

Nájomná zmluva

(garáž)

č. Z-49/2024

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „**zmluva**“) medzi zmluvnými stranami

prenajímateľom:

názov: **Nemocnica s poliklinikou Brezno, n.o.**
sídlo: Banisko 273/1, 977 01 Brezno
IČO: 31 908 969
DIČ: 2021607687
IČ DPH: SK2021607687
IBAN: SK20 1100 0000 0026 2077 8736
zápis v: zápis v Registri mimovládnych neziskových organizácií vedenom Ministerstvom vnútra SR, registrový úrad: Okresný úrad Banská Bystrica, registračné číslo: 14/2002
štatutárny zástupca: Ing. Jaroslav Mačejovský, riaditeľ
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

nájomcom:

meno a priezvisko: **Dzmitry Puliak**
adresa:
narodený:
tel .číslo:
(ďalej len „**nájomca**“)
(prenajímateľ spolu s nájomcom ďalej len „**zmluvné strany**“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku s parc. č. 630/29, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere pozemku 22 m², v katastrálnom území Brezno, obec Brezno, okres Brezno zapísaných na liste vlastníctva č. 1432, vedenom Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom. Na tomto pozemku je postavená budova bez označenia súpisným číslom, ktorá slúži prenájomcovi ako garáž č. 16 s úžitkovou plochou 21 m², ktorá je predmetom nájmu.
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v ods. 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo „**prenajímané priestory**“) a nájomca predmet nájmu od prenájomcu prijíma, zaväzuje sa ho riadne užívať a platiť za užívanie dohodnutú odplatu, a to všetko za podmienok uvedených v tejto zmluve. Vyznačenie budovy predmetu nájmu v katastrálnej mape je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

3. Na základe dohody zmluvných strán sa prenajímateľ ku dňu vzniku nájmu zaväzuje odovzdať nájomcovi prenajímané priestory. Zariadenie prenajímaných priestorov si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že úprava prenajímaných priestorov, alebo povaha úprav bude v zmysle platných právnych predpisov vyžadovať súhlas prenajímateľa, nájomca je povinný vopred o udelenie takéhoto súhlasu prenajímateľa písomne požiadať.
4. Odovzdanie a prevzatie prenajímaných priestorov pri začatí, ako aj pri ukončení nájomného vzťahu bude zrealizované na základe preberacieho protokolu, ktorého vzor tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. V preberacom protokole budú zaznamenané zmluvnými stranami všetky prípadné vady prenajímaných priestorov. Preberací protokol bude podpísaný pred začatím a po skončení zmluvného vzťahu a budú v ňom zaznamenané všetky relevantné skutočnosti ku dňu jeho podpísania.

Článok II.

Účel zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom užívania **garáže na parkovanie osobného motorového vozidla**.
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.

Článok III.

Výška nájomného

1. V súlade so zákonom č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov sa zmluvné strany dohodli na tejto výške nájomného za predmet nájmu:

Jednotková cena za prenájom 1 m² úžitkovej plochy garáže je 15,50 EUR (slovom: pätnásť eur a päťdesiat centov) za rok. Cena spolu za prenájom garáže v úžitkovej ploche 21 m² je 325,50 EUR (slovom: tristodvadsaťpäť eur a päťdesiat centov) vrátane DPH ročne, t.j. 27,13 EUR (slovom: dvadsaťsedem eur a trinásť centov) vrátane DPH mesačne.
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi popri nájomnom aj zálohový poplatok za služby spojené s nájmom – dodávku elektrickej energie vo výške 3,60 EUR (slovom: tri eurá a šesťdesiat centov) vrátane DPH mesačne.
3. **Celková mesačná úhrada nájomcu za nájom prenajímaných priestorov a za služby spojené s nájmom je vo výške 30,73 EUR (slovom: tridsať eur a sedemdesiattri centov). Celkovú mesačnú úhradu za nájom prenajímaných priestorov a za služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v plnej vyššie uvedenej výške, aj keď nájom netrval počas celého kalendárneho mesiaca.**
4. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi celkovú mesačnú úhradu za nájom prenajímaných priestorov a za služby spojené s nájmom vo forme pravidelných mesačných zrážok z jeho mzdy vyplácanej u prenajímateľa, ktorý je nájomcovým zamestnávateľom. Nájomca týmto dáva prenajímateľovi k vykonávaniu zrážok z jeho mzdy podľa tejto zmluvy súhlas.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platením nájomného a služieb spojených s nájmom je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej čiastky až do zaplatenia.

