

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 495/2022

Zmluvné strany

Prenajíateľ: 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 „prenajíateľ“/

a

Nájomca: Spojená škola internátna

so sídlom: Červeňova 42, 949 01 Nitra

zastúpená: PaedDr. Soňou Šiškovou - riaditeľkou školy

IČO: 00162868

DIČ: 2021062549

IČDPH: SK2021062549

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK11 8180 0000 0070 0010 1495

zriadená: Dodatkom k Zriaďovacej listine č. 2009/00914 zo dňa 28 08 2009

/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 nájmnú zmluvu v nižšie uvedenom znení.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor v stavbe: KUCHYŇA,PRÁČOVŇA, postavenej na parc.č. 4543 bez súpisného čísla evidovanej na LV č. 425, katastrálne územie Nitra, obec Nitra , okres Nitra vedenom Okresným úrad Nitra, katastrálnym odborom a to:

- miestnosť č. 9 o celkovej výmere 18,03 m² - prevádzkové priestory

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na zabezpečenie výchovy hospitalizovaných detí a žiakov.

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.

Čl. II

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 dobu určitú t.j. do 31.08.2026
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 alebo sústavne narušuje pokojné užívanie nebytových priestorov ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu aj v prípade ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu 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.

Čl. III 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 27,- eur/m²/rok za prevádzkový priestor.
2. Ročné nájomné za prenajatý nebytový priestor je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 486,81 € ročne, teda 40,56 € mesačne. 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. Mesačné nájomné predstavuje sumu 40,56 € mesačne.
3. Nájomné je nájomca povinný splácať v pravidelných mesačných splátkach do 14. dňa príslušného mesiaca, za ktoré sa nájomné platí.
4. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájomom sú uvedené v prílohe č. 1 a 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Dodávku médií a služieb bude prenajímateľ fakturovať mesačne prostredníctvom zálohových platieb. Nájomca je povinný uhrádzať platby za nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájomom v mesačných splátkach na základe vystavenej faktúry od prenajímateľa. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.
5. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou svojich záväzkov, prenajímateľ má nárok od nájomcu zaplatenie 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.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného určeného v bode 1 tejto Zmluvy o výšku rastu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok ako aj v prípade, ak dohodnutá výška nájomného nebude zodpovedať obvyklej výške nájomného, za akú sa prenajímajú nebytové priestory na určený účel v určenej lokalite. / bez písomného dodatku ku zmluve/. Zálohové platby sa zvýšia s účinnosťou od 1.dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. IV

Služby, ktoré sa poskytujú popri užívaní predmetu nájmu

1. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb spojených s nájmom:
 - dodávka tepla a TUV
 - dodávka STV
 - vodné , stočné, zrážkové vody
 - dodávka elektrickej energie
 - odvoz komunálneho odpadu
 - stráženie objektu
2. Zmluvné strany sa dohodli, že cena služieb spojených s nájmom je vo výške preukázaných účelných nákladov vynaložených prenajímateľom na úhradu za služby a nájomca je povinný uhrádzať okrem nájomného prenajímateľovi aj cenu za služby. Cena za služby nie je zahrnutá v cene nájmu. 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. Celkové zúčtovanie za dodané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. Spôsob koncoročného vyúčtovania nákladov na studenú vodu, teplú úžitkovú vodu, energie a komunálny odpad sú určené podľa počtu osôb, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. Náklady na teplo, stočné a zrážkovú vodu a strážna služba sú určené podľa podielu prenajímateľa podlahovej plochy predmetu nájmu. 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 nájomnej zmluvy pred vyúčtovacím obdobím bude vykonané zúčtovanie po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií.
4. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi mesačne zálohové platby za cenu Služieb vo výške podľa rozpisu zálohových platieb vyhotoveného prenajímateľom v zmysle prílohy č. 2 , 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. V Podnájom

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

Čl. VI 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. Nájomca podpisom preberacieho protokolu vyhlasuje, že sa so stavom nebytového priestoru oboznámil a tento preberá bez výhrad v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu preberacieho protokolu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ku ktorému dôjde v čase od uzavretia Zmluvy do odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.
2. 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.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, na určený účel a 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 s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.
4. 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.
5. 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. V prípade havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný

okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam / k rozvodom plynu, elektrine a pod./.

