

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zákona č.278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení, v spojení so zákonom č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ: Slovenská republika – v správe Detská fakultná nemocnica s poliklinikou Bratislava

Sídlo: Limbová 1, 833 40 Bratislava
IČO: 00 607 231
Zastúpená: doc. MUDr. Ladislav Kužela, CSc., MPH, generálny riaditeľ
Ing. Tomáš Valaška, ACCA, ekonomický riaditeľ

bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej v texte len „prenajímateľ“)

2. Nájomca: Peter Šesták - KANPEX

sídlo: Vajnorská 108, 831 01 Bratislava – Nové Mesto
IČO: 11 891 581
IČ DPH: SK1020344908
Zápis: živnostenský register Okresného úradu Trnava, č. živ. registra 207 - 9196

Zastúpená: Peter Šesták
Bankové spojenie:

(ďalej v texte len „nájomca“)

(Prenajímateľ a nájomca ďalej spoju aj len „zmluvné strany“ alebo jednotlivo „zmluvná strana“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Detská fakultná nemocnica s poliklinikou Bratislava je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky špecifikovaného v bode 2 tohto článku zmluvy a je plne oprávnená podpísať túto zmluvu v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné odplatné užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí v bloku „B“ v budove prenajímateľa na Limbovej ul. č. 1 v Bratislave, súpisné číslo stavby: 2643, postavenej na pozemku parcelné číslo: 5435/2, k. ú. Vinohrady, zapísanej na LV č. 2415, a to **KIOSK č. 5 v celkovej výmere 71,25 m² pozostávajúci z nasledovných miestností:**
 - nebytový priestor: obchodné prevádzky vo výmere 35,82 m²,
 - nebytový priestor: kancelárske priestory vo výmere 18,88 m²,
 - nebytový priestor: ostatné priestory (predsieň, sociálne zariadenie) vo výmere 5,93 m²,
 - nebytový priestor: ostatné priestory (terasa) vo výmere 10,62 m²,(ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory uvedené v odseku 2 za účelom ich využitia ako bufetu, na predaj potravín, drogérie, odevov, hračiek, dennej tlače, kancelárskych potrieb a s tým súvisiacich služieb v súlade s predmetom činnosti nájomcu. Nájomca je povinný užívať prenajaté nebytové priestory výlučne za uvedeným účelom. Porušenie predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy je považované za jej podstatné porušenie.

II.

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu určitú dva (2) roky. Doba nájmu začína plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy.

2. Túto zmluvu je možné pred uplynutím dohodnutej doby uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy ukončiť dohodou, odstúpením alebo výpoveďou s trojmesačnou výpoveďnou dobou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
3. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov:
 - a. ak nájomca stratí oprávnenie na poskytovanie činnosti uvedenej v bode 3. čl. I. tejto zmluvy;
 - b. ak predmet nájmu na základe rozhodnutia prenajímateľa prestane byť dočasne prebytočným majetkom nakoľko ho prenajímateľ potrebuje pre vlastné účely;
 - c. ak nájomca podstatným spôsobom poruší túto zmluvu.
4. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi, týmto dňom sa ukončuje aj nájom podľa tejto zmluvy. Nájomca je povinný predmet nájmu vypratať a uviesť do pôvodného stavu do 10 dní.
5. Na nájom založený touto zmluvou sa nepoužije ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

III.

Výška, splatnosť nájomného a služby spojené s nájomom

1. Výška nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá vo výške
 - *nebytový priestor: obchodné prevádzky vo výmere 35,82 m² za minimálnu cenu nájmu 352,00 EUR/m²/rok/ bez DPH + energie;*
 - *nebytový priestor: kancelárske priestory vo výmere 18,88 m² za minimálnu cenu nájmu 171,00 EUR/m²/rok/ bez DPH + energie*
 - *nebytový priestor: ostatné priestory (predsieň, sociálne zariadenie) vo výmere 5,93 m² za minimálnu cenu nájmu 125,00 EUR/m²/rok/ bez DPH + energie*
 - *nebytový priestor: ostatné priestory (terasa) vo výmere 10,62 m² za minimálnu cenu nájmu 117,00 EUR/m²/rok/ bez DPH + energie,*
- t.j. 17.820,91 EUR za celý predmet nájmu ročne, t. j. mesačné nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu 1.485,08 EUR/mesačne.** Nájom je oslobodený od DPH v zmysle ustanovenia § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady na spotrebu energií a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, ktoré bude nájomca hradiť prenajímateľovi zálohovo vo výške 1.583,88 EUR ročne bez DPH (131,99 EUR mesačne bez DPH), t. j. 1.979,90 EUR ročne vrátane DPH (164,99 EUR mesačne s DPH). Kalkulácia nákladov energií a služieb spojených s nájom tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 tejto zmluvy. Nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi telekomunikačné poplatky za telefónne linky a hovory, na základe refakturácie podľa skutočných nákladov fakturovaných dodávateľom telekomunikačných služieb, v prípade, ak je v predmete nájmu zavedená telefónna linka.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie a služby spojené s nájomom v mesačných platbách vopred, a to na základe faktúry prenajímateľa, ktorú vystaví prenajímateľ vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, s lehotou splatnosti 14 dní. Prvé nájomné a úhrada za energie a služby spojené s nájomom je splatná do 14 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom.
4. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi po predložení ročného vyúčtovania služieb, ktoré bude predložené vždy najneskôr do 15.3. nasledujúceho roka, prípadný nedoplatok, najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia tohto vyúčtovania a prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi prípadný preplatok najneskôr v tej istej lehote.
5. Nájomca je povinný uhradiť každú faktúru riadne a včas, ak sa tak nestane, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