6. Konečné vyúčtovanie za dodávky elektrickej energie za rok vykoná prenajímateľ po skončení kalendárneho roka do 15. mája nasledujúceho roka. Vzhľadom na to, že predmet nájmu nemá samostatné meracie zariadenie, vyúčtovanie elektrickej energie sa vykoná podľa elektrického príkonu inštalovaných elektrických spotrebičov v predmete nájmu a doby ich využitia.
7. Dohodnutá výška nájomného sa môže upravovať jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce výške ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom SR v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe oznámenia vyhotoveného prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto odseku zmluvy, bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcej ročnej miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR, výpočte upravenej sumy nájomného a samotnej upravenej sumy nájomného. Upravená cena bude platná po prvýkrát za kalendárny mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom bola zmena ceny oznámená nájomcovi.
8. Nájomca a prenajímateľ sa zároveň dohodli, že ak počas nájmu nastanú také zmeny právnych predpisov (najmä daňových, a/alebo predpisov upravujúcich ceny energií), ktoré budú mať preukázateľne vplyv na výšku nájomného o viac ako 5%, prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe oznámenia vyhotoveného prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto odseku zmluvy. Upravená cena bude platná po prvýkrát za kalendárny mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom bola zmena ceny oznámená nájomcovi.
9. Nájomca a prenajímateľ sa zároveň dohodli, že ak počas nájmu, pri ročnom zúčtovaní cien za služby spojené s nájmom, dôjde k preplatku alebo nedoplatku, ktorý bude predstavovať 10% a viac z ceny za ročný súčet preddavkov za služby spojené s nájmom, prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť - zvýšiť alebo znížiť mesačnú cenu za služby spojené s nájmom.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú – päť rokov so začiatkom prenájmu predmetu nájmu od 01.06.2024, t.j. nájom trvá do 31.05.2029 (vrátane).**
2. Zmluva môže byť ukončená dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou ktoroukoľvek zmluvnej strany aj bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu s jednomesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom v mesiaci, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájom tiež zaniká zánikom predmetu nájmu alebo zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu a v prípade odstúpenia od tejto zmluvy najneskôr v lehote do 10 dní od nástupu účinkov tohto odstúpenia:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu;
 - b) odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy (technické zhodnotenie) vykonané nájomcom, tak ako sa na tom zmluvné strany dohodnú;
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby

predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

6. V prípade, ak nájomca v deň skončenia nájmu neodovzdá prenajímané priestory prenajímateľovi, zaplatí zmluvnú pokutu vo výške 33,- EUR za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody nad rámec uhradenej zmluvnej pokuty a zmluvná pokuta sa v zmysle dohody zmluvných strán nezapočítava na náhradu škody.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajímané priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa článku II tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať prenajímané priestory len v rozsahu a na účel, ktorý je stanovený v tejto zmluve. Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v prenajímaných priestoroch vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať prenajímané priestory v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajímané priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajímaných priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva riadnym dohodnutým spôsobom, a to bezprostredne po požiadaní prenajímateľom.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do prenajímaných priestorov v prípade požiaru, resp. inej havárie, ako aj v prípade potreby odvrátenia hrozacej škody. Z týchto dôvodov nájomca odovzdá 1 ks náhradného kľúča od prenajímaných priestorov na vrátnicu prenajímateľa s podmienkou záruky zodpovednosti za škody spôsobené zneužitím kľúča k vstupu do prenajímaných priestorov prenajímateľom.
7. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.
8. V prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímané priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Odovzdanie a prevzatie prenajímaných priestorov sa zaznamená v preberacom protokole.
9. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov. Nájomca je povinný nové elektrospotrebiče, ktoré sa nenachádzajú v protokole o odovzdaní prenajímaných priestorov bezodkladne nahlásiť na prevádzkovo-technický úsek prenajímateľa – oddelenie energetiky a tepelného hospodárstva. V prípade, že pri kontrole sa zistí, nenahlásený spotrebič, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu do výšky 331,94 EUR, a to aj za každý zistený prípad.

10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu (napr. na zľavu z nájomného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.

11. Ak potreba vykonania opráv, servisu alebo údržby predmetu nájmu, resp. budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, vznikla v dôsledku:

- a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany nájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov,
- b) alebo nesplnenia si akejkolvek povinnosti nájomcu, vyplývajúcej z tejto zmluvy,

tak prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady nájomcu a nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť prenajímateľovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa nájomcu, nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne.

Článok VI.

