

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

PRENAJÍMATEĽ: Slovenská republika
správca: Fakultná nemocnica Trnava
sídlo: A. Žarnova 11, 917 75 Trnava
IČO: 00 610 381
DIČ: 2021191084
IČ DPH: SK2021191084
štatutárny orgán: Ing. Martin Neštický, MBA - riaditeľ
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK41 8180 0000 0070 0040 5923
zriadený: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991-A/IV-1 zo dňa
14.6.1991, v znení Rozhodnutia č. 1311/98-A-865/98-OLP zo
dňa 24.6.1998, v znení Rozhodnutia č. M/1206/2003 zo dňa
21.3.2003
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA: SALVUS, s.r.o.
sídlo: Narcisova 5, 821 01 Bratislava
IČO: 31 391 303
DIČ: 2020874570
IČ DPH: SK2020874570
štatutárny orgán: PhDr. Karol Kleinmann - konateľ
bankové spojenie: 2620022023/1100
IBAN: SK6411000000002620022023
zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Bratislava 1, oddiel: Sro, vložka č.
8602/B
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

u z a t v á r a j ú

v súlade s ustanoveniami zákona 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 a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

ZMLUVU O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV (ďalej len ako „Zmluva“)

za týchto podmienok:

ČL I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory v stavebnej nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe prenajímateľa je vedená v katastri nehnuteľností, Okresným úradom Trnava, Katastrálnym odborom, pre obec (mesto) Trnava, katastrálne územie Trnava na liste vlastníctva č. 2467, v časti A -LV: majetková podstata je stavba charakterizovaná ako - Dispečing DZS, s. č. 5459 postavená na pozemku parc. č. 6469 zastavané plochy a nádvoria o výmere 297 m² v celosti, spoluvlastnícky podiel SR 1/1 (ďalej len ako „nehnuteľnosť“).
2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je časť priestorov na prízemí nehnuteľnosti popísanej v bodě 1. tohto článku Zmluvy a to miestnosť č. 29 o výmere 10,37 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu počas dohodnutej doby a za nižšie uvedených podmienok.

4. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je prevádzkovanie Agentúry domácej ošetrovateľskej starostlivosti (ADOS) - poskytovanie komplexnej ošetrovateľskej starostlivosti chorým na základe indikácie ošetrojúceho lekára v spádovej oblasti Trnava. Účel nájmu podľa tejto zmluvy nie je v rozpore s účelom užívania ostatných častí nehnuteľnosti prenajímateľom.

Čl. II

Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu nájmu 5-rokov, ktorá začne plynúť odo dňa účinnosti zmluvy.
2. Táto zmluva zaniká uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou možno ukončiť pred uplynutím doby nájmu :
 - a) dohodou zmluvných strán, pre platnosť takejto dohody sa vyžaduje písomná forma, pričom podpisy osôb oprávnených konať v mene zmluvných strán musia byť uvedené na jednej listine,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa bez uvedenia dôvodu alebo z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,s výpovednou lehotou 3 mesiace v súlade s ust. § 12 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. III

Výška nájomného, predpokladaných prevádzkových nákladov a platobné podmienky

1. Výška nájomného bola stanovená v súlade s ust. § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 o správe majetku štátu Z.z. v znení neskorších predpisov vo väzbe na Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trnava č. 456, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 01. januára 2016, podľa ktorého sa za primeranú výšku nájomného zodpovedajúcu výške nájomného, za aké sa v aktuálnom čase a na tomto mieste obvykle prenechávajú do nájmu obdobné a porovnateľné nehnuteľnosti považuje suma vo výške 60,00 EUR/1m²/rok.
2. Zmluvné strany sa v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na výške nájmu za užívanie predmetu nájmu vo výške **65,00 EUR/1m²/rok (slovom: šesťdesiatpäť eur)**. Ročná výška dohodnutého nájomného predstavuje sumu vo výške 674,05 EUR/1 rok (slovom: šesťstoosedemdesiatštyri eur a päť centov). Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájmu je oslobodená od dane z pridanej hodnoty.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi mesačne preddavok na predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:

a) vodné a stočné	1,10 EUR bez DPH/mesiac
b) elektrická energia	7,20 EUR bez DPH/mesiac
c) teplo a ohrev vody	12,18 EUR bez DPH/mesiac
d) odvoz komunálneho odpadu	4,98 EUR bez DPH/mesiac
e) interná telefónna klapka	2,75 EUR bez DPH/mesiac
f) podiel na prevádzkových nákladoch	3,92 EUR bez DPH/mesiac
Predpokladané prevádzkové náklady spolu:	32,13 EUR bez DPH/mesiac

K platbám za prevádzkové náklady bude účtovaná aktuálna výška DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
4. Nájomné a predpokladané prevádzkové náklady spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje hradiť formou mesačných preddavkov na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to v 30-dňovej lehote splatnosti odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Faktúra je zaplatená včas, ak je pripísaná príslušná

suma na účet prenajímateľa v dohodnutej dobe splatnosti. V prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z. . Preddavok za prevádzkové náklady uvedený v bode 3. tohto článku pod písm. a) – c) bude nájomcovi zúčtovaný na základe skutočného odberu a to na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi dodávateľmi energií, v termíne do 31. 05. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúce účtovné obdobie.

