

Zmluva o nájme . 4/2020/FN

Zmluvné strany

Prenajímate : Slovenská republika v správe Fakultná nemocnica Nitra

so sídlom: 950 01 Nitra, Tpitálska 6

zastúpený Radou riadite ov v zlofení:

Ing. Jarmila Miku-ová - generálna riadite ka

Ing. Martin Ne-tický, MBA - ekonomický riadite

MUDr. Marián Bako-, PhD., MPH - medicínsky riadite

I O: 17336007

DI : 2021205197

I DPH: SK2021205197

bankové spojenie: Tpitátna pokladnica

. ú tu 7000280649/8180

IBAN: SK 49 8180 0000 0070 0028 0649

Zria ovacia listina MZ SR . 3724/1991-A/VIII-1 zo d a 09.12.1991,

v znení neskor-ích rozhodnutí

/o alej len prenájmate o/

a

Nájomca:

Stredná zdravotnícka -kola

So sídlom: 949 01 Nitra, Farská 23

zastúpený: PhDr. Reginou Sláde kovou, PhD., riadite kou, menovanou na

základe menovacieho dekrétu Predsedu Nitrianskeho samosprávneho kraja zo

d a 19.06.2014 /ako Príl. .1 tejto zmluvy/

I O: 00607321

DI : 2021269591

I DPH: -

bankové spojenie: Tpitátna pokladnica, Bratislava

. ú tu: 7000309755/8180

IBAN: SK81 8180 0000 0070 0030 9755

/ alej len šnájomcao/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona . 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov /v znení neskor-ích predpisov/, zákona . 278/1993 Z. z. o správe majetku -tátu v platnom znení, a § 663 a nasl. Ob ianskeho zákonníka nasledovnú nájomnú zmluvu:

I. I

Predmet a ú el nájmu

1. Slovenská republika ako právnická soba vlastní majetok a nakladá s ním prostredníctvom správcu majetku -tátu v súlade so zák. . 278/1993 Z. z.. Fakultná nemocnica Nitra, Tpitálska . 6, 950 01 Nitra, I O: 17336007, ako správca majetku -tátu spravuje nehnute ný majetok zapísaný na LV . 425, vedený na Okresnom úrade Nitra, odbor katastrálny, kat. úz. Nitra a to stavbu KUCHY A, PRÁ OV A, bez súp. ., postavenú na parcele registra šCõ parc. . 4543 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3356 m².
2. Predmetom tejto zmluvy je nájom -asti budov a to nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí v STAVBE KUCHYNA, PRACOVNA a to

2.1 Prevádzkové priestory spolu o výmere 194,12 m²

- miestnosť . 09 o oranžová u eb a o výmere 59,79 m²,
- miestnosť . 06 o fľtá u eb a o výmere 53,63 m²
- miestnosť . 08 o sklad pri fľtej u ebni o výmere 1,83 m²
- miestnosť . 16 o chodba o výmere 25,41 m²,
- miestnosť . 18 o pracov a o výmere 17,32 m²,
- miestnosť . 19 o pracov a o výmere 17,32 m²,
- miestnosť . 20 o pracov a o výmere 18,82 m²

2.2 Spoločné priestory spolu o výmere 66,94 m²:

- miestnosť . 03 o zádverie o výmere 3,50 m²
- miestnosť . 04 - chodba pred u ebami podiel o výmere 53,70 m²
- miestnosť . 31 + 32 o WC fľeny o výmere 9,74 m²

(vi zakreslenie v prílohe . 2 tejto zmluvy).

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na výbu fľiakov nájomcu.
3. Nájomca sa zaväzuje uľíva prenajaté priestory výlu ne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzahujú na predmet nájmu.

I. II

Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú, a to odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, a to na dobu určitú 2 roky (slovom dva roky).

I. III

Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné za nebytové priestory označené ako prevádzkové priestory vo výmere 194,12 m² je stanovené vo výške 60,00 €/m²/rok a za uľívanie spoločných priestorov vo výmere 66,94 m² vo výške 30,00 €/m²/rok.

Nájomné za nebytové priestory je stanovené na základe výsledkov ponukového konania. Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude možné zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.

2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných prevádzkových nákladov spojených s uľívaním predmetu nájmu:
 - dodávka tepla
 - dodávka teplej vody
 - dodávka studenej vody
 - studenej a zrážkovej vody
 - dodávka elektrickej energie
 - stráženie objektu.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádza dohodnutú výšku nájomného za nebytové priestory a zálohovú platbu na prevádzkové náklady celkom rovnako vo výške 19.865,71 € bez DPH, teda **1.655,48 € mesa ne bez DPH**, pričom výška DPH bude fakturovaná podľa platných predpisov v case vystavenia daného dokladu, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa /kon-t. symbol: 0308, variabilný symbol: číslo faktúry/ na základe faktúry prenajímateľa. Nájomné a zálohová platba za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
4. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sú uvedené v prílohe 3, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu môžu zahŕňať len priame náklady prenajímateľa na ich obstaranie, pričom prenajímateľ je povinný spôsob určiť ich výšku, vrátane preukázania všetkých vstupných nákladov preukázať nájomcovi. Určenie podielu nájomcu na úhrade prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu musí zodpovedať rozsahu ich skutočného využitia nájomcom a to najmä v porovnaní s ich užívaním prenajímateľom, prípadne ich susedmi užívateľmi. Zmluvné strany sa dohodli, že do platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a reštrikčné náklady prenajímateľa. K cene prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu nemôže byť kalkulovaný zisk prenajímateľa za tieto činnosti. Poskytovanie týchto prevádzkových nákladov nie je predmetom podnikania prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný uhrádza skutočnú cenu za jednotlivé prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré prenajímateľ platí prvotným dodávateľom týchto služieb a to v súlade s touto zmluvou. V prípade, ak sa nájomca rozhodne zriadi samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať cenu spotrebovaných médií podľa skutočnej spotreby. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedených v prílohe 3 tejto zmluvy. Nájomca na samostatné odberné miesta uzatvorí samostatné zmluvy s dodávateľmi médií, ako to bude právne a technicky možné.
7. Celkové zúčtovanie za dodané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná raz rovnako do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa a médií. 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.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne zmeniť zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nebytových priestorov pokiaľ budú zmenené, resp. doplnené cenové predpisy (ceny), podľa ktorých boli úhrady za tieto náklady dohodnuté s tým, že zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca povinný zaplatiť podľa nového písomného rozpisu nájomného a záloh prevádzkových nákladov prenajímateľa /bez písomného dodatku ku zmluve/. Zálohové platby sa zvyšujú súčinnosťou 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.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle platných zákonných ustanovení (§ 3 nar. vl. SR č. 87/1995 v znení neskorších predpisov).

1. IV Podnájom

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

1. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečiť riadne plnenie sľuieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. V prípade prevádzkovej havárie na inžinierskych sieťach a v prípade prerušenia dodávky vody, energie a kúrenia nebude prenajímateľ zodpovedáť za ich náhradnú dodávku.
3. 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 vráti v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa a / 1.5 bod 4 tejto zmluvy/.
4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Za týmto účelom je oprávnený na vlastné náklady zabezpečiť prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu. Odpisy technického zhodnotenia bude vykonávať nájomca, ktorému prenajímateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nezvýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu. Prípadné stavebné úpravy sa nájomca zaväzuje vykonať na vlastné náklady len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Opravy spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu vykoná prenajímateľ na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
6. V prípade havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine apod./.
7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie

prenajímate a umožní vstup určeným zamestnancom prenajímate a do prenajatých nebytových priestorov.

8. 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.
9. Základu v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach prenajímate a spôsobenú zavinenie nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť základ, ktorá vznikla na predmete nájmu v rozsahu presahujúcom obvyklé opotrebenie. Vzniknuté základy sa zaväzuje nahradiť do 30 dní od ich vzniku.
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímate a týkajúce sa ochrany majetku, odovzdať v zapečatenej obálke prenajímateovi náhradný kľúč od prenajatých priestorov, a to výlučne za účelom použitia v prípade vzniknutej alebo bezprostredne hroziacej havárie. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajímate povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.

I. VI **Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímate a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, a to z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj na predmete nájmu.Prenajímate je oprávnený vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu i z dôvodu, keď nehnuteľnosť bude potrebná na výkon svojej činnosti.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si prenajal predmet nájmu,
 - b) predmet nájmu sa stane nespôsobilý bez zavinenia nájomcu na dohodnuté užívanie.
4. Nájomca a prenajímate môžu ukončiť zmluvu aj písomnou dohodou.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom v mesiaci, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpovede doručená druhej zmluvnej strane.

I. 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 MF SR a účinnosť po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle čl. II tejto zmluvy.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 3 (slovom: troch) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis, jeden rovnopis obdrží MF SR.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, v celom rozsahu ich porozumeli a súhlasia s nimi, na dôkaz toho oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

Nitra,

Nitra,

Prenajímateľ :
Fakultná nemocnica Nitra

Nájomca:
Stredná zdravotnícka škola

.....
Ing. Jarmila Mikúšová
generálna riaditeľka

.....
PhDr. Regina Sládková, PhD.
riaditeľka

.....
Ing. Martin Neštický, MBA
ekonomický riaditeľ

.....
MUDr. Marián Bakoš PhD., MPH
medicínsky riaditeľ

Príloha . 3
Zmluvy o nájme . 4/2020/FN

Rozpis nájomného a záloh prevádzkových nákladov

1. Výška nájomného za nebytové priestory:

1.1 Prevádzkové priestory spolu o výmere 194,12 m² x 60,00 €/m²/rok = 11.647,20

1.2 Spoločné priestory spolu o výmere 66,94 m² x 30,00 €/m²/rok = 2.008,20

Spolu: ročne 13.655,40 € mesačne 1.137,95 €

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

2. Platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:

2.1.	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka tepla	4.479,79	373,32
b) dodávka el. energie	1.178,52	98,21
c) dodávka stud. vody	31,56	2,63
d) dodávka teplej vody	80,52	6,71
e) spoločné, zrážkové vody	157,92	13,16
f) strážna služba	282,00	23,50

Spolu: 6.210,31 € ročne 517,53 € mesačne

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

3. Nájomné a zálohové platby na prevádzkové náklady spolu:

ročne 19.865,71 € bez DPH mesačne 1.655,48 € bez DPH

Prenajímateľ :
Fakultná nemocnica Nitra

Nájomca:
Stredná zdravotnícka škola

Prenajímateľ :
Fakultná nemocnica Nitra

Nájomca:
Stredná zdravotnícka škola

.....
Ing. Jarmila Mikušová
generálna riaditeľka

.....
PhDr. Regina Sládková, PhD.
riaditeľka

.....
Ing. Martin Neštický, MBA
ekonomický riaditeľ

.....
MUDr. Marián Bakoš PhD., MPH
medicínsky riaditeľ