

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 Národný ústav detských chorôb
Sídlo: Limbová 1, 833 40 Bratislava
IČO: 00 607 231
Zastúpená: MUDr. Peter Bartoň, riaditeľ
Bankové spojenie: * ..
IBAN: ..
Zriadený: Zriaďovacou listinou zo dňa 18.12.1990 č. j. 1841/1990-A/III-2 s účinnosťou od 1.1.1991 v znení neskorších rozhodnutí

(ďalej v texte len „prenajímateľ“)

- 2. Nájomca:** SLOVCLEAN a. s.
sídlo: Račianska 96, 831 02 Bratislava
IČO: 35 956 526
Zastúpená: Martin Záhora, predseda predstavenstva
DIČ: 2022062867
IČ DPH: SK 2022062867
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vl. č. 6082/B
Bankové spojenie:

(ďalej v texte len „nájomca“)

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

I. Úvodné ustanovenia

- Národný ústav detských chorôb je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky špecifikovaného v bode 1 článku II. tejto zmluvy a je plne oprávnený podpísať túto zmluvu v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení.
- Nájomca poskytuje Národnému ústavu detských chorôb služby upratovania a čistenia na základe Zmluvy o dielo zo dňa 14.04.2023, ktorá je výsledkom procesu verejného obstarávania zrealizovaného Národným ústavom detských chorôb (ďalej len „Zmluva o dielo“).
- Keďže je nájomca právnická osoba poskytujúca služby, pri ktorých je Národný ústav detských chorôb povinný použiť proces verejného obstarávania, nebolo vo vzťahu k prenajatým priestorom podľa tejto Zmluvy vydané rozhodnutie o prebytočnosti v zmysle ustanovenia § 13 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení a ani nebol tento majetok ponúknutý v registri.

II. Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné odplatné užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa na - **4. podlaží bloku „A“** v budove NÚDCH 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:

Šatňa č. dverí -401 / A	8,99 m ²
v šatni -401 predsieň + sociálne zariadenie + priestor s umývadlom a sprchou	8,47 m ²

Šatňa č. dverí -402 / A	8,99 m ²
- v šatni -402 predsieň + sociálne zariadenie + priestor s umývadlom a sprchou	8,47 m ²
Šatňa č. dverí -403 / A	8,99 m ²
- v šatni -403 predsieň + sociálne zariadenie + priestor s umývadlom a sprchou	8,47 m ²
Šatňa č. dverí -404 / A	8,99 m ²
- v šatni -404 predsieň + sociálne zariadenie + priestor s umývadlom a sprchou	8,47 m ²
Šatňa č. dverí -405 / A	8,99 m ²
- v šatni -405 predsieň + sociálne zariadenie + priestor s umývadlom a sprchou	8,85 m ²
Spolu:	87,68 m²

(ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory uvedené v odseku 1 za účelom ich užívania ako šatne a priestorov pre zamestnancov Nájomcu, ktorý vykonávajú v NÚDCH činnosti podľa Zmluvy o dielo. 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, a to počas doby platnosti Zmluvy o dielo, t. j. najneskôr do 15.04.2027. 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 bude ukončená Zmluva o dielo;
 - b. ak nájomca podstatným spôsobom poruší túto zmluvu;
 - c. ak bude prenajímateľ potrebovať predmet nájmu pre svoje vlastné účely.
4. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi, týmto dňom sa ukončuje aj nájom podľa tejto zmluvy.
5. Na nájom založený touto zmluvou sa nepoužije ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

III.

Výška, splatnosť nájomného a služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá v sume 7,00 EUR/m²/mesiac/ bez DPH, t. j. **7.365,12 EUR bez DPH za celý predmet nájmu ročne, t. j. mesačné nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu 613,76 EUR bez DPH mesačne.** K nájomnému bude pripočítaná DPH podľa 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 hradíť prenajímateľovi zálohovo vo výške 5.599,09 EUR ročne vrátane DPH (466,59 EUR mesačne s DPH). Kalkulácia nákladov energií a služieb spojených s nájmom tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy, ktorá sa môže meniť na základe oznámenia Prenajímateľa. Vyúčtovanie nákladov za energie a služby spojené s nájmom bude určené spôsobom podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie a služby spojené s nájmom 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 nájmom 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 a 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 vyrozumienia 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.
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 MV SR 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:
11. Prenajímateľ zodpovedá a je povinný zabezpečiť:
 - a. vypracovanie požiarnych poplachových 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 MV SR 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. 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. vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení, a to od podružného merača prípadne hlavného uzáveru (ističa) pre nebytové priestory (ak sa v predmete nájmu nachádza). 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. 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:
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 sa zaväzuje dodržiavať prevádzkové poriadky a kľúčový režim prenajímateľa a odovzdať rezervný kľúč od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke na vrátnicu NÚDCH pohotovosť na -1. poschodí v bloku B.
15. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly za prítomnosti zástupcu nájomcu.
16. 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 200 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 v NÚDCH č. dverí -401 až -405/A

Elektrická energia : **Spotreba**: technický prepočet podľa výkonu elektrických spotrebičov a ich hodinovej využiteľnosti za deň.

Súčet výkonov el. spotrebičov 1,62 kWh

priemerná využiteľnosť 6 hod / deň

Výpočet: 9,72 kWh x 21 dní x 12 mesiacov = 2 449,44 kWh/rok

Náklady za spotrebu elektrickej energie : 955,28 Euro

Vodné – stočné: **Spotreba** : technický prepočet podľa smerných čísel spotreby Z.z. 397/2003, na 1 zamestnanca s predmetným zameraním pripadá 14 m³/rok

Výpočet : 50 zamestnancov x 14 m³ = 700 m³/rok

Náklady: cena vodného-stočného v sledovanom období bola 2,79312 Euro/m³

700 m³ x 2,79312 Euro = 1 955,18 Euro

Teplo, TÚV: **Spotreba**: technický prepočet na 87,68 m² prenajatej plochy. Vzhľadom na nedostatočnú teplotu v prevádzke (podľa predchádzajúceho obdobia), uvažuje sa 24,66 €/m²/rok.

Náklady : 87,68 m² x 24,66 €/m² = 2 162,19 Euro

Náklady za energie spolu:

Elektrická energia..... 955,28 Euro

Vodné – stočné.....1 955,18 Euro

Teplo, TÚV.....2 162,19 Euro

5 072,65 Euro

Ceny sú vrátane DPH

V Bratislave 12.4.2023

Vypracoval :

energetik

Náklady na ostatné služby

Likvidácia komunálneho odpadu 9,6 Eur s DPH /1 mesiac (115,20 Eur s DPH / 1 rok)

Upratovanie spol.priestorov NÚDCH 34,27 Eur s DPH /1 mesiac (411,24 Eur s DPH / 1 rok)

Vypracovala :

vedúca odd. prevádzkových činností

V Bratislave 12.4.2023