

Zmluva o nájme č. 5/2017/FN

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika v správe Fakultná nemocnica Nitra

so sídlom: Špitálska 6, 950 01 Nitra

zastúpený: MUDr. Kamilom Kolejárom PhD., MSc, riaditeľom

IČO: 17 336 007

DIČ: 2021205197

IČ DPH: SK 2021205197

bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava,

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: Viera Kuchtová

miesto podnikania: Nobelovo nám. 1174/9, 851 01 Bratislava - Petržalka

zastúpený: Vierou Kuchtovou

IČO: 34249575

DIČ: 1020215075

IČ DPH: -

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

č. účtu: 634401527/0900

IBAN: SK76 0900 0000 0006 3440 1527

č. živ. reg.: 105-10211, Okresný úrad Bratislava

/ďalej len „nájomca“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájom 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 nájomnú zmluvu v nižšie uvedenom znení.

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 bez súp.č., kat. úz. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, prízemie, a to o celkovej výmere 119,74 m² pozostávajúcej z:

prevádzkových priestorov spolu vo výmere 81,10m²

- miestnosť č. 46 – bufet, priestor pre zákazníkov o výmere 50,67 m²
- miestnosť č. 45 – bufet, výdaj o výmere 17,63 m²
- miestnosť č. 43 – kuchynka, umýváreň o výmere 12,80 m²

a spoločných priestorov spolu vo výmere 38,64 m²

- miestnosť č. 42 – sklad o výmere 11,99 m²
- miestnosť č. 54 - šatňa o výmere 2,24 m²
- miestnosť č. 55 – chodba o výmere 6,76 m²

- miestnosť č. 56 – WC muži o výmere 6,21 m²
- miestnosť č. 57 – WC ženy a zamestnanci o výmere 6,15 m²
- miestnosť č. 20 – upratovačka, výlevka (pomerná časť) o výmere 2,64 m²
- zádverie + chodba (pomerná časť) o výmere 2,65 m² (zakreslenie v Príl. č. 2 tejto zmluvy).

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory, aby ich užíval za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti na účely prevádzkovania bufetu.

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 je stanovené za prevádzkové priestory vo výške 380,00 € /m²/rok a za spoločné priestory vo výške 190,00 € /m²/rok pre účel uvedený v tejto zmluve. Nájomné za nebytové priestory je stanovené ako výsledok osobitného ponukového konania v zmysle § 13 zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je stanovené vo výške **38.159,60 € ročne**, teda za mesiac **3.179,97 €**.

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 služieb spojených s nájmom /prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu/:

- dodávka tepla
- dodávka TUV
- dodávka STV
- zrážkové vody
- dodávka elektrickej energie
- stráženie objektu
- používanie 1 telef. klapky
- smetné.

3. Nájomné a zálohy na prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu je stanovené **mesačne** vo výške **3.388,06 bez DPH, skutočná spotreba elektrickej energie meranej elektromerom a prípadných uskutočnených telefónnych hovorov fakturovaných štvrťročne**, pričom DPH bude účtovaná podľa platných predpisov v čase vystavenia daňového dokladu so splatnosťou 14 dní od jeho vystavenia a budú uhrádzané na účet prenajímateľa /konšt. symbol: 0308, variabilný symbol: číslo faktúry/ na základe faktúry prenajímateľa. 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. 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, podnájomu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájomu alebo výpožičky je takáto zmluva neplatná.

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave v akom bude zachytený v preberacom protokole, spôsobilý na dohodnuté užívanie, čo nájomca akceptuje. 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, úprav, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, na náklady nájomcu. 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 (ak to bude možné) 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 počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

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 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,

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

.....
Viera Kuchtová

Rozpis nájomného a záloh prevádzkových nákladov

1. Výška nájomného za nebytové priestory:

1. 1 za prevádzkové priestory uvedené v čl. I bod 1 zmluvy o celkovej výmere
81,10 m² x 380,00 €/m²/rok = 30.818,00 €
1.2 za spoločné priestory uvedené v čl. I bod 1 zmluvy o celkovej výmere
38,64 m² x 190,00 €/m²/rok = 7.341,60 €

ročne: 38.159,60 € mesačne: 3.179,97 €

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

2. Platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:

2.1.	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka tepla (zahŕňa vykurované nebyt. priestory vo výmere 83,30m ² , t.j. zbytok 36,44 m ² nevykurované)	1.429,44	119,12
b) dodávka TÚV	464,40	38,70
c) dodávka el. energie – nameraná časť priestorov uvedených v bode 1.2. tejto prílohy	11,76	0,98
d) dodávka STV	129,96	10,83
e) stočné a zrážkové vody	178,08	14,84
d) strážna služba	123,96	10,33
e) smetné	123,24	10,27
f) telefónne poplatky – základný poplatok za 1 klapku (prípadné skutočné hovory budú predmetom mesačného vyúčtovania)	36,24	3,02
	2.497,08 € ročne	208,09 € mesačne
	bez DPH	bez DPH

2.2

- a) dodávka el. energie – **skutočná spotreba**
(jedná sa o meranú časť predmetu nájmu priestorov uvedených v bode 1.1 tejto prílohy)

K uvedeným cenám prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu DPH v zmysle zák. č. 222/2004
Z. z. v platnom znení.

3. Nájomné a zálohové platby na prevádzkové náklady spolu:

ročne 40.656,68 € bez DPH mesačne 3.388,06 € bez DPH
+ skutočná spotreba elektr. energie podľa bodu 2.2
+ prípadné uskutočnené telefonické hovory

Nitra

Nitra

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

.....
Nájomca:
Viera Kuchtová