6. 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.
7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.
8. 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. 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.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany majetku, odovzdať v obálke prenajímateľovi náhradný kľúč od prenajatých priestorov, a to výlučne za účelom použitia v prípade vzniknutej alebo bezprostredne hroziacej havárie. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajímateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.
10. Vzniknuté poškodenie, stratu alebo zničenie predmetu nájmu alebo ktorejkoľvek z vecí patriacich do súboru vecí, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu. Povinnosť nájomcovi nahradiť škodu sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zodpovednosti za škodu.
11. Za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch a na zariadeniach v plnom rozsahu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu spôsobenú vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia. Prenajímateľ nezodpovedá za spôsobenú škodu, ktorá vznikne na zariadení a vybavení priestoru, na vnesených a odložených veciach.
12. Po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na úhradu vynaložených nákladov, o ktoré sa zvýšila hodnota nájmu.
13. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru zmluvné strany spíšu odovzdávajúci a preberajúci protokol.

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. VI 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:

V Nitre, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

JUDr. Marian Korytiak, PhD.
riaditeľ FN Nitra

PaedDr. Soňa Šišková
riaditeľka Spojenej školy internátnej

Príloha č. 1 Zmluvy o nájme

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
18,03 m² x 27,00 € /rok m²/ = 486,81 €

ročne 486,81 €

mesačne 40,56 €

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

2. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

| 2.1. | ročne v € | mesačne v € |
|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| a) dodávka tepla | 357,70 | 29,81 |
| b) dodávka TÚV | 452,60 | 37,71 |
| c) dodávka STV | 127,75 | 10,64 |
| d) stočné a zrážkové vody | 189,80 | 15,81 |
| e) strážna služba | 97,31 | 8,11 |
| f) smetné | 390,24 | 32,52 |
| | 1 615,4 € ročne | 134,60 € mesačne |
| | bez DPH | bez DPH |

2.2.

Dodávka el.energie – Spotreba vypočítaná na základe obhliadky spotrebičov v priestoroch

Predpokladaná ročná spotreba 368,65 €

mesačne 30,72 €

3. Nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady, média a služby spolu:

ročne 2 470,86 € bez DPH

mesačne 205,88 € bez DPH

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

Príloha č. 2 Zmluvy o nájme

Rozpis zálohových platieb za médiá a služby

Elektrická energia:

Neónové svietidlo 2x 72W, 144 W/h *6 hodín = 864 W

PC zostava 1x, 400W/h * 6hodín = 2400 W

Tlačiareň 2x, 450W/h *3 hodiny = 1350 W

Mikrovlnka 1x, 1500W/h * 15 min = 187,5 W

Rýchlovarná kanvica 1x1500W/h *15 min = 187,5 W

Spolu: 54,99 kW = 1,01€/deň x 365 dní = 368,65€

Spotreba vypočítaná na základe obhliadky spotrebičov v priestoroch. Spotreba 4,99 kW / deň.
Priemerná cena za odobratú elektrickú energiu na rok 2022 je 0,203€/kW.

Studená voda:

Počet zamestnancov 6 x 16,5 m³ = 99 m³/rok = 0,271 m³/deň = 0,35 €/ deň x 365 dní = 127,75 €

SV: Cena na rok 2022 ja 1,30€. Podľa rozhodnutia č.0213/2017/V. Množstvo dodanej SV pre potreby hygieny podľa prílohy č.1 tabuľka III.pol. 9.2 a 9.4 vyhl. Ministerstva ŽP SR č. 209/2013 o smerných číslach spotreby vody: 1 pracovník – á 16,5 m³/rok.

Teplá úžitková voda:

0,27 m³/deň x 0,2539 = 0,068 m³/deň = 1,24€/deň x 365 dní = 452,6 €

TUV: (koeficient 0,2539) vypočítaný z celkovej dodávky SV pre objekt. Cena 18,29 €/m³

Stočné a zrážkové vody:

0,27 m³+ 0,068 m³ + 0,0494 m³ = 0,387 m³/ deň = 0,52€/deň x 365 dní =189,8 €

Stočné+ zrážky: v cene ja zahrnutá položka : studená voda, teplá voda, zrážky na základe prenajatej plochy. Cena na rok 2022 je stanovená na : 1,34€/ m³

Kúrenie:

0,049 m²/deň = 0,98€/deň x 365 dní = 357,7 €

Kúrenie :na základe prenajatej plochy 18,03 m²/ 365 = 0,049 m²/ deň. Cena na rok 2022 je stanovená na : 19,92€/ m²