

Zmluva

o nájme a podnájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Z.z. NR SR
zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
medzi účastníkmi:

Prenajímateľ:

Slovenská republika - Slovenská zdravotnícka univerzita v Bratislave

sídlo : Limbová 12, 833 03 Bratislava 37
zastúpená : Dr. h. c., prof. PhDr. Dana Farkašová, CSc.
Rektorom univerzity
IČO : 00165361
DIČ : 2020341895
bankové spojenie : [redacted]
forma hospodárenia : štátna príspevková organizácia
zriadená : zákonom 401/2002 Z.z.

(ďalej ako prenájomca)

Nájomca:

**Vydavateľstvo zdravotníckej literatúry HERBA spol. s r.o. Deň zápisu
09.03.1995 v OR Okresného súdu Bratislava I., vložka č. 8520/B**

sídlo : Švabinského 4/a,, 85101 Bratislava
zastúpený : Mgr. Milan Lehký – konateľ
Bárdošova 3, 831 01 Bratislava
Ivan Maroš Borinka 326, 900 32 Borinka
IČO : 31 390 421
IČ DPH : SK 2020354314
bankové spojenie : VUB a.s. Bratislava
číslo účtu : [redacted]

(ďalej ako nájomca)

ktorou sa zmluvné strany dohodli na nasledujúcom znení zmluvy o nájme nebytových priestorov:

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je prenájom nebytových priestorov, ktoré má v správe prenájomca, podľa zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení zmien a doplnkov.
2. Prenajímateľ prenájomca do užívania za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v budove Limbová 14 v Bratislave súpisné číslo 3182 na parc. č. 5436/19 v obci 529 346 BA-

m.č. Nové Mesto v katastrálnom území 804 380 Vinohrady na 2. poschodí; č. miestnosti B 202, vo výmere 13,85 m² v dohodnutej sume 50,- €/m²/rok to je 692,50 €/rok. Cena služieb je bližšie špecifikovaná v ďalších článkoch tejto zmluvy.

3. Účelom zmluvy je prenájom nebytových priestorov na výkon prác nájomcu podľa oprávnenia na základe priloženého výpisu Obchodného registra.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel uvedený vo výpise podľa bodu 3 tohto článku, dohodnutý v tejto zmluve, a to v súlade s platnými predpismi, ktoré sa vzťahujú k predmetu prenájmu.

Článok II. Doba prenájmu

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú od 1. novembra 2011 do 31. októbra 2016.

Článok III. Nájomné a úhrada služieb spojených s prenájomom nebytových priestorov

1. Výška nájomného je stanovená dohodou, v zmysle zákona č. 18/ 1996 Zb. o cenách v platnom znení vo výške 50,00 € za 1 m² ročného prenájmu čo predstavuje pri výmere 13,85 m² sumu 692,50 €/rok. **To je mesačne 57,70 €+ DPH.** Základné nájomné obsahuje náklady na prípadnú zimnú údržbu a daň z nehnuteľnosti.
2. Cena služieb spojených s nájmom nebytových priestorov je stanovená za podmienok uvedených v tejto zmluve takto:
vodné a stočné paušálne 40m3/rok x (0,8625€+0,8964€) =70,35€/rok=7,03€/mesiac
elektrická energia účtovaná paušálnet. j 150€/rok= 12,5€/mesiac
spolu.....19,53€/mesiac + DPH
celkom nájomné za priestory+ služby.....77,23€/mesiac + DPH
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za príslušný mesiac, dohodnuté v článku III. tejto zmluvy vo výške 1/12 ročného nájomného, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti. Splatosť nájomného je mesačne pozadu na základe faktúry do 15 dní odo dňa jej vystavenia.
4. Platby za služby spojené s prevádzkou budovy, ktoré sú poskytované nájomcovi nebytových priestorov budú fakturované štvrťročne vždy po ukončení štvrťroka, teda v štyroch termínoch. Splatosť prevádzkových nákladov je štvrťročne pozadu do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.
5. Deň úhrady nájomného a cenu služieb spojených s nájmom je deň, kedy bolo peňažné plnenie nájomcu pripísané na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že rozdiel, ktorý vznikne medzi nájomcom uhradenými platbami a skutočnými nákladmi podľa č. III., bod 2, tejto zmluvy, bude nájomcovi vyúčtovaný na základe ročného vyúčtovania prevádzkových nákladov na celú budovu identifikovanú v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy v zmysle ods. 2 tohto článku vyúčtovaných dodávateľmi prenajímateľovi a prepočítaný podľa pomeru celkovej podlahovej plochy budovy voči ploche predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať v termíne do 30 dní po účtovnom ukončení kalendárneho roka vyúčtovanie skutočných nákladov za služby a vyfakturovanie rozdielu nájomcovi. Nájomca uhradí nedoplatok z vyúčtovania (rozdiel medzi uhradeným predpavkom a skutočnými nákladmi) do 15 kalendárnych dní po doručení faktúry. Prenajímateľ môže preplatok zúčtovať k nezaplatenému nájomu a o výšku preplatku znížiť mesačnú platbu, o čom je však povinný informovať nájomcu.
8. Ak nájomca riadne a včas neuhradí nájomné (jeho časť) alebo úhradu za služby spojené s prenájomom nebytových priestorov (jej časť), respektíve neuhradí ročné zúčtovanie nájmu, je povinný uhradiť

prenajímateľovi úroky z omeškania z nezaplatenej sumy vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššie ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky k prvému dňu omeškania.

9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeny ceny služieb tak, ako mu budú účtované dodávateľmi jednotlivých médií ako aj v prípade zmeny cien.

Článok IV

Práva a povinnosti prenajímateľa a stavebno - technický stav nebytového priestoru

1. Pred uzavretím tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov sa nájomca oboznámil so stavebno – technickým, právnym i faktickým stavom tých nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu a majú byť na základe tejto zmluvy prenechané do užívania nájomcovi.
2. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy.
3. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a oboznámil ho s ich ovládaním.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v čl. I. bod 3 tejto zmluvy.

článok V

Základné práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára, užívať predmet nájmu na dojednaný účel primeraným spôsobom, rešpektovať pri tom prevádzkový poriadok budovy, predchádzať vzniku škody na predmete nájmu. Bez zbytočného odkladu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré prenajímateľovi vyplývajú z jeho povinností správcu majetku štátu (rozvody vody, tepla, a iné) a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch. Drobnými opravami sa rozumejú opravy do výšky 332 € za jednu opravu. Ich začatie oznámi nájomca vopred prenajímateľovi.
3. V prípade, že nájomca chce v prenajatých priestoroch robiť úpravy, musí si vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas podľa § 13 zákona 278/1993 Z. z. prenajímateľa s tým, že berie na vedomie, že tieto úpravy robí na vlastné náklady v súlade so znením § 667 Občianskeho zákonníka a § 13 ods. 11 zákona o správe majetku štátu – bez nároku na ich úhradu zo strany prenajímateľa, ku ktorej sa prenajímateľ nezaväzuje ani po skončení nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nebude po ukončení nájmu požadovať uviesť prenajatý priestor do pôvodného stavu.
4. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku, ako aj povinnosti vyplývajúce z hygienických a protipožiarnych predpisov. Nájomca nebytových priestorov je povinný dodržiavať požiarne a poplachové smernice a evakuačný plán, spracovaný prenajímateľom. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov zo strany nájomcu, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca, vrátane vnesených vecí. Kópie znenia uvedených predpisov tvoria prílohu zmluvy, ktoré prenajímateľ odovzdá voči podpisu.
5. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalšiemu subjektu alebo fyzickej osobe. V zmysle § 13 ods. 11 zákona č. 278/1993 Z. z. – ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu je taká zmluva neplatná.

6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah, respektíve výšku prenájmu a služieb s ním spojených, inak zodpovedá za škodu, ktorá opomenutím týchto povinností prenajímateľovi vznikne.
7. Nájomca nemôže na majetok štátu zriadiť záložné právo alebo inak tento majetok zaťažiť.
8. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezabezpečuje poistenie predmetu nájmu ani nezodpovedá za poškodenie, zničenie alebo stratu majetku nájomcu v prenajatých priestoroch.
9. Nájomca si môže majetok v prenajatých priestoroch poistiť, pričom poistenie však v plnej výške hradí sám na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný odovzdať pre prípad ohrozenia osôb alebo majetku prenajímateľovi jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenom obale, ktorý bude možné otvoriť len komisionálne za prítomnosti viacerých osôb, ak pri vstupe do predmetu nájmu nebude prítomný nájomca alebo ním písomne splnomocnený zástupca.
11. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vyvodzovať právne nároky, ak príde ku krátkodobému výpadku el. energie(do 8 hod.) a tepelnej energie (do 24 hod) vody alebo kanalizácie, ktorých výpadok prenajímateľ nezapríčinil úmyselne.
12. Nájomca má právo na označenie svojej firmy na stene vedľa vstupných chodbových dverí vedúcich do prenajatých priestorov.
13. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na primerané opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodli inak. O vrátení prenajatého priestoru bude spísaná zápisnica.

Článok VI

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím doby nájmu sa nájomný vzťah môže ukončiť takto: - prenajímateľ je oprávnený nájomný vzťah ukončiť jednostranným odstúpením od zmluvy v prípade:
 - a) ak nájomca napriek upozorneniu prenajímateľa užíva ním prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou
 - b) ak je na majetok nájomcu vyhlásený konkurz podľa platných predpisov
 - c) z dôvodu porušenia povinností nájomcu uvedených v článku V bod 3,5,6,7 tejto zmluvy.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu určitú ak:
 - a) stratí spôsobilosť na vykonávanie činností na ktorú nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu určitú pred jej uplynutím iba za podmienok uvedených v ust. § 9, ods. 2, písm. a), b), d), f), g) zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
5. Výpovedná lehota zo strany prenajímateľa je podľa § 9 ods. 2 písm. b) zákona (platenie nájomného, preddavkov na služby spojené s nájomom a vyúčtovanie preddavkov) jeden mesiac, inak je výpovedná lehota 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
6. Uvedeným nie je dotknuté právo účastníkov ukončiť zmluvný vzťah kedykoľvek a z akéhokoľvek dôvodu na základe dohody oboch strán. Dohoda musí byť písomná.

Článok VII

Závěrečné ustanovenia

1. Zmenu nájomného a úhrad spojených s nájomom nebytových priestorov prenajímateľ vykoná v prípade ak dôjde k zmenám všeobecne platných záväzných predpisov, regulujúcich túto problematiku, alebo ak dôjde k zmene cien plnení, poskytovaných nájomcovi prostredníctvom prenajímateľa(el. energie, teplo, vodné a stočné a pod.), pričom nájomca sa zaväzuje tieto zmeny rešpektovať.
2. Ku zmene dohodnutých podmienok, resp. k doplneniu obsahu zmluvy o nájme nebytových priestorov môže dôjsť len vzájomnou dohodou – formou písomného dodatku, podpísaného oboma stranami. Prejavy súhlasu musia byť obsiahnuté na jednej listine.
3. Vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou o nájme nebytových priestorov, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu neuzavreli v tiesni, ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých má každý platnosť originálu. Po jej podpísaní každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.
5. Zmluva o nájme nadobúda platnosť po schválení zriaďovateľom prenajímateľa, schválením MF SR a dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť najsôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Bratislave, dňa 30. september 2017

.....
Prenajímateľ v zastúpení : **Dr. h.**

.....
Nájomca v zastúpení :