Spoločná ohlasovňa požiarov

1. V zmysle § 5 písm. f) zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a § 15 ods. 2 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov sa zmluvné strany dohodli na zriadení spoločnej ohlasovne požiarov v objekte nemocnice na adrese Banisko 273/1, 977 01 Brezno. Ohlasovňa požiarov sa nachádza v lôžkovej časti nemocnice v priestore „vrátnica urgent“, t. č. 048/2820 222 alebo 048/2820 111, je označená viditeľným nápisom „OHLASOVŇA POŽIAROV“ a je vybavená spojovacími prostriedkami a ďalšími technickými zariadeniami na príjem hlásení o vzniku požiaru v objekte alebo priestoroch nemocnice, vrátane prenajímaných priestorov.
2. V prípade vzniku požiaru je povinnosťou nájomcu, resp. jeho zamestnanca spozorujúceho požiar v danom objekte nahlásiť ho na vyššie uvedenú ohlasovňu požiarov.
3. Ohlasovňa požiarov je zabezpečená zamestnancami prenajímateľa nepretržitou službou.
4. V ohlasovni požiarov je uložená potrebná dokumentácia všetkých subjektov, pre ktoré je spoločná ohlasovňa požiarov zriadená, ktorú tvoria najmä:
 - a) požiarne poplachové smernice,
 - b) požiarne evakuačné plány,
 - c) telefónne čísla štatutárneho zástupcu právnickej osoby a ďalších určených zodpovedných vedúcich zamestnancov alebo fyzickej osoby - podnikateľa a jej zodpovedného zástupcu,
 - d) zoznam právnických osôb a fyzických osôb – podnikateľov, ktoré majú sídlo v objekte, pre ktoré je zriadená spoločná ohlasovňa požiarov, vrátane telefónnych čísiel ich štatutárnych orgánov,
 - e) prehľad miest so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, ktoré sa nachádzajú v objekte.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať iba písomnými vzostupne číslovanými dodatkami odsúhlasenými a podpísanými zmluvnými stranami, inak je zmena zmluvy neplatná.
4. Ak táto zmluva neustanovuje inak, všetky písomnosti sa druhej zmluvnej strane doručujú poštou, a to doporučeným listom alebo sa odovzdávajú osobne oproti podpisu. Účinky doručenia písomných podaní sú na účely tejto zmluvy splnené aj vtedy, ak príjemca príslušného podania si toto nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jeho prevzatie bezdôvodne odmietol (uvedené platí pre doručovanie poštou).
5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že sú spôsobilé vlastnými právnymi úkonmi nadobúdať práva a brať na seba povinnosti v plnom rozsahu, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že túto zmluvu podpisujú na základe vlastného rozhodnutia, bez tiesne a nátlaku. Zmluvné strany ďalej prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, že zmluvné prejavy sú dostatočne určité a zrozumiteľné. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na dôkaz toho ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi osoby oprávnené konať v mene každej zmluvnej strany, ktoré sú oprávnené na všetky právne úkony v mene zmluvnej strany, za ktorú konajú.
6. Akékoľvek nároky, rozdielne názory alebo spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, sa zmluvné strany pokúsia vyriešiť vzájomnou dohodou. Ak nedôjde o vzniknutom spore k dohode zmluvných strán, ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená obrátiť sa s návrhom na príslušný súd.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.06.2024, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy strácajú platnosť akékoľvek iné predchádzajúce zmluvy alebo dohody medzi zmluvnými stranami, ktorých predmet je rovnaký ako predmet tejto zmluvy.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
 - č. 1 – Vyznačenie budovy predmetu nájmu v katastrálnej mape;
 - č. 2 – Vzor preberacieho protokolu

V Brezne dňa 31.05.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Nemocnica s náleziskom Brezno, n.o.

Dzmitry Puljak

Ing. Jaroslav Mahejovský, riaditeľ

Príloha č. 1 k Nájomnej zmluve Z-49/2024 - Vyznačenie budovy predmetu nájmu
v katastrálnej mape

sklad		630/34						
630/25	630/26	630/27	630/28	630/29	630/30	630/31	630/32	630/33

Garáž č.16

Preberací protokol

ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy

č. Z-49/2024

Vybavenie prenajímaných priestorov (pevne spojené s priestormi):

.....
.....

Stav meračov energií :

elektrina

č. merača:

stav:

.....

Pri odovzdávaní predmetu nájmu boli *nájomcovi/~~prenájomateľovi~~ (správne zakrúžkovať) odovzdané:

.....
2ks kľúče
.....

Iné zistené veci:

.....
.....

Na základe miestneho zisťovania *~~boli~~/neboli (správne zakrúžkovať a dopísať podľa skutočného stavu) zistené nedostatky:

.....
.....

Zmluvné strany prehlasujú, že zistené nedostatky *~~bránia~~/nebránia (správne zakrúžkovať podľa skutočného stavu) užívaniu prenajímaných priestorov.

Priestory, ktoré sú predmetom zmluvy, fyzicky v Brezne dňa 31.5. 2024

za zmluvnú stranu:

odovzdala osoba - meno, priezvisko a funkcia: Ing. GRÁC ĽUBOMÍR, podpis:

za zmluvnú stranu:

prevzala osoba - meno, priezvisko a funkcia:, podpis: