

Zmluva

o nájme a podnájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Z.z. NR SR

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
bankové spojenie : Štátna pokladnica, Bratislava
forma hospodárenia : štátna príspevková organizácia
zriadená : zákonom 401/2002 Z.z.

(ďalej ako prenájomca)

Nájomca: **Vydavateľstvo zdravotníckej literatúry HERBA spol. s r.o.**
sídlo : Švabinského 4/a,, 85101 Bratislava
zastúpený : **Mgr. Milan Lehký, riaditeľ**
IČO : **31 390 421**
IČ DPH : SK 2020354314
bankové spojenie : VUB a.s. Bratislava
číslo účtu :

(ďalej ako nájomca)

Ktorým 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 nájomcovi do užívania za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v katastrálnom území Bratislava - Nové mesto, v budove Limbovej ul. č.14 v Bratislave, 2. poschodie ; č. 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 v povolení 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. decembra 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 €.**
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
celkom nájomné za priestory+ služby.....77,23€/mesiac
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.
4. Deň úhrady mesačného nájomného je deň, kedy bolo peňažné plnenie nájomcu v rozsahu nájomného pripísané na účet prenajímateľa.
5. Platby za služby spojené s prevádzkou budovy ktoré sú poskytované nájomcovi nebytových priestorov budú fakturované štvrťročne vždy po ukončení štvrťroka, teda v štyroch termínoch. Platbu za služby poukáže nájomca na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry.
6. Celková (súhrnná) výška úhrady za užívanie nebytových priestorov mesačne je zložená z 1/12 ročného prenájmu a ceny služieb, spojených s nájmom nebytových priestorov.
7. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že rozdiel, ktorý vznikne medzi nájomcom uhradenými mesačnými platbami a skutočnými nákladmi podľa č. III., bod 2, tejto zmluvy, bude nájomcovi vyúčtovaný na základe ročného vyúčtovania, preukázaním pomeru skutočných nákladov ku prenajatej ploche.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať v termíne do 30 dní po účtovnom ukončení kalendárneho roka vyúčtovanie nákladov a vyfakturovanie nedoplatku alebo vrátenie preplatku mesačných platieb podľa článku III. bodu 7 tejto zmluvy nájomcovi. Nájomca uhradí nedoplatok(rozdiel medzi uhradeným preddavkom) do 30 kalendárnych dní po obdržaní vyúčtovania. Prenajímateľ môže preplatok zúčtovať k nezaplatenému nájmu a o výšku preplatku znížiť mesačnú platbu, o čom je však povinný informovať nájomcu.
9. 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 vo výške 0,05% z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.
10. 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 uzatvorením 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 €. Ich začatie oznámi nájomca vopred prenajímateľovi.
3. V prípade, že nájomca chce v prenajatých priestoroch robiť úpravy, musí si vyžiadať predchádzajúci súhlas prenajímateľa s tým, že berie na vedomie, že tieto úpravy robí na vlastné náklady bez nároku na refundáciu v priebehu ani po ukončení prenájmu a zodpovedá za dodržanie právnych predpisov s nimi súvisiacich. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné vykonané opravy sa nepovažujú za zhodnotenie prenajatých priestorov s tým, 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.
5. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalšiemu subjektu alebo fyzickej osobe.
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.
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.

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 jednostranne okamžite, bez dodržania výpovednej doby v prípade :
 - a) ak nájomca nezaplatí dohodnutý prenájom (vrátane možných zvýšení) do 15 dní po lehote splatnosti
 - b) ak nájomca napriek upozorneniu prenajímateľa užíva ním prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou
 - c) ak je na majetok nájomcu uvalený konkurz podľa platných predpisov
 - d) z dôvodu porušenia povinností nájomcu uvedených v článku V bod 3,5,6,7 tejto zmluvy.

Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O vrátení prenajatého priestoru bude spísaná zápisnica.

3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu určitú iba z dôvodov, že :

- a) stratí spôsobilosť na vykonávanie činností na ktorú nebytový priestor prenajal,
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie
- c) dohodou zmluvných strán

4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred jej uplynutím iba za podmienok uvedených v ust. § 9, ods. 2, písm. a), b), f), g) zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

5. Výpovedná lehota zo strany prenajímateľa je podľa § 9 ods. 1 písm. b) zákona (platenie nájomného, preddavkov na služby spojené s nájmom a vyúčtovanie preddavkov) jeden mesiac, inak je výpovedná lehota 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

6. Hore 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

Záverečné ustanovenia

1. Zmenu nájomného a úhrad spojených s nájmom 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.
4. 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.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých má každý platnosť originálu. Po jej podpísaní každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.
6. 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 2011

.....
Prenajímateľ v zastúpení : Dr. h. c., prof. Dana FARKAŠOVÁ, CSc.
rektor SZU

.....
Nájomca v zastúpení : Mgr. Milan Lehký
riaditeľ