5. Dohodnutú výšku nájomného je možné zvýšiť, ak sa zvýši nájomné rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, avšak maximálne do výšky nájomného, za aké sa v aktuálnom čase a na tomto mieste obvykle prenehávajú do nájmu obdobné a porovnateľné nehnuteľnosti a zároveň je možné upraviť dohodnutú výšku predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, avšak maximálne o sumu, o ktorú sa reálne zvýšia platby prenajímateľa poskytovateľovi prevádzkových nákladov. Tieto skutočnosti je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi, pričom nájomné bude upravené na základe dodatku k tejto zmluve, potvrdeného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nájomca vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu riadne oboznámil a preberá ho do nájmu v stave zodpovedajúcom jeho účelovému určeniu a bude ho užívať výhradne na účel uvedený v Čl. I. bod 4. tejto Zmluvy.
2. Nájomca je oboznámený, že náklady na bežnú údržbu a bežné opravy do výšky 500,00 EUR vrátane DPH na jednu opravu zabezpečuje a znáša nájomca vo vlastnej réžii.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy. Zmeny /stavebné úpravy/ môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom po odsúhlasení projektovej dokumentácie prenajímateľom. Na náhradu nákladov súvisiacich so stavebnými zmenami má nájomca právny nárok výlučne v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je taká zmluva neplatná. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
5. Nájomca zodpovedá za škodu na predmete nájmu preukázateľne spôsobenú zamestnancami nájomcu, resp. osobami, ktoré sa pohybujú v predmete nájmu so súhlasom nájomcu v plnom rozsahu. Škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rozsah bežného opotrebenia jeho užívaním počas doby nájmu sa nájomca zaväzuje nahradiť.
6. Nájomca berie na vedomie, že plne znáša zodpovednosť za zničenie, poškodenie alebo odcudzenie všetkého vneseného majetku do predmetu nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť poistenie vneseného majetku pre prípad vzniku poistnej udalosti na predmete nájmu a doklad o uzavretí poistenia predložiť prenajímateľovi, na jeho žiadosť.
7. Nájomca je oprávnený predmet nájmu primerane označiť.
8. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu priestorov predmetu nájmu a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na požiadanie prenajímateľa.
9. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, čisté. O prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Nájomca sa do 10 dní od skončenia nájmu zaväzuje

vyrovnať všetky svoje záväzky voči prenajímateľovi vyplývajúce z podmienok dohodnutých v tejto Zmluve s výnimkou budúcich peňažných plnení, ktorých výška nebude známa v čase skončenia nájmu.

Čl. V

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť udelením písomného súhlasu s jej uzatvorením Ministerstvom financií Slovenskej republiky, v súlade s ust. § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa ust. § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Všetky zmeny a doplnky týkajúce sa obsahových náležitostí a podmienok dohodnutých zmluvnými stranami v tejto Zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme číslovaných a datovaných dodatkov k Zmluve, podpísané štatutárnymi orgánmi zmluvných strán, inak sú neplatné. Schvaľovacia povinnosť príslušného ústredného orgánu štátnej správy podľa ustanovení zákona o správe majetku štátu tým nie je dotknutá.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov ku ktorým sa vzťahujú, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník a inými hmotnoprávnymi predpismi vo veciach a vzťahoch neupravených v obsahu tejto Zmluvy.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch /origináloch/, z ktorých jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR, jedno vyhotovenie pre Ministerstvo zdravotníctva SR a po dvoch vyhotoveniach si ponechajú zmluvné strany.
5. Zástupcovia zmluvných strán vyhlasujú, že sú oprávnení k uzatvoreniu tejto Zmluvy v postavení štatutárnych orgánov zmluvných strán. Záväzne vyhlasujú, že sa s obsahom Zmluvy oboznámili, jej podmienkam porozumeli. K uzatvoreniu Zmluvy pristupujú na základe slobodnej vôle prejavenej zrozumiteľne, určite a vážne, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Trnave, dňa

Za prenajímateľa:

Ing. Martin Neštický, MBA
riaditeľ

.....
podpis a pečiatka

.....
dátum

Za nájomcu:

PhDr. Karol Kleinman
konateľ

.....
podpis a pečiatka

.....
dátum

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so Zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou 22.09.2016 medzi Slovenskou republikou, správcom Fakultnou nemocnicou Tmava, so sídlom: A. Žarnova 11, 917 75 Tmava, IČO: 00 610 381, ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou SALVUS, s. r. o., so sídlom: Narcisova 5, 821 01 Bratislava, IČO: 31 391 303, ako nájomcom, ktorej predmetom je nájom nebytového priestoru o výmere 10,37 m² (miestnosť č. 29) nachádzajúceho sa na prízemí stavby, súpis. č. 5459, situovanej na pozemku par. č. 6469, zapísanej na LV č. 2467 v kat. území Tmava, obec Tmava, okres Tmava.

V Bratislave 26.10.2016

K spisu číslo: MF/19166/2016-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho