

Nájomná zmluva

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb., zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, v znení ďalších zmien a doplnkov a prísl. ustanovení Obč. zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ : Slovenská republika

Správca: **Fakultná nemocnica Trenčín**, Legionárska 28, 911 71 Trenčín
v zastúpení: MUDr. Rudolf Lintner, riaditeľ FN Trenčín
bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
číslo účtu: 7000325974/8180
IČO: 00610470
DIČ: 2021254631
IČ DPH: SK2021254631
Zriaďovacia listina MZ SR č. 1970/1991-A/VIII-1

Nájomca: MUDr. Peter Orišek

Družstevná 58, 911 01 Trenčín
bankové spojenie: VÚB Trenčín
číslo účtu: 1944985251/0200
IČO: 37920651
DIČ: 1045441397
Číslo licencie L1B/TN/0597/06 dňom 9.3.2006

I. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov bližšie identifikovaných v článku II. tejto zmluvy za úplatu.

II. Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Poliklinika II., Legionárska 58, Trenčín, LV č. 814, na parcele č. 1756/3, súpisné číslo 670, katastrálne územie Trenčín.

Prenajímaná časť objektu je vlastníctvom Slovenskej republiky v správe FN Trenčín.

Popis miestnosti:

Výmera podlahovej plochy:

prízemie	
č. 127 miestnosť lekára	14,00 m ²
č. 126 miestnosť sestry	13,00 m ²
č. 125 čakáreň	15,20 m ²
č. 136 WC personál	5,70 m ²
č. 134 WC pacienti	5,70 m ²
č. 133 chodba	15,26 m ²
č. 138 vstupná hala	1,80 m ²
Spolu:	70,66 m²

Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory pre poskytovanie zdravotnej starostlivosti v odbore detský neurológ.

Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

III. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu určitú na 5 rokov od účinnosti zmluvy.

IV. Výška a úhrada nájomného a služieb

1. Výška úhrady nájomného je stanovená nasledovne:

	ročne	štvrt'ročne
ročná sadzba za 1 m ² 50,- € 70,66 m ²	€ 3 533,00	€ 883,25
Spolu nájomné:	€ 3 533,00	€ 883,25

2. Úhrada služieb:

	ročne	štvrt'ročne
Elektr. Energia	€ 250,00	€ 62,50
Voda:	€ 210,00	€ 52,50
Vykurovanie:	€ 820,00	€ 205,00
Spolu služby:	€ 1 280,00	€ 320,00

Iné prevádzkové náklady nevznikajú.

- Štvrt'ročné úhrady za nájomné a služby (zálohy) na základe faktúry sú v zmysle platného zákona o DPH a platí sa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
Ročné vyúčtovanie zálohového predpisu bude vykonané do piatich mesiacov po skončení zúčtovacieho obdobia.
- V prípade omeškania s platením nájmu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z.
- Platby za upratovanie, telefón, prípadne iné služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi služby na základe priameho vzťahu, ktorý bude vyplývať z uzatvorených zmlúv.
- Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže dohodnutú výšku nájomného a cenu služieb v priebehu zmluvného obdobia upraviť v závislosti od cien vstupov, o čom bude nájomca informovaný písomne.

7. Odpisy prenajatého majetku bude uskutočňovať prenajímateľ.

V. Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájomu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájomu alebo výpožičky je táto zmluva neplatná.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne odovzdať preberacím a odovzdávajúcim protokolom nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomný priestor v stave v akom sa dnes nachádza, pričom tento stav je nájomcovi známy z osobnej prehliadky.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť odstránenie nedostatkov znemožňujúcich riadne užívanie nebytových priestorov ako aj zabezpečiť opravy, ktoré sú nad rámec bežnej údržby na vlastné náklady. (Např. nutná výmena väčších jednotlivých ucelených častí ako sú: radiátorové telesá, kotlová jednotka, výmenník TÚV, rozsiahla oprava strešného plášťa a pod.)
4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov a ich bežnú údržbu (např. opravu resp. výmenu podlahovín, maľovanie, oprava vodovodných batérií, výmena elektrických poistiek a pod.), oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi tie nedostatky, ktoré je prenajímateľ povinný odstrániť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je oprávnený, za účelom primeranej dispozičnej zmeny prenajatých priestorov vykonať na vlastné náklady ich drobné stavebné úpravy. Stavebné úpravy väčšieho rozsahu je nájomca oprávnený vykonať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade so stavebnými predpismi na vlastné náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú skutočnosť, ktorá by mohla ovplyvniť nájom (taktiež zmeny, ktoré môžu ovplyvniť spotrebu energií, např. zapojenie nového el. spotrebiča) a nebytové priestory užívať len na účely uvedené v článku II.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci súvisiace s vykonávanou činnosťou, ako aj predpisy o ochrane pred požiarmi, v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, súvisiacich vyhlášok, STN. Povinnosti zmluvných strán na úseku dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi sú uvedené v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
8. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi za účelom kontroly prenajatých priestorov. Prenajímateľ je však povinný vykonanie takejto kontroly oznámiť nájomcovi vopred a kontrolu vykonať tak, aby nerušil nájomcu pri výkone činnosti.
9. Prípadné umiestnenie reklamnej tabule treba riešiť po dohovore s prenajímateľom.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecnými hygienickými predpismi.
11. Za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah možno skončiť:
 - a) písomnou dohodou - konsenzuálnym právny úkonom oboch zmluvných strán.
 - b) písomnou výpoveďou v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
2. V posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a vypratane odovzdať písomne preberacím a odovzdávajúcim protokolom prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajímateľom písomne dopredu nedohodne inak.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia, nájomca 2 vyhotovenia nájomnej zmluvy a 1 vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR.
2. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy, okrem zmien v čl. IV., je potrebné upraviť formou dodatku, podpísaného oboma zmluvnými stranami.
3. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, riadia sa práva a povinnosti zmluvných strán zák. č. 116/1990 Zb., zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, v znení ďalších zmien a doplnkov ako aj prísl. ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva nadobudne platnosť udelením súhlasu MF SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnej registri zmlúv.
5. Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentičnosť tejto zmluvy svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Trenčíne dňa:

.....
MUDr. Rudolf Lintner
za prenajímateľa

.....
MUDr. Peter Oríšek
za nájomcu

Príloha č. 1

Nájomca je povinný najmä:

1. Zabezpečiť dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarmi, v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z., § 4 a § 5 v znení neskorších predpisov, súvisiacich vyhlášok a STN, plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny a vykonávať pravidelnú kontrolu ich plnenia.
2. Zabezpečovať pravidelné školenia o ochrane pred požiarmi (aj prípadným zamestnancom) a viesť o tom príslušnú dokumentáciu.
3. Vznik požiaru hlásiť na ohlasovňu požiarov - jednotke Hasičského a záchranného zboru, prenajímateľovi a Okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru v Trenčíne.
4. Prenajímateľovi ihneď hlásiť vznik havárie, poruchy, odcudzenie hasiaceho prístroja alebo inej udalosti v prenajatých priestoroch a v zmysle všeobecne platných predpisov vykonať oznamovaciu povinnosť.
5. Zabezpečiť trvalý prístup k únikovým východom, rozvodným zariadeniam elektrickej energie, plynu, vody, ak sa v priestore nachádzajú.
6. Zabezpečiť v prenajatých priestoroch dodržiavanie zákazu skladovania horľavých kvapalín alebo iných požiaro-nebezpečných látok, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru.
7. Zabezpečiť dodržanie požiaro-bezpečnostných opatrení pri prípadnom vykonávaní činností spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru v zmysle platných predpisov o ochrane pred požiarmi. Pred vykonávaním týchto činností (napr. zváranie, lepenie horľavej podlahovej krytiny) ohlásiť technikovi požiarnej ochrany FN. Výkon týchto prác je možný len vydaním písomného povolenia riaditeľom FN.
8. Dbieť o bezpečnú prevádzku tepelných a elektrických spotrebičov.
9. V prípade vzniku požiaru zapríčineného nedodržaním alebo porušením platných predpisov o ochrane pred požiarmi zodpovedá nájomca v plnej výške za škodu, ktorá by vznikla prenajímateľovi.

Prenajímateľ zabezpečí:

1. 1x ročne revíziu hasiacich prístrojov a 1x ročne revíziu požiarnych vodovodov.
2. Revíziu tepelných, elektrických alebo plynových zariadení.
3. Vykonanie periodických kontrol pracovísk a záznam do požiarnej knihy, ktorý bude predkladaný riaditeľovi FN. V prípade zistenia nedostatkov bude termínovo požadované od nájomcu odstránenie nedostatkov.
4. Vypracovanie a umiestnenie požiarnych poplachových smerníc.