6. V prípade nárastu ceny trhového nájomného v danej lokalite na obdobný účel nájmu a zmeny cenníka prenajímateľa alebo v prípade zmeny indexu spotrebiteľských cien vyhláseného Štatistickým úradom SR, je prenajímateľ oprávnený zvýšiť cenu nájmu od 1. 1. nasledujúceho kalendárneho roka. Zmenu cien nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomným oznámením.
7. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť cenu služieb v prípade nárastu prevádzkových nákladov a cien energií. Zmenu cien oznámi prenajímateľ nájomcovi písomným oznámením, pričom zmenená cena sa použije od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bolo oznámenie nájomcovi doručené.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca môže nehnuteľný majetok štátu užívať len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou, na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca je oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Pri realizácii stavebných úprav je povinný dodržať všetky všeobecne záväznými právnymi normami ustanovené podmienky. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak správca dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Porušenie tohto ustanovenia zmluvy sa považuje za jej podstatné porušenie.
3. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť vykonať stavebnú úpravu len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, prenajímateľ má právo uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu v sume rovnajúcej sa 50 % hodnoty stavebnej úpravy, najmenej však v sume 500,00 €. Pre účely určenia sumy zmluvnej pokuty je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi všetku dokumentáciu súvisiacu so stavebnou úpravou, v opačnom prípade platí domnienka, že hodnota stavebnej úpravy je 10.000 €. Zmluvná pokuta je splatná do 10 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na jej zaplatenie. Zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo prenajímateľa na náhradu škody.
4. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory, chrániť pred poškodením a udržiavať ich v riadnom, prevádzky schopnom stave, pričom ich bežnú úpravu bude vykonávať na vlastné náklady. Pokiaľ nájomca spôsobí v prenajatých priestoroch škodu, je povinný ju nahradiť v plnom rozsahu.
5. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok nájomcu alebo tretích osôb vnesený do prenajatých priestorov.
6. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy a úpravy predmetu nájmu do výšky 300 EUR v jednotlivom prípade na vlastné náklady. V prípade nutnosti opravy, resp. úpravy väčšieho rozsahu, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný bezodkladne od vyzovateľa prenajímateľom od vzniku havárie v objekte umožniť prístup k dôležitým zariadeniam objektu a zároveň sa zaväzuje v prípade havárie okamžite ohlásiť situáciu na technickom dispečingu tel. č. 02/59371860.
9. Nájomca zodpovedá a je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu pre prenajatý priestor a vo vzťahu k svojim zamestnancov vykonávanie úloh určených právnickým osobám alebo fyzickým osobám podnikateľom zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a plnenie povinností určených zamestnávateľovi zákonom NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

10. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť bezpečnostnému technikovi objednávateľa všetky skutočnosti a udalosti, ktoré zistil pri výkone činnosti pre prenajímateľa a ktoré by mohli negatívne ovplyvniť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a ochranu pred požiarmi telefonicky na číslo: 0905 845 274 a zároveň elektronickou poštou na adresu: bozpo@dfnsp.sk.
11. Prenajímateľ zodpovedá a je povinný zabezpečiť:
 - a. vypracovanie požiarneho poplachového smerníc pre celý objekt,
 - b. činnosť ohlasovne požiarov,
 - c. v spoločných priestoroch vykonávanie úloh určených právnickým osobám zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
 - d. v spoločných priestoroch vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení a to po podružný merač prípadne hlavný uzáver (istič) pre prenajatý priestor,
 - e. v spoločných priestoroch prevádzkyschopnosť a vykonávanie pravidelnej kontroly požiarnotechnických zariadení pokiaľ nie sú využívané výhradne pre priestory alebo činnosť nájomcu,
 - f. v spoločných priestoroch primerane plnenie povinností určených zamestnávateľovi zákonom NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
12. Nájomca je povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch na vlastné náklady:
 - a. nebytových priestoroch plnenie povinností určených zamestnávateľovi zákonom NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - b. v nebytových priestoroch vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení a to od podružného merača prípadne hlavného uzáveru (ističa) pre nebytové priestory. Fotokópiu platnej správy z odbornej prehliadky a skúšky odovzdá prenajímateľovi,
 - c. kontrolu zabudovaných a prenosných elektrických a plynových spotrebičov v nebytových priestoroch podľa príslušných vyhlášok a STN. Fotokópiu platnej správy z kontroly odovzdá prenajímateľovi,
 - d. v nebytových priestoroch prevádzkyschopnosť a vykonávanie pravidelnej kontroly požiarnotechnických zariadení pokiaľ sú využívané výhradne pre priestory a činnosť nájomcu. O vykonaní kontrol predloží nájomca prenajímateľovi platné potvrdenie.
 - e. odborné prehliadky, skúšky a kontroly vyhradených technických zariadení, požiarnotechnických zariadení a spotrebičov je nájomca povinný vykonať osobami s odbornou spôsobilosťou a príslušným oprávnením.
 - f. bezodkladne oznámenie vzniku pracovného úrazu, ktorý sa stal v priestoroch prenajímateľa mailom: bozpo@dfnsp.sk,
13. Nájomca je povinný využívať prenajaté priestory na účel a v súlade platným riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby v projektovej dokumentácii stavby a v súlade s kolaudačným rozhodnutím o užívaní stavby. V prípade, že vykonáva inú činnosť, zabezpečí so súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady zmenu účelu využitia priestoru. Porušenie tohto ustanovenia zmluvy sa považuje za jej podstatné porušenie.
14. Nájomca je povinný uzatvoriť s prenajímateľom písomne dohodu o zriadení spoločnej ohlasovne požiarov.
15. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkové poriadky a kľúčový režim prenajímateľa a odovzdať rezervný kľúč od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke na vrátnicu DFNSP pohotovosť na -1. poschodí v bloku B.
16. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly za prítomnosti zástupcu nájomcu.
17. Nájomca je povinný pri ukončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pod sankciou zmluvnej pokuty 165 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním riadne vypratých prenajatých priestorov prenajímateľovi, ktorú je oprávnený účtovať a vymáhať prenajímateľ voči nájomcovi. O odovzdaní a prevzatí priestorov musí byť vyhotovený písomný protokol.

**Kalkulácia nákladov za spotrebu energií pre nájomcu nebytových priestorov
kiosk č.5 v bloku B 0 v DFNSP na rok 2017**

Elektrická energia : Spotreba : technický prepočet podľa výkonu el. spotrebičov
nájomcu a ich dennej využiteľnosti.

Súčet výkonov : 8 kW

Denná využiteľnosť : 2 hod

Výpočet spotreby : 8 kW x 2 hod x 30 dní x 12 mesiacov = 5 760 kWh / rok

Náklady za spotrebu elektrickej energie : 835,20 Euro

Vodné – stočné : Spotreba : technický prepočet podľa smerných čísel spotreby Z.z.397/2003,
na 1 zamestnanca pripadá 21 m³ vody /rok.

Výpočet spotreby: 2 zamestnanci x 21 m³ = 42 m³ /rok

Náklady : v sledovanom období bola cena 2,229 Euro / m³ vody.

42 m³ x 2,229 Euro / m³ = 93,62 Euro /rok

Teplo, TUV : Spotreba : technický prepočet na 60,63 m² prenajatej plochy. Vzhľadom na
nedostatočnú teplotu v prevádzke (podľa predchádzajúceho obdobia), uvažuje sa
10,28 € / m² / rok.

Náklady : 60,63 m² x 10,28 €/m² =

623,28 Euro

Ročné náklady :	Elektrická energia	835,20 Euro
	Vodné – stočné	93,62 Euro
	Teplo, TUV	623,28 Euro

1 552,10 Euro

Ceny sú vrátane DPH

V Bratislave 26.5. 2017

Vypracoval : Ing. Zuzana Staneková
Energetik

Náklady na ostatné služby

Likvidácia komunálneho odpadu 7,80 Eur s DPH / 1 mesiac (93,60 Eur s DPH / 1 rok)

Upratovanie spol. priestorov DFNSP 27,85 Eur s DPH / 1 mesiac (334,20 Eur s DPH / 1 rok)

Vypracovala :

Zuzana Staneková
vedúca odd. prevádzkových činností

V Bratislave 26.5. 2017

 **DETSKÁ FAKULTNÁ NEMOCNICA
S POLIKLINIKOU**

Limbová 1. 833 40 BRATISLAVA

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

súhlasí

s nájmom priestorov o celkovej výmere 71,25 m², podrobne špecifikovaných v čl. I bod 2. zmluvy o nájme nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v stavbe (budova zdravotníckeho zariadenia) so súp. č. 2643, situovanej na pozemku parc. C-KN č. 5435/2, v katastrálnom území Vinohrady, obec Bratislava – m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III, vedenej v katastri nehnuteľnosti Okresným úradom Bratislava na liste vlastníctva č. 2415 v celosti; do odplatného užívania fyzickej osoby – podnikateľa Peter Šesták - KANPEX, so sídlom: Vajnorská 108, 831 01 Bratislava, IČO: 11891581.

V Bratislave 27.02.2018

K spisu číslo: MF/8906/2018-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho

