

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Slovenská republika, správca Centrum pre liečbu drogových závislostí Bratislava
Hraničná 2, Bratislava
kontaktná adresa: P. O. BOX 51, 827 99 Bratislava 27
IČO: 17 336 201
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN : SK68 8180 0000 0070 0028 6418
zastúpené riaditeľom: MUDr. Ľubomír Okruhlica, CSc.

Nájomca: ELSEMP spol. s r. o.
Malinová 8, 811 04 Bratislava
IČO: 30 840 392
IČ DPH: SK2020299138
bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
IBAN: SK07 1100 0000 0026 2170 4835
zapísaná v Obchod. reg. OS BA I, oddiel Sro, vložka č.: 2145/B
zastúpený: Ing. Ján Pravda - konateľ

sa dňa 21.12.2021 v Bratislave dohodli na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

Čl. I.

Predmet a miesto nájmu

1. Prenajímateľ **prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor** nachádzajúci sa v prevádzkovej budove Centra pre liečbu drogových závislostí (ďalej len „CPLDZ“) na Hraničnej ul. č. 2 v Bratislave, súpisné číslo 4825, nachádzajúcom sa na pozemku parc. č. 15512/21 v k. ú. Nivy, LV č. 44, pozostávajúci z:

- priestoru č. 3 na štvrtom nadzemnom podlaží (3.poschodie) o celkovej výmere 18,27 m².

/ príloha č.1 Nájomnej zmluvy – náčrt s vyznačením predmetu nájmu /

2. Nájomca **preberá predmet nájmu do nájmu.**

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje uvedený nebytový priestor užívať výlučne ako kancelársky priestor. Výpis z obchodného registra oddiel: Sro vložka číslo: 2145/B, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
2. Súhlas obce podľa ust. § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. nie je potrebný.

Čl. III Doba nájmu a skončenie zmluvy o nájme

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy (Čl. VI bod I. tejto zmluvy) a najskeôr od 01.03.2022 (nakoľko pôvodnému nájomcovi končí prenájom nebytového priestoru dňa 28.2.2022, podľa nájomnej zmluvy č.: 600/2017, zverejnenej na CRZ pod ID: 2528755).
2. Nájomný vzťah končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
3. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení písomne vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb., pričom výpovedná lehota je **trojmesačná** a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
4. Túto zmluvu o nájme možno ukončiť tiež písomnou dohodou zmluvných strán.

Čl. IV. Cena nájmu a služieb

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi dohodnuté nájomné vo výške **55,- Eur** (slovom: päťdesiatpäť eur) za 1 m² podlahovej plochy predmetu nájmu. Ročné nájomné dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje celkovo sumu vo výške **1.004,85 Eur** (slovom: tisícštyri eur osemdesiatpäť centov), bez služieb a energií.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť **nájomné za predmet nájmu v pravidelných mesačných splátkach vo výške 83,74 Eur** (slovom: osemdesiattri eur sedemdesiatštyri centov) bankovým prevodom na účet prenájomateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy v pravidelných mesačných splátkach, ktoré sú splatné do pätnásteho dňa príslušného mesiaca.
3. Prenajímateľ má právo požadovať zmenu tejto zmluvy v časti výšky nájomného pri zmene miery inflácie meranej indexom spotreb. cien za predchádzajúci kalendárny rok podľa údajov ŠÚ SR. V prípade, že s takouto zmenou zmluvy nebude nájomca súhlasiť, má prenájomateľ právo túto zmluvu vypovedať.
4. Prevádzkové náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu – za dodávku tepla, vodné, stočné a eklektickú energiu (ďalej len „platby za služby“), znáša nájomca nasledovne:

a) pomerne podľa prenajatej plochy predmetu prenájmu a alikvotnej časti spoločných priestorov vo výške 1,10 % z celkových nákladov zaplatených prenajímateľom za dodávku tepla, vodné a stočné

b) podľa skutočnej spotreby elektrickej energie nameranej meračom elektrickej energie inštalovaným na 3. nadzemnom podlaží budovy CPLDZ pripadajúcej na prenajatú plochu predmetu prenájmu a alikvotnej časti spotreby elektrickej energie na spoločné priestory pripadajúca na nájomcu /príloha č. 2 Nájomnej zmluvy – cenová kalkulácia/.

5. Platby za služby uvedené v ods. 4 písm. a) a b) sa nájomca zaväzuje platiť bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy podľa jednotlivých faktúr vystavených prenajímateľom (výška sumy, služba, splatnosť platby, č. účtu sú uvedené na faktúre).

6. Predpokladané platby za služby predstavujú ročne súhrnne približne 600,- Eur, t.j. 50,-Eur mesačne.

7. Ak nájomca nezaplatí nájom a/alebo platby za služby včas, je povinný zaplatiť úrok z omeškania. Výšku úrokov z omeškania upravuje nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., pričom sa použije výška úrokov z omeškania platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, počas trvania nájomného vzťahu, poistiť nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádza predmet nájmu. Poistenie majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu vykoná na svoje náklady nájomca.

2. Prenajímateľ odovzdá nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a v takomto stave ich bude na svoje náklady udržiavať. Ďalej je povinný zabezpečovať na náklady nájomcu riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a predkladať mu mesačné vyúčtovanie za poskytnuté služby.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Bežnú údržbu nebytového priestoru, vrátane drobných opráv (primerane sa aplikujú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. o rozsahu drobných opráv v byte) je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. V prípade odovzdania priestoru z titulu ukončenia nájomného vzťahu, je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca neodovzdá predmet nájmu tak ako je uvedené v predchádzajúcej vete, zaväzuje sa nájomca uhradiť náhradu škody a všetky náklady spojené s úpravami predmetu nájmu do pôvodného stavu, aj po ukončení platnosti tejto nájomnej zmluvy.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

5. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo na majetok štátu alebo tento inak zaťažiť.

6. Nájomca v predmete nájmu zabezpečuje v plnom rozsahu sám a na vlastné náklady v zmysle platných právnych predpisov ochranu pred požiarmi, bezpečnosť pri práci a hygienické predpisy.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv presahujúcich rozsah uvedený v ods. 3 tohto článku a tieto mu umožniť.

8. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca uskutočniť len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a podľa vopred odsúhlasenej a predloženej projektovej dokumentácie.

9. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, prípadne odcudzenia vzniknuté na motorových vozidlách parkujúcich v objekte prenajímateľa. Nájomca je povinný dodržiavať parkovací režim motorových vozidiel určených prenajímateľom.

10. Vzhľadom na charakter poskytovaných služieb prenajímateľom sa nájomca zaväzuje k zákazu fajčenia v spoločných priestoroch objektu (schodište, medziposchodie, suterén).

11. Nájomca sa zaväzuje nakladať s osobnými údajmi prenajímateľa a pacientov v zmysle ust. zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov v rozsahu, ktorý sa ho týka. Porušenie povinnosti zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch prenajímateľa a pacientov je sankcionovaná podľa ust. zákona č. 18/2018 Z. z. v platnom znení, ako aj podľa Trestného zákona v platnom znení.

12. Prenajímateľ má právo domáhať sa voči nájomcovi regresu za škody spôsobené omeškaním nájomcu s platbami za služby v súvislosti s úhradou sankcií, ktoré vzniknú prenajímateľovi z titulu omeškania platby dodávateľovi služieb – tepla, vodného, stočného, elektrickej energie.

13. Na tento zmluvný vzťah sa nevzťahuje ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka v platnom znení o obnovení nájmu.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

2. Zmluva sa vyhotovuje v 3 (slovom troch) rovnopisoch, z toho jedno vyhotovenie pre prenajímateľa, jedno vyhotovenie pre nájomcu a jedno vyhotovenie obdrží Ministerstvo financií Slovenskej republiky pre archívne účely.

3. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov zmluvných strán, vo forme dodatku k tejto zmluve, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak.

4. Vzájomné vzťahy zmluvných strán, pokiaľ nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

5. S poukazom na Príkaz ministra zdravotníctva č. 7/2017 zo dňa 25.09.2017 sa zmluvné strany dohodli, že nájomca nesmie postúpiť podľa ust. § 524 a nasled. Občianskeho zákonníka v platnom znení akúkoľvek pohľadávku vyplývajúcu z tohto zmluvného vzťahu na inú osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Centra pre liečbu drogových závislostí, Hraničná 2, 821 05 Bratislava, IČO: 17 336 201 predávajúceho (ďalej len „CPLDZ“). Právny úkon, ktorým bude pohľadávka postúpená v rozpore s predchádzajúcou vetou, je neplatný podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka. Súhlas CPLDZ s postúpením pohľadávky je platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci súhlas Ministerstva zdravotníctva SR. Súhlas dlžníka s postúpením pohľadávok veriteľa podľa predchádzajúcej vety nie je potrebný:

- a) pri postúpení pohľadávok veriteľov akciových spoločností, ktorých 100%-ným akcionárom je Ministerstvo zdravotníctva SR v lehote splatnosti a 60 dní po lehote ich splatnosti
- b) pri postúpení pohľadávok veriteľov podriadených organizácií uvedených v Článku I, písm. A) a neziskových organizácií podľa Článku I, písm. C) Príkazu ministra zdravotníctva SR č. 7/2017 zo dňa 25.09.2017, financovaných z kapitálových prostriedkov Ministerstva zdravotníctva SR alebo eurofondov.

6. CPLDZ sa podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon RPVS“) zapisuje do registra partnerov verejného sektora (ďalej len „register“). Ten kto prijíma na základe zmluvy finančné prostriedky alebo plnenie od CPLDZ, ktoré jednorázovo presiahne sumu 100.000,- Eur alebo úhrne presiahne sumu 250.000,- Eur, je povinný byť najmenej počas doby platnosti zmluvy registrovaný v registri a plniť všetky povinnosti, ktoré mu zo zákona o RPVS vyplývajú.

7. Spracúvanie osobných údajov uvedených v tejto zmluve je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy a je realizované na základe článku 6, bodu 1. písm. b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a na základe § 13 ods. 1 písm. b) zákona č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej, nemajú žiadne výhrady proti jej forme a obsahu a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa 21.12.2021

V Bratislave dňa 21.12.2021

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Slovenská republika, správca
Centrum pre liečbu drogových závislostí
MUDr. Ľubomír Okruhlica, CSc.
riaditeľ

.....
ELSEMP spol. s r. o.
Ing. Ján Pravda
konateľ

Príloha č. 1
Nájomnej zmluvy

ANP
2. poschodie

Grafické znázornenie skutočného stavu

Centrum pre liečbu drogových závislostí, Hraničná 2, 821 05 Bratislava

↔ Smer úniku

△ Prenosný hasiaci prístroj práškový Gkg



Príloha č. 2
Nájomnej zmluvy

Nájomca: **ELSEMP spol. s r. o.**
Malinová 8, 811 04 Bratislava
IČO: 30 840 392

Prenajatý priestor:

- priestor č. 3 na štvrtom nadzemnom podlaží (3.poschodie) o celkovej výmere 18,27 m²,

Prevádzkové náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu – za dodávku tepla, vodné, stočné a eklektickú energiu, znáša nájomca nasledovne:

a) pomerne podľa prenajatej plochy predmetu prenájmu a alikvotnej časti spoločných priestorov vo výške 1,10 % z celkových nákladov zaplatených prenajímateľom za dodávku tepla, vodné a stočné.

b) podľa skutočnej spotreby elektrickej energie nameranej meračom elektrickej energie inštalovaným na 3. nadzemnom podlaží budovy CPLDZ pripadajúcej na prenajatú plochu predmetu prenájmu a alikvotnej časti spotreby elektrickej energie na spoločné priestory pripadajúca na nájomcu.

Cenová kalkulácia

a) Podľa meračov sa zisťuje rozdiel jednotlivých mesiacov v kW a m³, ktorý je uvedený na dodávateľských faktúrach pre CPLDZ.

Na základe vyššie uvedených podkladov sa podľa podlahovej plochy jednotlivých nájomcov a CPLDZ percentuálne určí úhrada za dodávku tepla, vodného a stočného.

b) Na 3. nadzemnom podlaží sú umiestnené na odpočet skutočnej spotreby elektrickej energie hodiny – merač. Vždy ku koncu mesiaca sa odpíše stav kWh a ten sa porovná s predošlým mesiacom. Vzniknutý rozdiel sa prepočíta priemernou cenou elektrickej energie uvedenej na dodávateľskej faktúre, ktorá príde pre CPLDZ.

Na základe vyššie uvedených podkladov sa cena EUR podľa podlahovej plochy na 3. nadzemnom podlaží percentuálne rozpočíta na jednotlivých nájomcov, resp. užívateľov priestorov na tomto poschodí.

K tejto sume sa pripočíta alikvotná časť spotreby elektrickej energie na spoločné priestory pripadajúca na nájomcu podľa prenajatej plochy predmetu prenájmu.