

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 499 /2022

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika v správe Fakultná nemocnica Nitra

so sídlom: Špitálska 6, 950 01 Nitra

zastúpená: JUDr. Marianom Korytiakom, PhD. – riaditeľom

IČO: 17336007

DIČ: 2021205197

IČDPH: SK2021205197

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK49 8180 0000 0070 0028 0649

zriadená: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 3724/1991-A/VIII-1 zo dňa

09.12.1991, v znení neskorších predpisov

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: ASO VENDING s.r.o.

miesto podnikania: Medený Hámor 7, 974 01 Banská Bystrica

zastúpená: Ing. Miroslavom Korčekom - konateľom

IČO: 45851221

DIČ: 2023114434

IČ DPH: SK2023114434

bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN: SK88 0200 0000 0028 9606 9551

Zapísaná v OR OS Banská Bystrica, vložka č. 18957/S Oddiel: Sro

/ďalej len „nájomca“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení a § 720 Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu v nižšie uvedenom znení.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v stavbách nachádzajúcich sa v Nitre, Špitálska 6 :
STAVBA: Gyn.-urolog.pavilón s príst.dets.oddel. bez súpisného čísla na parc.č. 4541 evidovaný na LV č. 425 katastrálne územie Nitra, okres Nitra, obec Nitra a to:
 - prevádzkové priestory spolu o výmere 2 m² , prízemie vo vestibule pri ortopedickej ambulanciiSTAVBA: Chirurgický pavilón so súpisným číslom 2714 na parc.č. 4537/3 evidovaný na LV č 425 katastrálne územie Nitra, okres Nitra, obec Nitra

- prevádzkové priestory spolu o výmere 2 m² , prízemie vo vestibule pri ortopedickej ambulancii
STAVBA: Chirurgický pavilón so súpisným číslom 2714 na parc.č. 4537/3 evidovaný na LV č 425 katastrálne územie Nitra, okres Nitra, obec Nitra
 - prevádzkové priestory spolu o výmere 1 m² , prízemie vo vestibule pri výtťahoch
STAVBA: Chirurgické oddelenie bez súpisného čísla na parc.č. 4552/1 evidovaná na LV č 425 katastrálne územie Nitra, okres Nitra, obec Nitra
 - prevádzkové priestory spolu o výmere 1 m² , prízemie vo vestibule pred ambulanciou FBLR, podľa Prílohy č. 4 – Situačný plán
2. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku 1 tejto Zmluvy, aby ho dočasne, v dobe a na účel podľa tejto zmluvy užíval.
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.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výlučne na účely vykonávania podnikateľskej činnosti nájomcu a to: umiestnenie a prevádzkovanie automatov určených na občerstvenie (horúce nápoje a káva + potravinové automaty)

Čl. II

Výška nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za nebytový priestor je v zmysle § 13 ods. 6 písm. f) zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov je stanovené vo výške 2 525,- eur/m²/rok, t.j. na výmeru celkovo 4 m² pre účel uvedený v tejto zmluve 10 100,-eur na rok
2. Ročné nájomné za prenajatý nebytový priestor je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 10 100 € ročne, teda mesačné nájomné predstavuje sumu 841,66 €. V nájomnom nie je zahrnutá daň z pridanej hodnoty, pretože nájom je oslobodený od dane z pridanej hodnoty. Nájomca je povinný nájomné uhrádzať na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na bankový účet prenajímateľa. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s nájomom nebytového priestoru a všetky ostatné náklady, ktoré súvisia so správou a užívaním predmetu nájmu.
3. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájomom sú uvedené v prílohe č. 1 a 2 a 3, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Nájomca je povinný uhrádzať platby za nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájomom

4. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou svojich záväzkov, prenajímateľ má nárok od nájomcu zaplatať zmluvnej pokuty vo výške 0,5% z dlžnej čiastky a to za každý deň omeškania. Prenajímateľ je oprávnený požadovať aj náhradu škody spôsobenú porušením povinností nájomcom presahujúcu dohodnutú zmluvnú pokutu.

Čl. III

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb spojených s nájmom:

- dodávka STV
- stočné, zrážkové vody
- dodávka elektrickej energie
- smetné

2. Zmluvné strany sa dohodli, že cena služieb spojených s nájmom je vo výške preukázaných účelných nákladov vynaložených prenajímateľom na úhradu za služby. Na požiadanie nájomcu prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadnuť do dokladov, ktoré boli podkladom pre vyúčtovanie ceny služieb spojených s nájmom a do účtovných dokladov od dodávateľov o vyúčtovaní ceny služieb spojených s nájmom a robiť si z týchto dokladov odpisy, výpisy alebo fotokópie. Určenie podielu nájomcu na úhrade služieb spojených s nájmom 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 služby spojené s nájmom nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenajímateľa. K cene platieb za služby spojené s nájmom nemôže byť pripočítaný zisk prenajímateľa za tieto činnosti. Poskytovanie služieb spojených s nájmom nie je predmetom podnikania prenajímateľa.

3. Cenu za služby zaplatí nájomca prenajímateľovi až potom, ako prenajímateľ zaplatí cenu za služby konečným dodávateľom a voči nájomcovi urobí vyúčtovanie.

4. Celkové zúčtovanie za dodané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa služieb a médií. Prenajímateľ po ukončení zúčtovacieho obdobia vykoná výpočet nákladov na elektrickú energiu na základe skutočnej spotreby odobratej elek. energie nameranej na podružnom elektromery. Prehľad o číslach elektromerov je súčasťou mesačných faktúr zasielaných nájomcovi. Náklady na studenú vodu, stočné a zrážkovú vodu sú určené podľa podielu prenajímateľa na podlahovej plochy predmetu nájmu. Zároveň prenajímateľ vypočíta spotrebu studenej vody na základe odobratého počtu predaných káv za predchádzajúci kalendárny rok. 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. V prípade ukončenia nájmovej zmluvy pred

vyúčtovacím obdobím bude vykonané zúčtovanie po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií.

5. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi mesačne zálohové platby za cenu služieb vo výške podľa rozpisu zálohových platieb vyhotoveného prenajímateľom v zmysle prílohy č. 2 a 3, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy. Pri určovaní výšky mesačných zálohových platieb je prenajímateľ povinný prihliadať najmä na celkovú cenu jednotlivých služieb, ktorú prenajímateľ zaplatil dodávateľom za uplynulý rok.

Čl. VI Podnájom

1. 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 je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca je povinný ho prevziať v stave, v akom sa nachádza v čase podpisu Zmluvy. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytového priestoru, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nainštalovať automaty a prístup k automatom za účelom ich zásobovania a zabezpečenia plynulej prevádzky.
2. 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 vrátiť v stave, v akom ho prevzal.
3. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady. Nájomca bude užívať predmet nájmu tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda. Nájomca je povinný v predmete nájmu a v jeho bezprostrednom okolí udržiavať poriadok. Nájomca je povinný prevádzkovať automaty v súlade s príslušnými technickými normami. Nájomca je povinný plynule zásobovať a zabezpečovať kvalitu poskytovaných nápojov, funkčnosť automatov.
4. 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.
5. 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.

6. Za škodu v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach prenajímateľa spôsobenú zavinením nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu v rozsahu presahujúcom obvyklé opotrebenie. Nájomca je oprávnený vykonať v prenajatom priestore stavebné úpravy iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených prenajímateľ nie je povinný vykonať. V prípade, ak prenajímateľ nebude súhlasiť so stavebnými úpravami a aj napriek tomu ich nájomca vykoná, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Zároveň je nájomca povinný v prípade žiadosti prenajímateľa dať prenajatý priestor do pôvodného stavu na vlastné náklady. Nájomcovi v tomto prípade nevzniká nárok od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré nájomca vynaložil na zhodnotenie prenajatého priestoru.
7. Po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na úhradu vynaložených nákladov, o ktoré sa zvýšila hodnota nájmu.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O tomto prenechaní sa spíše protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu.

Čl. VI

Doba nájmu, trvanie nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára v zmysle ustanovenia § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov, a to na obdobie 2 rokov od nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa čl. VII ods. 3 zmluvy o nájme.
2. Pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva aj niečo iné, tak nájom sa končí
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) výpoveďou (tak zo strany prenajímateľa ako aj nájomcu, s poukazom na § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
 - c) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom a to ku dňu, na ktorom sa zmluvné strany dohodli
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ môže ukončiť nájomný vzťah vypovedaním zmluvy aj v prípade, ak nebytový priestor stratí pre prenajímateľa charakter dočasne prebytočného majetku. Prenajímateľ môže taktiež vypovedať zmluvu v prípade ak nájomca hrubo poškodzuje prenajatý nebytový priestor, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v nebytovom priestore, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu aj v prípade ak nájomca hrubo porušuje svoje

povinnosti vyplývajúce z nájmu nebytového priestoru najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru za dlhší čas ako tri mesiace

5. Zmluvné strany môžu od zmluvy odstúpiť v prípade podstatného porušenia zmluvy a to porušením povinností vyplývajúcich zo zmluvy niektorou zo zmluvných strán. Odstúpením sa dohoda zrušuje od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane v písomnej forme.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

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 Ministerstva financií SR a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv s poukazom na § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, nakoľko ide o povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov.
4. Pokiaľ nedôjde k zverejneniu Zmluvy o nájme s poukazom na čl. VII ods. 3 tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva sa ruší od počiatku a považuje sa za neuzavretú s poukazom na § 47a ods. 4 Zb. Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť sa zmluvné strany dohodli, že si nebudú voči sebe navzájom uplatňovať náhradu škody v súvislosti so zrušením Zmluvy.
5. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis, a jeden rovnopis obdrží Ministerstvo financií SR.
6. 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.

V Nitre, dňa: 31.3.2022

V Banskej Bystrici, dňa: 25-04-2022

Nájomca:

Príloha č. 1 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 499/2022

Rozpis nájomného a záloh prevádzkových nákladov

1. Výška nájomného za nebytové priestory:

- 1.1. za prevádzkové priestory uvedené v článku I bod 1 zmluvy o celkovej výmere
2 m² x 2 525 € /rok /m² - 5 050 € /rok /m² - gynekologicko-urologický pavilón
1 m² x 2 525 € /rok /m² - chirurgický pavilón
1 m² x 2 525 € /rok /m² - chirurgické oddelenie

ročne 10 100€

mesačne 841,66 €

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

2. Platby služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

2.1. Chirurgické oddelenie	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka STV	0,25	0,02
b) stočné a zrážkové vody	0,74	0,06
c) elektrická energia	239,95	19,99
d) smetné	65,04	5,42
	305,98 € ročne bez DPH	25,50 € mesačne bez DPH

3. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

3.1. Chirurgický pavilón Gynekologicko-urologický pavilón	ročne v €	mesačne v €
a) zrážkové vody	1,45	0,12
b) elektrická energia	719,84	59,98
c) smetné (CHP)	65,04	5,42
d) smetné (GUP)	65,04	5,42
	851,37 € ročne bez DPH	70,95 € mesačne bez DPH

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

4. Nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady, média a služby spolu (vo faktúre bude každá položka jednotlivo rozpísaná :
ročne 11 257,35 € bez DPH mesačne 938,11 € bez DPH

Príloha č. 2

Zálohové platby - studená voda, stočné + zrážkové vody, elektrická energia

Nájomca: „ASO VENDING“

Prenajatá plocha: 1 m² (Chirurgické oddelenie)

Počet zamestnancov: 0

NITRA rok	predpokladané množstvo v m ³ alebo kWh	Jednotková cena za 1m ³ , 1kWh, 1 m ²	Výsledná cena za Rok za 1m ³ , 1kWh, 1 m ²
2022			
studená voda	0,193m ³	1,30 €/m ³	0,25 €
zrážková voda	0,55 m ³	1,34 €/m ³	0,74 €
elektrická energia	1182 kWh	0,203 €/kWh	239,95 €

Náklady spolu: 20,08 € / mesiac, 240,96 € / rok,

* SV: Cena na rok 2022 ja 1,30€. Platnosť rozhodnutia č.0213/2017/V je do 31.12.2021. Výpočet spotreby vody: 966 káv x 0,2 dcl Sv =193,2 :1000 =0,193m³

spotreba SV ročná. Údaje zozbierané a priemerované za posledné 3 roky podobných nápojových automatov.

* Stočné+ zrážky: v cene ja zahrnutá položka : studená voda, zrážky na základe prenajatej plochy(1m2 x0,361). Cena na rok 2022 je stanovená na : 1,34€ rozhodnutím č. 0025/2021/V.

* Elek energia: V priebehu roka 2022 sa cena odobratej elektrickej energie mení v závislosti od odobratého množstva. FN Nitra má v roku 2022 tarifu 0,203 € /1kWh. Množstvo odobratej el. energie je podľa minuloročného vyúčtovania.

Zálohové platby - zrážkové vody, elektrická energia

Nájomca: „ASO VENDING“

Prenajatá plocha: 3 m² (Chirurgický pavilón, Gynekologicko-urologický pavilón)

Počet zamestnancov: 0

TRA ok	predpokladané množstvo vm ³ alebo kWh	Jednotková cena za 1m ³ , 1kWh, 1 m ²	Výsledná cena za Rok za 1m ³ , 1kWh,
2			
é vody	1,08 m ³	1,34 €/m ³	1,45 €
nergia	1182 kWh x 3 = 3546kWh	0,203 €/kWh	719,84 €

Náklady spolu : 60,11 € / mesiac, 721,29 € / rok,

Zrážkové vody: v cene ja zahrnutá položka : zrážky na základe prenajatej plochy(3m2 x0,361) . Cena na rok 2022 je stanovená na : 1,34€ rozhodnutím č. 0025/2021/V.

Elek energia: V priebehu roka 2022 sa cena odobratej elektrickej energie mení v závislosti od odobratého množstva. FN Nitra má v roku 2022 tarifu 0,203 € /1kWh. Množstvo odobratej el. energie je podľa minuloročného vyúčtovania.