

Zmluva o nájme č. 1/2017/FN

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika v správe Fakultná nemocnica Nitra
so sídlom: 950 01 Nitra, Špitálska 6
zastúpený: MUDr. Kamilom Kolejárom, PhD., MSc, riaditeľom
IČO: 17336007
DIČ: 2021205197
IČDPH: 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: Renáta Porubská – KOZMETICKÝ SALÓN
Miesto podnikania: 949 01 Nitra, Rázusova 10
zastúpený: Renátou Porubskou
IČO: 34867686
DIČ: 1031651852
IČ DPH: -
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
č. účtu: 31028778/0900
IBAN: SK 47 0900 0000 0000 3102 8778
č. živ. reg.: 403-14333, Okresný úrad Nitra
/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 Nitre, Špitálska 6 v budove vedenej na katastrálnom odbore Okresného úradu Nitra v LV č. 425 na parc. č. 4543 ako STAVBA KUCHYŇA, PRÁČOVŇA kat. úz. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, 1. posch., a to miestnosť č. 1 o výmere 13,38 m², miestnosť č. 2 o výmere 8,57 m² (miestnosť č. 1 a č. 2 spolu vo výmere 21,95 m²) a spoločné priestory o celkovej výmere 12,55 m², pozostávajúce na prízemí zo zádveria o výmere 1,71 m², chodby o výmere 0,94 m², schodišťa o výmere 6,30 m², na 1. posch. zádveria o výmere 2,79 m², WC o výmere 0,81m².
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na zriadenie pre potreby vykonávania jeho podnikateľskej činnosti – kozmetický salón.
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 3 roky (slovom tri roky) , so začatím plynutia doby nájmu v zmysle čl. VII bod 3 znenia zmluvy.

Čl. III Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné za nebytové priestory vo výmere 21,95 m² je stanovené vo výške 59,79 €/m²/ rok a za užívanie spoločných priestorov vo výmere 12,55 m² vo výške 29,87 €/m²/rok. Nájomné za nebytové priestory je stanovené na základe výsledkov ponukového konania. Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude možné zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu:
 - dodávka tepla
 - dodávka teplej vody
 - dodávka studenej vody
 - stočné a zrážkové vody
 - dodávka elektrickej energie
 - odvoz komunálneho odpadu
 - stráženie objektu
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného za nebytové priestory a zálohovú platbu na prevádzkové náklady celkom ročne vo výške 2.586,66 € bez DPH, teda **215,55 € 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 prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sú uvedené v prílohe č. 1, 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. 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 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 takáto zmluva neplatná.

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. V prípade prevádzkovej havárie na inžinierskych sieťach a v prípade prerušenia dodávky vody, energie a kúrenia nebude

prenajímateľ zabezpečovať ich náhradnú dodávku.

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 vrátiť 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 /čl.5 bod 4 tejto zmluvy/.
4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Za týmto účelom je oprávnený na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu. Odpisy technického zhodnotenia bude vykonávať nájomca, k čomu mu prenajímateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nezvýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu. Prípadné stavebné úpravy sa nájomca zaväzuje vykonať na vlastné náklady len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Opravy spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu vykoná prenajímateľ 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, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
6. V prípade havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine apod./.
7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.
8. 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.
9. Za škodu v prenajatých nebytového priestoroch a na zariadeniach prenajímateľa spôsobenú zavinením nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu v rozsahu presahujúcom obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody sa zaväzuje nahradiť do 30 dní od ich vzniku.
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany majetku, odovzdať v zapečatenej obálke prenajímateľovi náhradný kľúč od prenajatých priestorov, a to výlučne za účelom použitia v prípade vzniknutej alebo bezprostredne hroziacej havárie. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajímateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.

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.

Prenajíateľ 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 prenajíateľ 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 **Záverečné ustanovenia**

- 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 deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, najskôr od 02.04.2017.
- 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.

Nitra,

Nitra,

Prenajíateľ:
Fakultná nemocnica Nitra
MUDr. Kamil Koleják PhD., MSc
riaditeľ

Nájomca:
Renáta Porubská – KOZMETICKÝ
SALÓN

