zaplatiť odplatu vo výške dohodnutej v článku V tejto zmluvy.

Článok II

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú:
 - nebytové priestory s celkovou podlahovou plochou 27 m² nachádzajúce sa na 1. poschodí budovy so súpisným číslom 5959 postavenej na parcele č. 4880, nachádzajúce sa v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1611;
 - nebytové priestory s celkovou podlahovou plochou 14 m² nachádzajúce sa na prízemí budovy so súpisným číslom 5982 postavenej na parcele č. 4869/1, nachádzajúce sa v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1962;
 - nebytové priestory s celkovou podlahovou plochou 12,2 m² nachádzajúce sa na prízemí budovy so súpisným číslom 11251 postavenej na parcele č. 4886/18, nachádzajúce sa v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1962 (ďalej spoločne len „predmet nájmu“).Nebytové priestory sú graficky znázornené v situačnom pláne ktoré tvorí prílohu č. 1 zmluvy.

- 2.2. Nájomca bude užívať predmet nájmu podľa tejto zmluvy za účelom prevádzkovania školského zariadenia pre maloletých pacientov hospitalizovaných u prenajímateľa.
- 2.3. Nájom podľa tejto zmluvy predstavuje nepodnikateľský nájom. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. V prípade, že nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok III

Doba nájmu

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu počas trvania doby nájmu. Doba nájmu je dohodnutá na dobu určitú, a to od nadobudnutia účinnosti zmluvy do dňa 31.08.2018.

Článok IV

Platnosť a účinnosť zmluvy

- 4.1. Táto zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou.
- 4.2. Táto zmluva nadobúda v zmysle ust. § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 4.3. Zmluva nadobúda účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 4.4. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa končí:
- 4.4.1 uplynutím doby nájmu;
 - 4.4.2 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode;
 - 4.4.3 zánikom predmetu nájmu;
 - 4.4.4 výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v písomnej forme z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov; zmluvné strany sa dohodli na dĺžke výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiace, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
 - 4.4.5 odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov uvedených v príslušných ustanoveniach tejto zmluvy.
- 4.5. V prípade skončenia zmluvného vzťahu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať ku dňu skončenia platnosti a účinnosti zmluvy. Ak nájomca predmet nájmu nevyprace ani v dodatočnej lehote určenej v písomnej výzve prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného dohodnutého v článku V tejto zmluvy, a to za každý mesiac omeškania s vypratáním predmetu nájmu odo dňa skončenia zmluvného vzťahu.

Článok V

Výška a splatnosť nájomného a platieb za služby spojených s nájomom

- 5.1 Odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutej výške.
- 5.2 Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán na sumu 50 Eur ročne za 1 m² prenajatej plochy, čo za celkovú prenajatú plochu o rozlohe 53,2 m² predstavuje **nájomné vo výške 2.660 Eur ročne.**
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje ročné nájomné uhrádzať v mesačných platbách vo výške 221,67 Eur.
- 5.4 V zmysle ust. § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty je nájom nehnuteľnosti oslobodený od dane z pridanej hodnoty (DPH).
- 5.5 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi okrem nájomného aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „platby za služby“).
- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi platby za služby podľa nasledovného rozpisu:
- **za upratovanie spoločných priestorov sumu vo výške 150 Eur bez DPH ročne**, čo predstavuje 12,50 Eur bez DPH mesačne,
 - **za odvoz komunálneho odpadu 60 Eur bez DPH ročne**, čo predstavuje 5 Eur bez DPH mesačne,
- teda za platby za služby spolu sumu vo výške 210 Eur bez DPH ročne, čo predstavuje 17,50 Eur bez DPH mesačne.
- 5.7 Zmluvné strany berú na vedomie, že sumy za platby za služby sú uvedené bez DPH. Pri účtovaní prenajímateľ k uvedeným platbám pripočíta príslušnú sadzbu DPH.
- 5.8 Nájomné a platby za služby sa nájomca zaväzuje platiť mesačne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, pričom nájomné a platby za služby sú splatné v lehotách splatností uvedených na faktúrach vystavených prenajímateľom v príslušnom kalendárnom mesiaci. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr je 14 dní.
- 5.9 Nájomné a platby za služby sa považujú za zaplatené dňom pripísania nájomného platieb za služby na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. dňom prijatia nájomného a platieb za služby v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 5.10 Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného o percentuálnu mieru ročnej inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájomného. Takáto úprava výšky nájomného bude vykonávaná prenajímateľom, jeho jednostranným úkonom – písomným oznámením novej výšky nájomného doručeného nájomcovi, ktorá nadobúda platnosť a účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomného oznámenia nájomcovi, pokiaľ nebude uvedený neskorší dátum platnosti a účinnosti novej výšky nájomného určenej so zohľadnením ročnej inflácie podľa tejto zmluvy.

- 5.11 Zvýšená výška nájomného na základe doručeného oznámenia prenajímateľa za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe, ak bude prenajímateľom uplatnený. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájomného za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy.
- 5.12 Prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné v prípade zmeny trhového nájomného ako aj platby za služby v prípade, ak dôjde k nárastu ich cien.
- 5.13 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného v zmysle ustanovení tohto článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle ust. § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) v spojení s ust. § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 5.14 Za ostatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to za elektrickú energiu, teplo, vodné a stočné zaplatí nájomca na základe osobitných zmlúv uzatvorených medzi nájomcom a dodávateľom týchto služieb priamo dodávateľovi.
- 5.15 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť so spoločnosťou Slovenergie SK, a.s., IČO: 44 089 406, so sídlom Hroncova 3, 040 01 Košice, zmluvu o dodávke energií (tepla, elektrickej energie, vody a stočného) v lehote najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, ktorou je povinný sa prenajímateľovi preukázať bez zbytočného odkladu a vždy na požiadanie prenajímateľa. Záväzkový vzťah založený touto nájomnou zmluvou zaniká aj odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvodu, že nájomca si nesplní svoju povinnosť, ku ktorej sa zaviazal podľa predchádzajúcej vety tohto odseku. Odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy sa zmluva okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy od začiatku zrušuje. Zrušenie zmluvy od začiatku nemá vplyv na povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné a platby dlžné ku dňu zrušenia zmluvy.

Článok VI

Osobitné dojednania

- 6.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie podľa dohodnutého účelu.
- 6.2. Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu a náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní znáša nájomca.
- 6.3. Nájomca je zároveň povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave.
- 6.4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na ich majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd predmetu nájmu.
- 6.5. Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu,

podnájmu, alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy.

- 6.6. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
- 6.7. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu s jeho vedomím.
- 6.8. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
- 6.9. Povinnosti nájomcu v oblasti Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany proti požiarom (ďalej len „BOZP a OPP“):
 - 6.9.1 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov, najmä pravidelne zhromažďovať komunálny odpad v kontajnerov na to určených, na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu, ktorý nie je komunálnym odpadom.
 - 6.9.2 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých vnútorných priestoroch predmetu nájmu.
 - 6.9.3 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane, ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a činnosť nájomcu vykonávanú v predmete nájmu.
 - 6.9.4 Nájomca je povinný dodržiavať normy požiarnej ochrany a to tak v prenajatých ako aj spoločných priestoroch, ako aj oboznámiť svojich zamestnancov s bezpečnostnými predpismi
- 6.10. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom vysporiadania vzájomných práv a povinností z dôvodu užívania predmetu nájmu nájomcom za obdobie od 01.09.2016 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, prenajímateľ vyhotoví bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy nájomcovi mimoriadnu faktúru, ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v lehote splatnosti 30 dní odo dňa vystavenia predmetnej faktúry prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za takéto užívanie predmetu nájmu za každý mesiac predstavuje mesačné nájomné určené podľa tejto zmluvy.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

- 7.1. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má hodnotu originálu. Po podpísaní zmluvy obdrží každá zo zmluvných strán dve vyhotovenia a jedno vyhotovenie je určené pre účely Ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 7.2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.

- 7.3. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona o správe majetku štátu a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 7.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že na právne úkony sú plne právne spôsobilé a že obsah zmluvy sa zhoduje so súhlasnými, slobodnými a vážnymi prejavmi ich skutočnej vôle, že zmluvu neuzavreli v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

V Prešove dňa

V Prešove dňa

prenajímateľ
FNsP J. A. Reimana Prešov
MUDr. Radoslav Čuha, MBA, MPI
riaditeľ

nájomca
Súkromná základná škola pri
zdravotníckom zariadení v Prešove
PaedDr. Anna Lukáčová
riaditeľka