

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 2118/233-PN

ZMLUVNÉ STRANY

názov: SR – Ústredná vojenská nemocnica SNP Ružomberok - FN
sídlo: ul. gen. Miloša Vesela 21, 034 26 Ružomberok
Zastúpená: MUDr. Peter VANĚK, riaditeľ ÚVN SNP Ružomberok – FN
IČO: 31936415
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu IBAN: SK84 8180 0000 0070 0017 7393
ďalej len „prenajímateľ“

a

názov: JS DM GROUP, s.r.o.
sídlo: Slatinka 73, 962 01 Zvolenská Slatina
Zastúpená: Ján KRAČÚN, konateľ
IČO: 51263416
DIČ: 2120679660
Zapísaná v: OR OS Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č.33509/S
Bankové spojenie: FIO Banka, a.s. Bratislava, pobočka Banská Bystrica
Číslo účtu IBAN: SK96 8330 0000 0026 0137 8606
ďalej len „nájomca“

uzatvárajú v zmysle Zákona č. 278/1993 Z.z o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovení § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme časti nebytového priestoru.

Článok I.

Predmet a účel nájmu

Slovenská republika je vlastníkom a Ústredná vojenská nemocnica SNP Ružomberok – fakultná nemocnica je správcom nasledovného nehnuteľného majetku štátu zapísaného v KN. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe tejto zmluvy za odplatu do nájmu časti nebytových priestorov nasledovne:

- časť nebytových priestorov, nachádzajúcich sa na I. NP budovy súpisného č. 1155 – DIELNE A GARÁŽ, na pozemku parcelné č. 97/5 - zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 748 m². Stavba a pozemok sú evidované na liste vlastníctva 475 v okrese Zvolen, obci Sliač, katastrálnom území Hájniky v prospech vlastníka – SR, správcu - ÚVN SNP Ružomberok – FN, v členení:

- **1.17** Chodba - bufet - 10,53 m², **1.18** Jedáleň + výdajňa jedál - 55,12 m², **1.19** Umyváreň - 2,13 m², **1.20** Šatňa + WC - 3,79 m².

Celková prenajímaná plocha 71,57 m².

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory za podmienok v tejto zmluve uvedených a nájomca bude tieto priestory užívať za účelom prevádzkovania bufetu.

Článok II. Cena nájmu

- 1) Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov nájomné a služby spojené s nájmom v nasledovnej výške:
 - a) Ročná cena nájmu za **1 m²** predstavuje **30,- €**,
 - b) Celková **ročná** cena nájmu za výmeru **71,57 m²** predstavuje **2147,10 €** a mesačne **178,93 €**.
- 2) Cena nájmu je cenou bez DPH. Cena nájmu bola dohodnutá podľa zákona č. 18/1996 Z .z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou.
- 3) Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať aj služby spojené s nájmom, tzv. prevádzkové náklady spojené s užívaním nehnuteľností. Mesačná zálohová platba za služby spojené s nájmom pozostáva:

Dodávka tepla	62,00 € + 12,40 € (20 % DPH) = 74,40 €
Elektrická energia	60,00 € + 12,00 € (20 % DPH) = 72,00 €
Vodné, stočné, zrážky	30,00 € + 6,00 € (20 % DPH) = 36,00 €
Správna réžia 15 %	22,80 € + 4,56 € (20 % DPH) = 27,36 €

Spolu **174,80 € + 34,96 € (20 % DPH) = 209,76 €**

Článok III. Platobné podmienky

- 1) Podkladom pre úhradu ceny nájmu bude faktúra – daňový doklad, ktorý každý mesiac vystaví prenajímateľ a doručí nájomcovi.
- 2) Faktúra je splatná do 21 dní odo dňa jej vystavenia.
- 3) Nájomca dohodnutú cenu nájmu za predmet nájmu a úhrady za služby spojené s nájmom začne platiť prenajímateľovi dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 4) Za deň splnenia povinnosti úhrady platieb sa považuje deň pripísania platby z účtu nájomcu na účet prenajímateľa.
- 5) Cena nájmu a úhrada za služby spojené s nájmom je splatná v mesačných splátkach, a to vždy po uplynutí toho ktorého mesiaca v dohodnutej lehote splatnosti formou bezhotovostného platobného styku v prospech bankového účtu prenajímateľa.
- 6) Prenajímateľ najneskôr v lehote 21 dní od ročného vyúčtovania energií a služieb vyšším dodávateľom doručí nájomcovi konečné zúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe faktúry, a na základe toho sa zmluvné strany vzájomne vysporiadajú.

Článok IV. Platnosť, účinnosti zmluvy a doba nájmu

- 1) Táto zmluva je platná dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 2) Táto zmluva je účinná deň po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.
- 3) Táto zmluva o nájme sa uzatvára na dobu **určitú t.j. na päť rokov od nadobudnutia jej účinnosti**.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať predmet nájmu špecifikovaný v čl. I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho udržiavať.

- 2) Nájomca sa zaväzuje:
- a) využívať predmet nájmu na účel dohodnutý podľa tejto zmluvy a užívať ho spôsobom primerane povaha a určenia účelu nájmu,
 - b) uhrádzať v dohodnutom čase cenu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
 - c) neprenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu a výpožičky,
 - d) prípadné stavebné úpravy konzultovať s prenajímateľom a na ich realizáciu si vyžiadať písomný súhlas,
 - e) oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá môže mať vplyv na výšku odberu a výpočet úhrad,
 - f) dodržiavať v objekte umiestnenom na predmete nájmu požiarne a bezpečnostné predpisy v znení platných predpisov,
 - g) za oneskorenú úhradu nájomného alebo prevádzkových nákladov je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania v zmysle platnej legislatívy ako základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť spolu s omeškanou platbou,
 - h) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a umožniť ich vykonanie, v prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný hradiť škodu, ktorá týmto vznikla,
 - i) nezriaďiť k predmetu nájmu záložné práva alebo iné práva tretích osôb,
 - j) umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie kontrolu predmetu nájmu,
 - k) že nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci,
 - l) prípade poškodenia, alebo zničenia prenajatých priestorov akoukoľvek udalosťou, je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a podľa charakteru udalosti tiež orgánom polície a požiarnej ochrany, v prípade živelných pohrôm znáša každá strana svoje škody,
 - m) výlučne znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a s ich bežnou údržbou.

Článok VI. Osobitné dojednania

- 1) Nájomca bude vykonávať všetky stavebné úpravy a iné podstatné zmeny predmetu nájmu na svoje náklady, a to len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
- 2) Na všetky stavebné úpravy, zmeny, ktoré podliehajú povolovaciemu konaniu je nájomca povinný ich predložiť príslušným orgánom za účelom vydania stavebného povolenia, prípadne iného rozhodnutia. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť a dobrú vôľu.
- 3) Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o percento medzi ročne oficiálne oznámenej inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR alebo ak si to vyžiada legislatívna úprava.
- 4) Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi, jeho zamestnancom a tretím osobám za akékoľvek škody, ktoré im vznikli alebo tretím osobám v súvislosti s nájmom, a ku ktorým došlo zavinením nájomcu alebo jeho zamestnancami.
- 5) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, že tento stav mu je známy, a že túto zmluvu uzatvára bez výhrad.
- 6) Nájomca sa zaväzuje podieľať sa na platbe miestneho poplatku za komunálny a drobný stavebný odpad každoročne a to sumou, vypočítanou súčinom percentuálneho podielu prenajatej plochy k celkovej úžitkovej ploche v areáli v % a sumy, určenej správcom dane za kalendárny rok. Prenajímateľ po obdržaní aktuálnych údajov od správcu dane vyfaktúruje nájomcovi pomernú čiastku. Prílohou faktúry bude aktuálny výpočet výšky poplatku.
- 7) Ak prenajímateľ dá nájomcovi písomný súhlas na vykonanie zmeny na predmete nájmu, a prenajímateľ sa nezaviazal na úhrade týchto nákladov, tak nájomca nemôže od prenajímateľa požadovať úhradu takýchto nákladov podľa § 13 ods. 10 č. 278/1993 Z.z o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Článok VII. Ukončenie nájmu

- 1) Táto zmluva zaniká uplynutím času na ktorý sa uzatvorila.
- 2) Táto zmluva môže zaniknúť aj písomnou dohodou oboch zmluvných strán, a to dňom uvedeným dohode.
- 3) Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej dobe aj pred uplynutím dojednanej doby nájmu:
 - a) ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal,
 - b) ak predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - d) bez udania dôvodu.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej dobe aj pred uplynutím dojednanej doby nájmu:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu, alebo ak nehnuteľnosť bude prenajímateľ potrebovať na plnenie úloh vyplývajúcich z jeho činnosti,
 - d) bez udania dôvodu.
- 5) Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručенú aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia výpovede na pošte, ak ju adresát v tejto lehote neprevezme.
- 6) Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodnú inak.
- 7) Ak sa nájom nehnuteľného majetku štátu skončí uplynutím doby, na ktorú sa dohodol, nemožno použiť ustanovenie § 676 ods. 2 o obnove nájomnej zmluvy zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení v znení neskorších predpisov.
- 8) Prenajímateľ môže jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy pokiaľ nájomca počas platnosti zmluvy napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že mu ako prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Právo na náhradu škody týmto nie je dotknuté. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy aj v prípade, že nájomca užíva majetok v rozpore s účelom zmluvy alebo ak správca majetku bude nehnuteľnosť potrebovať na plnenie úloh.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 1) Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 2) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu o nájme uzatvorili v slobodnej a vážnej vôli, že ju neuzatvorili za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli, a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.
- 3) Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť pre uzatvorenie tejto nájomnej zmluvy nie je obmedzená.
- 4) Táto zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie. Jedno vyhotovenie prenajímateľa je určené pre archív MF – SR.

- 5) Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, upravujú sa právne vzťahy zmluvných strán príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 6) Táto zmluva sa povinne zverejňuje v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR na internete.
- 7) Každá zo zmluvných strán sa zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto zmluvy, resp. ich časť na iný subjekt, neprijme ručenie, nevloží akúkoľvek pohľadávku alebo právo z tejto zmluvy ako vklad do obchodnej spoločnosti, nezriadi na akúkoľvek pohľadávku záložné právo alebo iné právo tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti sa bude považovať takýto úkon za neplatný právny úkon. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo zmluvných strán, je druhá zmluvná strana oprávnená od zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej zmluvnej strane, a tým nie je dotknuté právo na náhradu škody.
- 8) V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, dokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.
- 9) Akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy, ktoré je neplatné, nezákonné alebo nevynúiteľné podľa platného práva, bude neúčinné len v rozsahu, v akom túto neplatnosť, nezákonnosť alebo nedostatok či stratu vynúiteľnosti postihuje právo, bez akéhokoľvek vplyvu na zostávajúce ustanovenia zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením, ktoré bude platné a účinné a čo najlepšie zodpovedá jeho pôvodne zamýšľanému účelu.

V Ružomberku, dňa 23.08.2018

V Ružomberku, dňa 23.08.2018

SR -ÚVN SNP Ružomberok – FN
MUDr. Peter VANĚK
riaditeľ

JSDM GROUP, s.r.o.
Ján KRAČÚN
konateľ firmy