Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Z.z. NR SR zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

medzi účastníkmi:

Prenajímateľ: **: Slovenská republika**
Správca **: Slovenská zdravotnícka univerzita v Bratislave**

sídlo : Limbová 12, 833 03 Bratislava 37
zastúpená : Dr. h. c., prof. PhDr. Dana Farkašová, CSc.
Rektorom univerzity
IČO : 00165361
DIČ : 2020341895
bankové spojenie :

forma hospodárenia : štátna príspevková organizácia
zriadená : zákonom 401/2002 Z.z.

(ďalej ako prenajímateľ)

Nájomca: **ZDRAVOPROJEKT BRATISLAVA s.r.o. zapísaný v OR, oddiel Sro, vl. č. 19 648/B**

sídlo : Bárdošova 2, 831 01 Bratislava
zastúpený : Ing. Štefan Šabík
- konateľ
Ing. Peter Gašparovič - konateľ

IČO : 35772697
DIČ :
bankové spojenie :
číslo účtu :

(ďalej ako nájomca)

ktorou sa zmluvné strany dohodli na nasledujúcom znení zmluvy o nájme nebytových priestorov:

Článok I.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je prenájom nebytových priestorov, ktoré má v správe Slovenská zdravotnícka univerzita v Bratislave, podľa zákonač.278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení zmien a doplnkov.

2. Správca prenajíma nájomcovi do užívania za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v budove vedenej na Liste vlastníctva č. 4325 ul. Limbová orientačné číslo 12, súpisné číslo 2651 v obci 529 346 BA-m.č. Nové Mesto v katastrálnom území 804 380 Vinohrady, na parc. č. 5436/8, na prízemí v internátnej časti budovy, miestnosť č. 04,05,06 vo výmere 54 m^2 v dohodnutej sume 44,26 €/m^2 /rok, čo je 2 390,04€/rok. Cena služieb je bližšie špecifikovaná v ďalších článkoch tejto zmluvy.
3. Účelom zmluvy je prenájom nebytových priestorov na výkon prác nájomcu podľa oprávnenia na základe priloženého výpisu z Obchodného registra na administratívne práce a projektovanie.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel uvedený vo výpise podľa bodu 3 tohto článku, dohodnutý v tejto zmluve, a to v súlade s platnými predpismi, ktoré sa vzťahujú k predmetu prenájmu.

Článok II.
Doba prenájmu

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzaviera na dobu určitú odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do 31. marca 2017.

Článok III.
Nájomné a úhrada služieb spojených s prenájmom nebytových priestorov

1. Výška nájomného je stanovená dohodou, v zmysle zákona č. 18/ 1996 Zb. o cenách v platnom znení vo výške 44,26 € za 1 m^2 ročného prenájmu, čo predstavuje pri výmere 54 m2 sumu 2390,04 €/rok. **To je mesačne 199,17 € + DPH.**
2. Cena služieb spojených s nájmom nebytových priestorov je stanovená za podmienok uvedených v tejto zmluve takto:

kúrenie .....1087,42€/rok=90,61€/mesiac
vodné a stočné..... 287,68€/rok= 23,97€/mesiac
elektrická energia ..... 663,15€/rok= 55,26€/mesiac
upratovanie.....249,45€/rok= 20,78€/mesiac
odvoz domového odpadu..... 66,38€/rok= 5,53€/mesiac
spolu.....196,15€/ mesiac + DPH
celkom nájomné za priestory+ služby.....395,34 €/mesiac + DPH

3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za príslušný mesiac, dohodnuté v článku III. tejto zmluvy vo výške 1/12 ročného nájomného, na základe faktúry vystavenej správcom v lehote splatnosti. Splatnosť nájomného je mesačne pozadu na základe faktúry do 15 dní odo dňa jej vystavenia.
4. Platby za služby spojené s prevádzkou budovy ktoré sú poskytované nájomcovi nebytových priestorov budú fakturované štvrťročne vždy po ukončení štvrťroka, teda v štyroch termínoch. Splatnosť prevádzkových nákladov je štvrťročne pozadu do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.
5. Deň úhrady nájomného a cenu služieb spojených s nájmom je deň, kedy bolo peňažné plnenie nájomcu pripísané na účet správcu.
6. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že rozdiel, ktorý vznikne medzi nájomcom uhradenými platbami a skutočnými nákladmi podľa č. III., bod 2, tejto zmluvy, bude nájomcovi vyúčtovaný na základe ročného vyúčtovania prevádzkových nákladov na celú budovu identifikovanú v čl. I. ods. 2 tejto

zmluvy v zmysle ods. 2 tohto článku vyúčtovaných dodávateľmi správcovi a prepočítaný podľa pomeru celkovej podlahovej plochy budovy voči ploche predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy.

7. Správca sa zaväzuje vykonať v termíne do 30 dní po účtovnom ukončení kalendárneho roka vyúčtovanie skutočných nákladov za služby a vyfakturovanie rozdielu nájomcovi. Nájomca uhradí nedoplatok z vyúčtovania (rozdiel medzi uhradeným preddavkom a skutočnými nákladmi) do 15 kalendárnych dní po doručení faktúry. Správca môže preplatok zúčtovať k nezaplatenému nájmu a o výšku preplatku znížiť mesačnú platbu, o čom je však povinný informovať nájomcu.
8. Ak nájomca riadne a včas neuhradí nájomné (jeho časť) alebo úhradu za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov (jej časť), respektíve neuhradí ročné zúčtovanie nájmu, je povinný uhradiť správcovi úroky z omeškania z nezaplatenej sumy vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššie, ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky k prvému dňu omeškania.
9. Správca si vyhradzuje právo zmeny ceny služieb tak, ako mu budú účtované dodávateľmi jednotlivých médií ako aj v prípade zmeny cien.

Článok IV
Práva a povinnosti správcu a stavebno-technický stav nebytového priestoru

1. Pred uzavretím tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov sa nájomca oboznámil so stavebno – technickým, právnym i faktickým stavom tých nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu a majú byť na základe tejto zmluvy prenechané do užívania nájomcovi.
2. Správca odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy.
3. Správca oboznámil nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a oboznámil ho s ich ovládaním.
4. Správca je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v čl. I. bod 3 tejto zmluvy.

Článok V
Základné práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára, užívať predmet nájmu na dojednaný účel primeraným spôsobom, rešpektovať pri tom prevádzkový poriadok budovy, predchádzať vzniku škody na predmete nájmu. Bez zbytočného odkladu je nájomca povinný oznámiť správcovi potrebu opráv, ktoré správcovi vyplývajú z jeho povinností správcu majetku štátu(rozvody vody, tepla, a iné) a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne správcovi.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch. Drobnými opravami sa rozumejú opravy do výšky 332 € za jednu opravu. Ich začatie oznámi nájomca vopred správcovi.
3. V prípade, že nájomca chce v prenajatých priestoroch robiť úpravy, musí si vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas podľa § 13 zákona 278/1993 Z. z. správcu s tým, že berie na vedomie, že tieto úpravy robí na vlastné náklady v súlade so znením § 667 Občianskeho zákonníka, a § 13 ods. 11 zákona o správe majetku štátu – bez nároku na ich úhradu zo strany správcu, ku ktorej sa správca nezaväzuje ani po skončení nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že správca nebude po ukončení nájmu požadovať uviesť prenajatý priestor do pôvodného stavu.
4. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku, ako aj

povinnosti vyplývajúce z hygienických a protipožiarnych predpisov. Nájomca nebytových priestorov je povinný dodržiavať požiarne a poplachové smernice a evakuačný plán, spracovaný správcom. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov zo strany nájomcu, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca, vrátane vnesených vecí. Kópie znenia uvedených predpisov tvoria prílohu zmluvy, ktoré správca odovzdá voči podpisu.

5. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalšiemu subjektu alebo fyzickej osobe. V zmysle § 13 ods. 11 zákona č. 278/1993 Z. z. – ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu je taká zmluva neplatná.
6. Nájomca je povinný oznámiť správcovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah, respektíve výšku prenájmu a služieb s ním spojených, inak zodpovedá za škodu, ktorá opomenutím týchto povinností správcovi vznikne.
7. Nájomca nemôže na majetok štátu zriadiť záložné právo alebo inak tento majetok zaťažiť.
8. Nájomca berie na vedomie, že správca nezabezpečuje poistenie predmetu nájmu ani nezodpovedá za poškodenie, zničenie alebo stratu majetku nájomcu v prenajatých priestoroch.
9. Nájomca si môže majetok v prenajatých priestoroch poistiť, pričom poistenie však v plnej výške hradí sám na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný odovzdať pre prípad ohrozenia osôb alebo majetku správcovi jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenom obale, ktorý bude možné otvoriť len komisionálne za prítomnosti viacerých osôb, ak pri vstupe do predmetu nájmu nebude prítomný nájomca alebo ním písomne splnomocnený zástupca.
11. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vyvodzovať právne nároky, ak príde ku krátkodobému výpadku el. energie(do 8 hod.) a tepelnej energie (do 24 hod) vody alebo kanalizácie, ktorých výpadok správca nezapríčinil úmyselne.
12. Nájomca má právo na označenie svojej firmy na stene vedľa vstupných chodbových dverí vedúcich do prenajatých priestorov.
13. Odpisy z prenajatých priestorov bude uskutočňovať nájomca.
14. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na primerané opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodli inak. O vrátení prenajatého priestoru bude spísaná zápisnica.

Článok VI
Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím doby nájmu sa nájomný vzťah môže ukončiť takto :

- správca je oprávnený nájomný vzťah ukončiť jednostranným odstúpením od zmluvy v prípade:

a) ak nájomca napriek upozorneniu správcom užíva ním prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou
b) ak je na majetok nájomcu vyhlásený konkurz podľa platných predpisov
c) z dôvodu porušenia povinností nájomcu uvedených v článku V bod 3,5,6,7 tejto zmluvy

3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu určitú ak :

a) stratí spôsobilosť na vykonávanie činností na ktorú nebytový priestor prenajal,
b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie

4. Správca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu určitú pred jej uplynutím iba za podmienok uvedených v ust. § 9, ods. 2, písm. a), b), d), f), g), zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
5. Výpovedná lehota zo strany správcu je podľa § 9 ods. 2 písm. b) zákona (platenie nájomného, preddavkov na služby spojené s nájmom a vyúčtovanie preddavkov) jeden mesiac,

inak je výpovedná lehota 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

6. Uvedeným nie je dotknuté právo účastníkov ukončiť zmluvný vzťah kedykoľvek a z akéhokoľvek dôvodu na základe dohody oboch strán. Dohoda musí byť písomná.

Článok VII
Záverečné ustanovenia

1. Zmenu nájomného a úhrad spojených s nájmom nebytových priestorov správca vykoná v prípade ak dôjde k zmenám všeobecne platných záväzných predpisov, regulujúcich túto problematiku, alebo ak dôjde k zmene cien plnení, poskytovaných nájomcovi prostredníctvom správcu (el. energie, teplo, vodné a stočné a pod.), pričom nájomca sa zaväzuje tieto zmeny rešpektovať.
2. Ku zmene dohodnutých podmienok, resp. k doplneniu obsahu zmluvy o nájme nebytových priestorov môže dôjsť len vzájomnou dohodou – formou písomného dodatku, podpísaného oboma stranami. Prejavy súhlasu musia byť obsiahnuté na jednej listine.
3. Vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou o nájme nebytových priestorov, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu neuzavreli v tiesni, ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, pričom jeden exemplár je určený pre Ministerstvo financií SR pre archívne účely a dve vyhotovenia pre každú zmluvnú stranu.
6. Zmluva o nájme nadobúda platnosť po schválení MZ SR, a udelením súhlasu MF SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Bratislave, dňa 13. január 2012

.....

Správca v zastúpení : **Dr. h. c., prof. PhDr. Dana FARKAŠOVÁ, CSc.**
rektor SZU

.....

Nájomca v zastúpení : **Ing. Štefan Šabík**
konateľ

Ministerstvo financií SR podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so zmluvou o nájme a podnájme nebytových priestorov uzavretou dňa 23.01.2012 medzi Slovenskou republikou, správcom Slovenská zdravotnícka univerzita, Limbová 12, 833 03 Bratislava IČO 00 165 361 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou ZDRAVOPROJEKT BRATISLAVA s.r.o., Bárdošova 2, 831 01 Bratislava, IČO 35 772 697 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov v Bratislave, mestskej časti Nové Mesto, katastrálnom území Vinohrady, nachádzajúcich sa na prízemí internátnej časti budovy zapísanej na Správe katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu v LV č. 4325 ako stavba súpis. č. 2651 nachádzajúca sa na pozemku KN-C, parc. č. 5436/8, označených ako miestnosti č. 04, 05 a 06 spolu vo výmere 54 m² na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do 31.03.2017.

V Bratislave 03.05.2012
K spisu číslo: MF/10343/1/2012-82

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho