

**ZMLUVA
O KRÁTKODOBOM NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 2024/01-Pkn-12**

ZMLUVNÉ STRANY:

názov: **SR – Ústredná vojenská nemocnica SNP Ružomberok - FN**
sídlo: **ul. gen. Miloša Vesela 21, 034 26 Ružomberok**
Zastúpená: **MUDr. Marian Križko, PhD., MPH, MHA, riaditeľ**
IČO: **31936415**
DIČ: **2020590187**
IČ DPH: **SK2020590187**
Bankové spojenie: **Štátna pokladnica Bratislava**
Číslo účtu IBAN: **SK84 8180 0000 0070 0017 7393**

d ďalej len „prenajímateľ“

a

názov: **TEMPUS P, s.r.o.,**
sídlo: **Podtatranského 1467/6, 031 01 Liptovský Mikuláš**
Zastúpená: **MUDr. Jánom PAJOROM**
IČO: **36 436 330**
DIČ: **2022092204**
Zapísaná v obch. registri: **Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 16813/L-Zbl**
Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa a.s. ,**
Číslo účtu IBAN: **SK75 0900 0000 0003 3324 9816,**
d ďalej len „nájomca“

uzatvárajú v zmysle Zákona NR SR o správe majetku štátu č. 278/1993 Z. z v znení neskorších predpisov, v zmysle Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. a podľa § 720 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení platných predpisov túto **zmluvu o krátkodobom nájme nebytového priestoru.**

**Článok 1.
Predmet a účel zmluvy**

- 1.1 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do krátkodobého nájmu nebytové priestory v areáli na ul. Považská č. 2 Ružomberok - Ústrednej vojenskej nemocnice Ružomberok - FN, situované na I. nadzemnom podlaží budovy č. 11 (kuchyňa a hospodárska časť), súpisné číslo budovy 5272, parcela č.1880/2- zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 514 m² , zapísané na LV č. 1300 v katastrálnom území Ružomberok, vo vlastníctve SR, v správe Ústrednej vojenskej nemocnice SNP Ružomberok, a to miestnosť č.2E.A.104 – ambulancia o výmere 14,55 m² a 1/5 spoločných priestorov o výmere 14,65 m² , na prevádzku neštátneho zdravotníckeho zariadenia – odbornej neurologickej ambulancie jeden deň v týždni, celkove **4 dni** v mesiaci v dobe od 9,00 hod. do 14,00 hod.

- 1.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory za podmienok v tejto zmluve uvedených a nájomca bude tieto priestory užívať za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti.

Článok 2.

Cena nájmu a platobné podmienky

- 2.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že cena nájmu za predmet nájmu špecifikovaný podľa článku I. tejto zmluvy bude stanovená podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, Smernice č. SM-OSM-005 Riaditeľa ÚVN SNP Ružomberok - FN pre určenie minimálnej výšky nájomného – trhovej ceny za prenajímaný nehnuteľný majetok na rok 2021 dohodou, a to vo výške **ročného nájmu 100,00.- €/1m²**, čo na celkovú výmeru predmetu nájmu 29,20 m² predstavuje sumu 2 920,00.- € ročne, denný nájom 8,- €. **Nájomné za 4 dni v mesiaci predstavuje sumu 32,- €.**

- 2.2 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné spolu s úhradou za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, tzv. prevádzkové náklady spojené s užívaním nehnuteľností budú fakturované prenajímateľom najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca a platí sa v hotovosti alebo bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa:

Štátna pokladnica Bratislava, Číslo účtu IBAN: **SK84 8180 0000 0070 0017 7393**

- 2.3 Mesačné paušálne platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uhradí nájomca v termíne podľa odstavca 2.2 spolu s nájomným takto:

a) elektrická energia	4,50 € bez DPH
b) vodné, stočné	6,00 € bez DPH
c) odvoz nebezpečného odpadu	1,68 € bez DPH
d) upratovanie	20,07 € bez DPH
e) teplo	30,00 € bez DPH
f) správna réžia 15 %	9,33 € bez DPH

Spolu v € bez DPH	71,58 €
DPH 20%	14,31 €
Spolu v € s DPH	85,89 €

- 2.4 Podkladom pre úhradu ceny nájmu bude faktúra – daňový doklad, ktorý vystaví prenajímateľ nájomcovi na adresu: TEMPUS P s.r.o., Podtatranského 1497/6, 031 01 Liptovský Mikuláš. Faktúra je splatná 21 dní odo dňa jej vystavenia.

- 2.5 Za deň splnenia povinnosti úhrady platieb sa považuje deň pripísania platby na účet prenajímateľa.

- 2.6 Za oneskorenú úhradu nájomného je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania zvýšený o osem percentuálnych bodov ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť spolu s omeškanou platbou.

2.7 Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR, alebo ak si to vyžiada legislatívna úprava.

2.8 Cena nájmu podľa odstavca 2.1 je cenou bez DPH.

2.9 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť (znížiť) 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.

Článok 3.

Platnosť, účinnosť a doba nájmu zmluvy

3.1 Táto zmluva je platná dňom uzavretia dohody zmluvných strán, t.j. dňom podpisu oboch zmluvných strán.

3.2 Táto zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú t.j. **na 4 dni v mesiaci December 2024.**

3.3 Táto zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv ÚV SR.

Článok 4.

Práva a povinnosti zmluvných strán

4.1 Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať predmet prenájmu špecifikovaný v odstavci 1.1 zmluvy v stave spôsobilom na užívanie a v takom ho aj udržiavať počas celej doby nájmu,
- b) zabezpečiť nerušený vstup v prevádzkových hodinách do predmetných priestorov pre nájomcu a jeho zamestnancov.

4.2 Nájomca sa zaväzuje:

- a) využívať predmet prenájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve a užívať ho spôsobom primerane povahe a určenia účelu nájmu,
- b) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a umožniť ich vykonanie, v prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný hradiť škodu, ktorá týmto vznikla,
- c) vykonávať kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti práce,
- d) že neprenechá predmet nájmu – majetok do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
- e) nevykonávať stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- f) uhrádzať v dohodnutých časových splátkových termínoch cenu za nájom a cenu za služby spojené s nájmom,

- g) v prípade poškodenia, alebo zničenia prenajatých priestorov akoukoľvek udalosťou, je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a podľa charakteru udalosti tiež orgánom polície a požiarnej ochrany, v prípade živelných pohrôm znáša každá strana svoje škody,
- h) že nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci,
- i) výlučne znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a s ich bežnou údržbou,
- j) nezriaďiť k predmetu nájmu záložné práva alebo iné práva tretích osôb,
- k) umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie kontrolu predmetu nájmu.

Článok 5.

Osobitné dojednania

- 5.1 Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi alebo jeho zamestnancom za akékoľvek škody, ktoré im vznikli alebo tretím osobám v súvislosti s nájmom, a ku ktorým došlo zavinením nájomcu alebo zamestnancami nájomcu.
- 5.2 Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom ako aj ostatným stavom prenajímaných nebytových priestorov, že tento stav mu je známy a že túto zmluvu uzatvára v stave takom, v akom sa predmet prenájmu v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy nachádza.
- 5.3 Dodávku elektrickej energie a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov bude zabezpečovať prenajímateľ.
- 5.4 Revízie elektrického zariadenia zabezpečí prenajímateľ, pričom nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, prípadne odstránenie nedostatkov.
- 5.5 Prenajímateľ sa zaväzuje podieľať sa na platbe miestneho poplatku za komunálne a drobné stavebné odpady každoročne a to sumou vypočítanou súčinom prenajatej plochy v m² a koeficientu určeným správcom dane. Prenajímateľ po obdržaní aktuálnych údajov od správcu dane vyfakturuje nájomcovi pomernú čiastku. Prílohou faktúry bude aktuálny výpočet výšky poplatku.
- 5.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvná voľnosť pre uzatvorenie tejto nájomnej zmluvy nie je obmedzená.
- 5.7 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 zák. č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu v platnom znení.
- 5.8 Ak sa nájom nehnuteľného majetku štátu skončí uplynutím doby, na ktorú sa dohodol, nemožno použiť ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o obnove nájomnej zmluvy.

Článok 6.

Skončenie a vypovedanie zmluvy

- 6.1 Táto zmluva zaniká uplynutím času na ktorý sa uzatvorila.
- 6.2 Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca užíva majetok v rozpore s účelom zmluvy alebo ak správca majetku bude nehnuteľnosť potrebovať na plnenie úloh.
- 6.3 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodnú inak.
- 6.4 Zmluvu je možné vypovedať z dôvodov uvedených v zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je jednodňová a začína plynúť nasledujúci deň po dni, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok 7.

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnou formou, a to podpisom oboch zmluvných strán, ktoré prejavia súhlas s uzatvorením doplnku, zmeny k tejto zmluve.
- 7.2 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzatvorili v slobodnej a vážnej vôli, že ju neuzatvorili za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli, a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.
- 7.3 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenájomca obdrží tri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
- 7.4 Táto zmluva sa povinne zverejňuje v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv ÚV SR na internete.
- 7.5 Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, upravujú sa právne vzťahy zmluvných strán príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení zmien a doplnkov.
- 7.6 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.

7.7 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 tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.

7.8 Akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy, ktoré je neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné podľa platného práva, bude neúčinné len v rozsahu, v akom túto neplatnosť, nezákonnosť alebo nedostatok či stratu vynútiteľnosti postihuje právo, bez akéhokoľvek vplyvu na zostávajúce ustanovenia zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením, ktoré bude platné a účinné a čo najlepšie zodpovedá jeho pôvodne zamýšľanému účelu.

V Ružomberku, dňa 21.11.2024

V Ružomberku, dňa

SR - ÚVN SNP Ružomberok – FN
MUDr. Marian Križko, PhD., MPH, MHA
riaditeľ

TEMPUS P, s.r.o.
MUDr. Ján Pajor
konateľ spoločnosti