

ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov

č. 1902/281-Pn

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**nájomná zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami:

názov : **Slovenská republika – Ústredná vojenská nemocnica SNP**
Ružomberok-FN
so sídlom: ul. gen. Miloša Vesela 21, 034 26 Ružomberok
v zastúpení: doc. MUDr. Róbert Rusnák, PhD., riaditeľ
IČO: 31 936 415
DIČ: 2020590187
IČ DPH: SK2020590187
právna forma: príspevková organizácia
bankové spojenie: štátna pokladnica
IBAN: SK84 8180 0000 0070 0017 7393
(ďalej ako „**prenajímateľ**“)

a

názov : **ORTOTECH, spol. s r.o.**
Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo 2349/S
so sídlom: Námestie L. Svobodu 1, Banská Bystrica 975 17
v zastúpení: Ing. Drahoš Konder
IČO: 31619631
DIČ: 2020455767
IČ DPH: SK2020455767
právna forma: s.r.o.
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
IBAN: SK10 0900 0000 0051 7048 2973
tel.: +421 905 800 775
e-mail: ortotech@ortotech.sk
(ďalej ako „**nájomca**“)

(*prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „**zmluvné strany**“*)

Článok I.

Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy je záväzok prenájomateľa prenechať nájomcovi za odplatu do nájmu nehnuteľný majetok štátu v správe prenájomateľa uvedený v článku I. bod 3. nájomnej zmluvy a záväzok nájomcu predmet nájmu od prenájomateľa prevziať, uhrádzať nájomné a služby spojené s nájmom, tzv. prevádzkové náklady spojené s užívaním nehnuteľného majetku a užívať v súlade s dohodnutým účelom uvedeným v článku I. bod 4. nájomnej zmluvy počas doby trvania nájmu uvedenej v článku II. bod 1. nájomnej zmluvy, na základe Rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu v správe prenájomateľa č. ÚVN-16-18/2023 zo dňa 4.10.2023.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu :
 - stavba – súp. č. 5089, postavená na pozemku parc. č. 6397, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1535 m², popis stavby: kotolňa, okres: Ružomberok, obec: Ružomberok, k.ú.: Ružomberok, zapísaná na LV č. 4790.

3. Predmetom nájmu je nehnuteľný majetok štátu a to:
 - miestnosť č.1W.B.105, prízemie, kancelária, výmera 11,05 m²
 - miestnosť č.1W.B.106, prízemie, upratovačka, výmera 1,35 m²v celkovej výmere 12,40 m², nachádzajúce sa v stavbe špecifikovanej v článku I. bod 2..
(ďalej aj ako „predmet nájmu“) Náčrt predmetu nájmu tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.
4. Účelom nájmu je prenechanie nebytových priestorov nájomcovi na prevádzkovanie merného miesta zdravotníckych pomôcok. Predmetné nebytové priestory sú spôsobilé na užívanie na dohodnutý účel.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu iba na dohodnutý účel uvedený v článku I. bod 4. nájomnej zmluvy.

Článok II.

Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú- 5 (slovom päť) rokov**, ktorá začína plynúť odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Skončenie nájmu predmetu nájmu nastane:
 - a) uplynutím doby trvania nájmu,
 - b) zánikom predmetu nájmu,
 - c) dohodou zmluvných strán,
 - d) písomnou výpoveďou zmluvných strán podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - e) odstúpením od nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa.
3. Ak sa nájom skončí uplynutím doby, na ktorú sa dohodol, nemožno použiť ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o obnove nájomnej zmluvy.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je 3 -mesačná (slovom trojmesačná) a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, že sa predmet nájmu užíva v rozpore s účelom nájomnej zmluvy uvedenom v článku I. bod 4. nájomnej zmluvy, alebo ak správca bude predmet nájmu potrebovať na plnenie svojich úloh. Odstúpenie od nájomnej zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi.

Článok III.

Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov

1. Výška nájomného za prenajatý predmet nájmu je stanovená v súlade s predloženou cenovou ponukou nájomcu a predstavuje ročne sumu **vo výške 1264,80 EUR, t.j. 102 EUR/1m²/rok**.
Cena nájmu je cenou bez DPH.
2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov s prihliadnutím na ustanovenie § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. Ročné nájomné za nájom 12,40 m² prenajatých nebytových priestorov predstavuje sumu vo výške 1264,80 EUR (slovom tisícdvästošesťdesiatštyri EUR a osemdesiat centov). Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o príslušné vyčíslené percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť stanovené nájomné vo výške 105,40 EUR/mesiac na základe faktúry vystavenej prenajímateľom bankovým prevodom na účet prenajímateľa, ktorú každý mesiac vystaví prenajímateľ a doručí nájomcovi.
4. S užívaním predmetu nájmu je spojené poskytovanie služieb a to: elektrická energia, tepelná energia, vodné a stočné. Ročné prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sú vyčíslené prenajímateľom a predstavujú ročne sumu vo výške 1932 EUR (slovom tisícdeväťstotridsaťdva), ktorá je bližšie špecifikovaná v prílohe č. 2 tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť (znižiť) výšku paušálnej preddavkovej platby z dôvodu zvýšenia (zníženia) ceny dodávanej služby dodávateľom bez potreby uzavretia dodatku k tejto nájomnej zmluve, a to na základe písomného oznámenia. Prenajímateľ bude poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu fakturovať nájomcovi raz mesačne v sume 161 EUR.
5. Vyúčtovanie skutočne dodaných prevádzkových nákladov bude prenajímateľ predkladať nájomcovi 1 krát ročne podľa prílohy č. 2 k tejto zmluve, a to vždy najneskôr k 31. 5. príslušného kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok na základe vystaveného dokladu (dobropis/ťarchopis).
6. Zmluvné strany si dohodli lehotu splatnosti faktúr – daňových dokladov 21 dní odo dňa ich vystavenia. Dňom úhrady sa rozumie deň pripísania uhrádzanej čiastky na účet prenajímateľa ním uvedený.
7. V prípade jednostrannej úpravy výšky nájomného o príslušné vyčíslené percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky doručí prenajímateľ nájomcovi oznámenie o novej výške nájomného a nájomca sa zaväzuje takto zvýšené nájomné uhrádzať na základe vystavených faktúr prenajímateľom.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo prevádzkových nákladov, je povinný za omeškané dni zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania, za každý deň omeškania podľa platnej úrokovej sadzby v čase svojho omeškania s platbou.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto nájomnej zmluve.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kedykoľvek počas doby trvania nájmu kontrolu dodržiavania ustanovení nájomnej zmluvy zo strany nájomcu a za tým účelom vstúpiť do prenajatých priestorov za prítomnosti nájomcu.
4. Nájomca je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania nájomného vzťahu, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním prenajatých nebytových priestorov, vrátane odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení.
5. Nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má zrealizovať a umožniť mu ich vykonanie. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla

6. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v prenajatých nebytových priestoroch na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, túto úpravu je však povinný odstrániť, ak to bude žiadať prenajímateľ po skončení zmluvného vzťahu. 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.
7. V prípade poškodenia prenajatých nebytových priestorov nájomcom alebo jeho zamestnancami hradí nájomca na vlastné náklady všetky vzniknuté škody.
8. Nájomca zodpovedá za dodržanie všetkých povinností vyplývajúcich z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, požiarnej ochrany a ochrane životného prostredia.
9. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a udržiavať prenajaté nebytové priestory v poriadku a čistote.
10. Nájomca je oprávnený umiestniť v prenajatých priestoroch vlastné alebo zapožičané vybavenie, ako aj umiestniť označenie predmetu nájmu na mieste určenom prenajímateľom.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky, ani zriadiť na ňom záložné právo alebo iné práva tretích osôb a nemá predkupné právo na odkúpenie prenajatých nebytových priestorov.
12. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú v prenajatých nebytových priestoroch, alebo na inom majetku prenajímateľa v súvislosti s jeho činnosťou. 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.
13. Nájomca je povinný vrátiť prenajímateľovi najneskôr posledný deň doby nájmu predmet nájmu v takom stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Predmet nájmu po ukončení nájmu prevezme od nájomcu prenajímateľ.
14. Nájomca môže počas trvania nájmu poistiť svoj vnesený majetok do prenajatých nebytových priestorov pre prípad poškodenia alebo zničenia, v rozsahu platných predpisov o poistení.
15. Nájomca sa zaväzuje, že svojim konaním v čase nájmu nebude znižovať vážnosť a dôstojnosť prenajímateľa ani predmetu nájmu. V prípade porušenia tohto ustanovenia sa voči nájomcovi vyvodí občianskoprávne, prípadne trestnoprávne dôsledky.

Článok V. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva nadobúda **platnosť** dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky s touto zmluvou.
2. Nájomná zmluva nadobúda **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením nájomnej zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR na internete, nakoľko ide o zmluvu povinne zverejňovanú.

4. Podľa čl. 13 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a v súlade s § 19 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zmluvné strany podpisom tejto zmluvy súhlasia so spracovaním osobných údajov v rozsahu nevyhnutnom pre uzatvorenie zmluvy o nájme a s tým súvisiacich registratúrnych a evidenčných úkonov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že k zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve.
6. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené nájomnou zmluvou sa primerane riadia ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
7. Nájomná zmluva je vyhotovená v 6tich (slovom šiestich) vyhotoveniach, z ktorých 4 (slovom štyri) vyhotovenia dostane prenajímateľ, 1 (slovom jedno) vyhotovenie dostane nájomca, a 1 (slovom jedno) si ponechá Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
8. 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.
9. 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 piatym dňom odo dňa jej odoslania na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorej bola zásielka určená a odoslaná.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že si nájomnú zmluvu riadne prečítali, právam a povinnostiam z nej vyplývajúcim porozumeli, pričom svoju vôľu uzavrieť nájomnú zmluvu prejavili slobodne a vážne, a že nájomná zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Ružomberku, dňa 17. jan. 2024

V Banskej Bystrici, dňa 05.12.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Doc. MUDr. Robert Rusnák, PhD.
riaditeľ ÚVN SNP Ružomberok - FN

.....
Ing. Drahoš Konder
konateľ (štatutár)