

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení a § 720 Občianskeho zákonníka v nižšie uvedenom znení medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Slovenská republika

Správca majetku štátu: Fakultná nemocnica Nitra

so sídlom: Špitálska 6, 950 01 Nitra

zastúpená: MUDr. Ondrejom Šedivým – riaditeľom

IČO: 17336007

DIČ: 2021205197

IČDPH: SK2021205197

zriadená: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 3724/1991-A/VIII-1 zo dňa 09.12.1991, v znení neskorších predpisov

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: Stredná zdravotnícka škola

so sídlom: Farská 23, 949 01 Nitra

zastúpená: PhDr. Jana Debnárová, PhD.- riaditeľka školy

IČO: 00607321

DIČ: 2021269591

IČDPH: SK2021269591

zriadená: Zriaďovacou listinou zo dňa 01.07.2002

/ďalej len „nájomca“/

/ďalej spolu len ako „zmluvné strany“/

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu správy majetku štátu v zmysle zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor v

Stavbe: CHIRURGICKÉ ODDEL., postavenej na parc. č. 4552/1 bez súpisného čísla evidovanej na LV č. 425, katastrálne územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra vedenom Okresným úrad Nitra, katastrálnym odborom a to:

2.Nadzemné podlažie

1. poschodie vľavo

- miestnosť č. 27 o výmere 14,45 m² /PP
- miestnosť č. 26 o výmere 10,79 m² /PP
- miestnosť č. 25 o výmere 18,92 m² /PP
- miestnosť č. 18 chodba o výmere 59,62 m²/SP
- miestnosť č. 19 WC +sprcha predsieň o výmere 4,04 m² /SP
- miestnosť č. 20 WC o výmere 1,24 m² /SP
- miestnosť č. 21 WC o výmere 1,24 m² /SP
- miestnosť č. 22 sprcha o výmere 2,80 m² /SP
- miestnosť č. 12 o výmere 8,73 m² /PP
- miestnosť č. 13 o výmere 8,63 m² / PP
- miestnosť č. 10 o výmere 1,90 m² /PP
- miestnosť č. 11 o výmere 1,95 m² /PP
- miestnosť č. 9 o výmere 45,90 m² /PP
- miestnosť č. 7 o výmere 12,15 m² /PP
- miestnosť č. 8 o výmere 11,68 m² /PP
- miestnosť č. 6 o výmere 35,50 m² /PP
- miestnosť č. 1 o výmere 8,43 m² /PP
- miestnosť č. 2 o výmere 1,17 m² /PP
- miestnosť č. 3 o výmere 1,52 m² /PP
- miestnosť č. 4 o výmere 1,50 m² /PP
- miestnosť č. 5 o výmere 19,53 m² /PP

Spolu 271,69 m²

/z toho SP – 68,94 m² spoločné priestory , PP – 202.75 m² prevádzkové priestory

2.Nadzemné podlažie

1. poschodie vpravo

- miestnosť č. 1 chodba pred schodišťom o výmere 11,84 m² /SP
- miestnosť č. 27 schodište o výmere 28,66 m² /SP
- miestnosť č. 2 chodba o výmere 78,12 m² /SP
- miestnosť č. 3 o výmere 24,46 m² /PP
- miestnosť č. 3a o výmere 3,40 m² /PP
- miestnosť č. 4 o výmere 5,51 m² /PP
- miestnosť č. 2.16 o výmere 25,18 m² /PP
- miestnosť č. 2.14 o výmere 32,66 m² /PP
- miestnosť č. 2.13 o výmere 21,66 m² /PP
- miestnosť č. 9 o výmere 18,71 m² /PP
- miestnosť č. 9a o výmere 20,14 m² /PP
- miestnosť č. 10 o výmere 19,18 m² /PP
- miestnosť č. 26 o výmere 14,42 m² /PP
- miestnosť č. 25 WC predsieň o výmere 7,14 m² /SP
- miestnosť č. 23 WC o výmere 1,37 m² /SP
- miestnosť č. 24 WC o výmere 1,95 m² /SP
- miestnosť č. 21 o výmere 4,74 m² /PP
- miestnosť č. 20 o výmere 5,66 m² /PP

- miestnosť č. 2.21 o výmere 18,50 m² /PP
- miestnosť č. 2.20 o výmere 15,50 m² /PP
- miestnosť č. 19 WC predsieň o výmere 6,10 m² /SP
- miestnosť č. 17 WC o výmere 1,59 m² /SP
- miestnosť č. 18 WC o výmere 1,92 m² /SP
- miestnosť č. 15 sprcha o výmere 7,06 m² /SP
- miestnosť č. 1.01 o výmere 16,77 m² /PP
- miestnosť č. 1.02 o výmere 1,08 m² /PP
- miestnosť č. 1.03 o výmere 1,08 m² /PP
- miestnosť č. 1.04 o výmere 9,42 m² /PP
- miestnosť č. 1.05 o výmere 11,76 m² /PP
- miestnosť č. 1.06 o výmere 34,08 m² /PP
- miestnosť č. 1.07 o výmere 4,73 m² /PP
- miestnosť č. 1.08 predsieň o výmere 1,22 m² /SP
- miestnosť č. 1.09 WC o výmere 1,35 m² /SP

Spolu 456,96 m²

/z toho SP – 148,32 m² spoločné priestory , PP – 308,64 m² prevádzkové priestory

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na zabezpečenie výchovno-vzdelávacieho procesu študentov strednej zdravotníckej školy.
3. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu si fyzicky prezrel pred podpisom zmluvy a potvrdzuje, že mu je jeho stav známy a zodpovedá jeho zámeru na užívanie špecifikovanému v bode 2 článku I tejto zmluvy a zároveň 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.
4. Ak nájomca nebude predmet nájmu užívať na dohodnutý účel nájmu , bude sa to považovať za podstatné porušenie zmluvy.

Čl. II

Doba nájmu, trvanie nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára v zmysle ustanovenia § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov na dobu určitú, a to 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva aj niečo iné, tak nájom sa končí
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) výpoveďou (tak zo strany prenajímateľa ako aj nájomcu, s poukazom na § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

- c) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom a to ku dňu , na ktorom sa zmluvné strany dohodli
 - d) odstúpením od zmluvy
3. Prenajímateľ môže ukončiť nájomný vzťah vypovedaním zmluvy aj v prípade, ak nebytový priestor stratí pre prenajímateľa charakter dočasne prebytočného majetku. Výpovedná lehota je 3 mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže taktiež vypovedať zmluvu v prípade ak nájomca hrubo poškodzuje prenajaté nebytové priestory, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v nebytovom priestore.
4. Zmluvné strany môžu od zmluvy odstúpiť v prípade podstatného porušenia zmluvy a to porušením povinností vyplývajúcich zo zmluvy niektorou zo zmluvných strán. Zmluvné strany berú na vedomie, že každé ustanovenie tejto zmluvy sa považuje za podstatné. Odstúpením sa dohoda zrušuje od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

Čl. III

Výška nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za nebytové priestory je v zmysle § 13 ods. 6 písm. f) zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení je stanovené vo výške 90,- eur/m²/rok za prevádzkový priestor a za spoločné priestory 10,- eur /m²/rok. Nájomca sa nedostáva do omeškania s úhradou nájomného, pokiaľ pre prekážky na strane prenajímateľa nemôže predmet nájmu užívať na dohodnutý účel.
2. Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **46.025,10 € ročne za prevádzkové priestory a za spoločné priestory vo výške 2.172,60 € ročne** čo predstavuje sumu **spolu vo výške 48.197,70 € ročne**, teda **4.016,47 € mesačne**. V nájomnom nie je zahrnutá daň z pridanej hodnoty, pretože nájom je oslobodený od dane z pridanej hodnoty. V nájomnom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady spojené s nájomom nebytového priestoru a všetky ostatné náklady, ktoré súvisia so správou a užívaním predmetu nájmu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že prenajímateľ nemá nárok na akúkoľvek osobitnú náhradu alebo inú formu kompenzácie nákladov, výdavkov alebo iných plnení výslovne neuvedených v tejto zmluve, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné v mesačných intervaloch na základe vystavenej faktúry. Faktúra sa vystavuje v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné účtuje. Nájomné je splatné v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania vyfakturovanej čiastky na bankový účet prenajímateľa.
4. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou svojich záväzkov, prenajímateľ má nárok od nájomcu zaplatať zmluvnej pokuty vo výške 0,03% z dlžnej sumy a to za každý deň omeškania až do úplného zaplatať, ako aj prípadné náklady spojené s dosiahnutím vrátenia dlžnej sumy prenajímateľovi. Prenajímateľ je oprávnený

požadovať aj náhradu škody spôsobenú porušením povinností nájomcom presahujúcu dohodnutú zmluvnú pokutu.

5. Faktúra musí spĺňať náležitosti v zmysle zákonov č. 431/2002 o účtovníctve v platnom znení a č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení. Ak faktúra nebude spĺňať náležitosti podľa príslušných právnych predpisov, prípadne bude obsahovať nesprávne / neúplné údaje, nájomca je oprávnený faktúru v lehote splatnosti vrátiť prenajímateľovi na prepracovanie, ktorý vyhotoví novú faktúru. Oprávneným vrátením faktúry prestáva plynúť lehota jej splatnosti. Novej, resp. opravenej faktúre plyní nová, lehota splatnosti, ktorá začína plynúť odo dňa jej preukázateľného doručenia nájomcovi. Nájomca uvedie dôvod vrátenia faktúry prenajímateľovi.

ČL IV

Energie a Služby, ktoré sa poskytujú popri užívaní predmetu nájmu

1. S užívaním predmetu nájmu je spojené aj poskytovanie nasledujúcich služieb a energií, ktorých poskytovanie je povinný zabezpečiť prenajímateľ:
 - dodávka tepla a TUV
 - dodávka STV
 - vodné, stočné, zrážkové vody
 - dodávka elektrickej energie
 - stráženie objektu
 - upratovanie
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkové náklady, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu sú vo výške preukázateľných účelných nákladov vynaložených prenajímateľom a nájomca je povinný uhrádzať okrem nájomného prenajímateľovi aj cenu za energie a služby. Prevádzkové náklady nie sú zahrnuté v cene nájmu. Na požiadanie nájomcu prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadnuť do dokladov, ktoré boli podkladom pre ich vyúčtovanie a do účtovných dokladov od dodávateľov o vyúčtovaní cien za prevádzkové náklady spojených s nájmom a robiť si z týchto dokladov odpisy, výpisy alebo fotokópie. Určenie podielu nájomcu na úhrade prevádzkových nákladov spojených s nájmom musí zodpovedať rozsahu ich skutočného využitia nájomcom a to najmä v porovnaní s ich užívaním prenajímateľom, prípadne ich ďalšími užívateľmi. Zmluvné strany sa dohodli, že do prevádzkových nákladov nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi prevádzkové náklady v mesačných intervaloch na základe vystavenej faktúry. Faktúru prenajímateľ vystaví po ukončení mesiaca, za ktorý sa prevádzkové náklady účtujú. Prevádzkové náklady sú splatné v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Prevádzkové náklady sa považujú za uhradené dňom pripísania vyfakturovanej čiastky na bankový účet.

4. Spôsob koncoročného vyúčtovania nákladov:
- a) za dodávku vody sú určené podľa počtu osôb, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu
 - b) za dodávku tepla, za stočné a zrážkovú vodu, strážnu službu a upratovanie sú určené podľa podielu prenajatej podlahovej plochy predmetu nájmu k celkovej ploche stavby
 - c) elektrická energia – platby za elektrickú energiu sa uhrádzajú na základe skutočnej spotreby nameranej na podružných meračoch. Prehľad o číslach podružných meračoch bude uvedený na faktúre ako aj v prílohe č. 1 a 2 – rozpis platieb za nájomné a za prevádzkové náklady
- Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný nedoplatok do 30 dní po vykonaní zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy pred vyúčtovacím obdobím bude vykonané zúčtovanie po obdržaní vyúčtovania od dodávateľov energií a služieb.
5. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi mesačne platby za prevádzkové náklady vo výške podľa rozpisu zálohových platieb vyhotoveného prenajímateľom v zmysle prílohy č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy. Prevádzkové náklady, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, platí dodávateľom týchto služieb prenajímateľ, ktorý po ich zaplatení vyúčtuje nájomcovi náhradu nákladov vynaložených na ich platenie.

Čl. V

Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky je takáto zmluva neplatná.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca je povinný ho prevziať v stave, v akom sa nachádza v čase podpisu zmluvy. Nájomca podpisom preberacieho protokolu vyhlasuje, že sa so stavom nebytových a spoločných priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu preberacieho protokolu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ku ktorému dôjde v čase od uzavretia zmluvy do odovzdania a prevzatia predmetu nájmu. V prípade, ak prenajímateľ nesplní povinnosť odovzdať predmet nájmu nájomcovi pri začatí nájmu z dôvodu, že na jej splnenie bude potrebná súčinnosť tretej osoby, najmä, nie však výlučne, pôvodného nájomcu tohto priestoru, ktorá ale túto súčinnosť neposkytne, zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ nie je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, a to počas celého obdobia, v ktorom tretia osoba, najmä, nie však výlučne, pôvodný nájomca tohto priestoru, súčinnosť neposkytne.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytového priestoru, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, na určený účel, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak ďalej nie je uvedené inak. Nájomca nemá povinnosť dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa a prenajímateľ písomne nepožiadala nájomcu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu (pri poskytnutí súhlasu so stavebnými úpravami). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané a uhradené nájomcom a prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu o tieto výdavky.
4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom oznámení a súhlasu od prenajímateľa. Za týmto účelom je oprávnený na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu. Odpisy technického zhodnotenia bude vykonávať nájomca, k čomu mu prenajímateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nezvýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu. Nájomca bude užívať predmet nájmu tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda. Nájomca je povinný v predmete nájmu a v jeho bezprostrednom okolí udržiavať poriadok.
5. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca sa zaväzuje zúčastňovať na interných kontrolách svojho pracoviska s odborom BOZP a PO FN Nitra a odstraňovať prípadné nedostatky. Pozvánky k interným kontrolám a zápisy z kontrol bude odbor BOZP a PO FN Nitra posielat' mailom na vedúceho pracoviska, prideleného bezpečnostného technika a technika požiarnej ochrany.
6. Počas celej doby platnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov bude prenajímateľ zabezpečovať údržbu, opravy a servis spoločných priestorov a zariadení vrátane rozvodových systémov (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, požiarne, telefónne a iné systémy), ako aj údržbu spoločných priestorov v súlade so všeobecnými hygienickými predpismi. Zároveň bude prenajímateľ zabezpečovať odborné prehliadky elektrických, plynových sietí, vodovodných rozvodov, protipožiarne revízie a pod. v zmysle platných právnych predpisov.
7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, ale aj z dôvodu odpočtu meradiel dodávaných energií, ak sa v predmete nájmu nachádzajú nájomca na požiadanie prenajímateľa (ústne alebo písomne) umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov bez akýkoľvek obštrukcií.

8. Za škodu v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach prenajímateľa spôsobenú zavinením nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu v rozsahu presahujúcom obvyklé opotrebenie. Nájomca je oprávnený vykonať v prenajatom priestore stavebné úpravy iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade, ak prenajímateľ nebude súhlasiť so stavebnými úpravami a aj napriek tomu ich nájomca vykoná, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a je povinný znášať všetky náklady spojené so zmenami predmetu nájmu a s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu, zároveň zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú porušením tohto zákazu. Nájomcovi v tomto prípade nevzniká nárok od prenajímateľa požadovať ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota stavby.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany majetku, odovzdať v obálke prenajímateľovi náhradný kľúč od prenajatých priestorov, a to výlučne za účelom použitia v prípade vzniknutej alebo bezprostredne hroziacej havárie. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajímateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.
10. Vzniknuté poškodenie, stratu alebo zničenie predmetu nájmu alebo ktorejkoľvek z vecí patriacich do súboru vecí, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu. Povinnosť nájomcovi nahradiť škodu sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zodpovednosti za škodu.
11. Za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch a na zariadeniach v plnom rozsahu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu spôsobenú vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia. Prenajímateľ nezodpovedá za spôsobenú škodu, ktorá vznikne na zariadení a vybavení priestoru, na vnesených a odložených veciach.
12. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru zmluvné strany spíšu odovzdávajúci a preberajúci protokol, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Po skončení nájmu nájomca zabezpečí vyčistenie a vypratanie predmetu nájmu na vlastné náklady a odovzdanie predmetu nájmu prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu v stave v akom ho nájomca prevzal pri začatí užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie alebo prenajímateľom odsúhlasené vykonané stavebné úpravy, ak sa zmluvné strany nedohodli alebo nedohodnú inak. V prípade, ak túto povinnosť nesplní nájomca, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajímateľa na vstup do predmetu nájmu a na všetky akékoľvek úkony potrebné na vypratanie a vyčistenie predmetu nájmu na náklady nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť na tieto úkony aj tretie osoby.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že o výdavky vynaložené nájomcom na technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané a uhradené nájomcom pri zmene predmetu nájmu nájomcom prenajímateľ ako vlastník nezvýši vstupnú cenu hmotného majetku, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. Technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané pri zmene predmetu nájmu nájomcom bude odpisovať nájomca.

Čl. VII

Bežná údržba a ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný neodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré je nutné vykonať v nebytových priestoroch a súčasne umožniť prenajímateľovi a osobám ním povereným vstup do nebytových priestorov za účelom zabezpečenia ich vykonania. Toto oznámenie vyhotoví nájomca v písomnej forme, datované a čitateľne podpísané zástupcom nájomcu, ktorý oznámenie podáva.
2. Opravy a úpravy v prenajatých priestoroch, ktoré budú väčšieho rozsahu teda minimálne presahujúcich 500 € (s DPH) , je nájomca oprávnený realizovať na vlastné náklady a iba po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie jeho opráv. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, neprevyšujúce sumu 500 € (s DPH) vykoná nájomca na vlastné náklady bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný zabezpečovať, znášať a uhrádzať:
 - predpísané pravidelné revízie svojich elektrických zariadení a spotrebičov v predmete nájmu a v prípade vyžiadania dokladov preukázať ich prenajímateľovi
 - drobné opravy predmetu nájmu súvisiace s užívaním predmetu nájmu a tiež bežnú a obvyklú údržbu predmetu nájmu, jeho častí a jeho vnútorného vybavenia a zariadenia
 - poistenie hnuťného majetku vneseného do predmetu nájmu proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate
 - bezodkladne po podpise tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi písomný abecedný zoznam osôb vyučujúceho personálu a zamestnancov nájomcu s uvedením mena, priezviska, telefónneho kontaktu; Prenajímateľ sa na účely podľa prvej vety tohto písmena zaväzuje spracovať osobné údaje zabezpečujúceho personálu a zamestnancom nájomcu v rozsahu nevyhnutnom na dosiahnutie účelu kontroly a v súlade s príslušnou legislatívou;
 - zabezpečiť dodržiavanie bezpečnostných, hygienických a protipožiarnych predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky všetkými zúčastnenými osobami
 - bezodkladne oznámiť poverenej osobe prenajímateľa každú nehodu alebo akúkoľvek inú udalosť, ktorá by mohla spôsobiť akúkoľvek škodu v/na predmete nájmu; poverená osoba prenajímateľa na tento účel bude: Ing. Andrej Čéri, email: andrej.ceri@fnnitra.sk, tel.č. 0903 508 836, 037/6545 495
 - bezodkladne oznámiť poverenej osobe prenajímateľa spôsobenú škodu v/na predmete nájmu a okamžite dohodnúť spôsob jej odstránenia;
4. Nájomca sa zaväzuje, že všetko vybavenie, elektrotechnické zariadenie a iné hnuťné veci, ktoré vnesie do predmetu nájmu na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, bude v riadnom technickom stave a bude spĺňať všetky zákonné požiadavky na takéto vybavenie a tieto bude používať riadnym spôsobom tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.

5. Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci a všetky osoby zdržujúce sa v prenajatých priestoroch dodržiavali zákaz fajčenia.
6. V predmete nájmu počas doby užívania nájomcom, je nájomca povinný najmä zabezpečiť a dbať na dodržiavanie osobitných všeobecne záväzných predpisov na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarom a v celom rozsahu zodpovedá za ich dodržiavanie.
7. Nájomca berie na vedomie, že areál Fakultnej nemocnice Nitra je monitorovaný kamerovým systémom na účely zabezpečenia poriadku, dosiahnutia bezpečnosti, ochrany majetku a osôb v priestoroch Fakultnej nemocnice Nitra. Priestory prístupné verejnosti sú pomocou kamerového systému monitorované pracovníkmi vlastnej strážnej služby prenajímateľa, a to v budove vrátnice Fakultnej nemocnice Nitra. Monitorovaná je časť priestorov prístupných verejnosti v areáli Fakultnej nemocnice Nitra, ktoré sa nachádzajú v zornom poli optiky snímacieho zariadenia. Nainštalované kamery snímajú pohyb osôb a dopravných prostriedkov v areáli Fakultnej nemocnice Nitra. Záznam z kamier sa uchováva 14 dní a následne sú vymazané. Záznamy sa nevyužívajú na iné účely, neposkytujú sa prijímateľom, okrem prípadov, kedy poskytnutie upravuje osobitný právny predpis.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa riadi a spravuje slovenským právnym poriadkom. Práva a povinnosti neupravené v tejto Zmluve sa spravujú najmä ustanoveniami zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení v spojení so zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Spory vzniknuté z a/alebo v súvislosti s touto zmluvou budú riešené pred súdmi SR v zmysle platných a účinných procesných právnych predpisov civilného sporového práva.
2. V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré z ustanovení tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov SR upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa následne zaväzujú upraviť svoj zmluvný vzťah prijatím nového ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámerom neplatného ustanovenia. Všetky ustanovenia zmluvy sa považujú za podstatné.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými dodatkami zmluvy podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstva financií SR a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv s poukazom na § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, nakoľko ide o povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov.

5. Pokiaľ nedôjde k zverejneniu zmluvy o nájme s poukazom na čl. VI ods. 3 tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva sa ruší od počiatku a považuje sa za neuzavretú s poukazom na § 47a ods. 4 Zb. Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť sa zmluvné strany dohodli, že si nebudú voči sebe navzájom uplatňovať náhradu škody v súvislosti so zrušením zmluvy.
6. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a rady EÚ 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES a so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.
7. Zmluva sa vyhotovuje v šiestich rovnopisoch, pričom po dvoch rovnopisoch obdrží prenajímateľ a nájomca, 1 rovnopis obdrží Ministerstvo financií SR a 1 rovnopis je vyhotovený pre Ministerstvo školstva na účely schválenia zmluvy.

Príloha č. 1 Rozpis nájomného a zálohových platieb za prevádzkové náklady

Príloha č. 2. Rozpis zálohových platieb za služby

Príloha č. 3- Situačný plán

8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, všetky ich ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, v celom rozsahu im porozumeli a súhlasia s nimi, na dôkaz čoho oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

Rozpis nájomného a záloh prevádzkových nákladov

1. Výška nájomného za nebytové priestory:

1.1. za prevádzkové priestory uvedené v článku I bod 1 zmluvy v

Stavbe: CHIRURGICKÉ ODDEL.

2.nadzemné podlažie - vľavo

$202,75 \text{ m}^2 \times 90,- \text{ €/rok/ m}^2 = 18.247,50 \text{ €}$

2.nadzemné podlažie – vpravo

$308,64 \text{ m}^2 \times 90,- \text{ €/rok/ m}^2 = 27.777,60 \text{ €}$

1.2. za spoločné priestory uvedené v článku I bod 1 zmluvy v

Stavbe: CHIRURGICKÉ ODDEL.

2.nadzemné podlažie - vľavo

$68,94 \text{ m}^2 \times 10,- \text{ €/rok/ m}^2 = 689,40 \text{ €}$

2.nadzemné podlažie – vpravo

$148,32 \text{ m}^2 \times 10,- \text{ €/rok/ m}^2 = 1.483,20 \text{ €}$

ročne 48.197,70 €

mesačne 4.016,48 €

K cene nájmu sa neučtuje DPH!

2. Prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:

2.1.	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka tepla	14.322,60 €	1.193,55 €
b) dodávka TUV	3.204,70 €	267,06 €
c) dodávka STV	1.054,85 €	87,90 €
d) stočné a zrážkové vody	2.003,85 €	166,99 €
e) strážna služba objektu	1.894,49 €	157,87 €
f) upratovanie	14.155,52 €	1.179,63 €
	36.636,01 € ročne	3.053 € mesačne
	bez DPH	bez DPH

2.2.

Dodávka el.energie – skutočná spotreba elektrickej energie bude vypočítaná na základe reálnej spotreby, č. elektromerov: 8118629, 8326505, 608327, 8861009112013

Predpokladaná výška nákladov za spotrebu energiu je 522 € ročne (Cena za odber el. energie sa môže meniť v závislosti od odobraného množstva)

3. Nájomné a platby za prevádzkové náklady spolu:

ročne 84.833,71 € bez DPH mesačne 7.069,48 € bez DPH

+ skutočná spotreba podľa bodu 2.2 (predpokladaná spotreba za rok je 522 € ročne)

K uvedeným cenám za energie a služby prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení

Príloha č. 2 Zmluvy o nájme

Platby za prevádzkové náklady

Elektrická energia: skutočne odobraté množstvo elektr. Energie na základe inštalovaných č. elektromerov 8118629, 8326505, 608327, 8861009112013

Odobraté množstvo el. energie sa predpokladá: 6kWh/deň

$$\text{Spolu: } 2190 \text{ kW/rok} = \underline{1,43 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 522 \text{ €/rok}}$$

Studená voda:

Počet zamestnancov $110 \times 6,3 \text{ m}^3 = 693 \text{ m}^3/\text{rok} = 1,90 \text{ m}^3/\text{deň} = 2,89 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 1054,85 \text{ €/rok}$

SV: Cena na rok 2024 ja 1,52€. Podľa rozhodnutia č.0213/2017/V. Množstvo dodanej SV pre potreby hygieny podľa prílohy č.1 tabuľka III.pol. 9.2 a 9.4 vyhl. Ministerstva ŽP SR č. 209/2013 o smerných číslach spotreby vody: 1 pracovník – á 6,3 m³/rok.

Teplá úžitková voda:

$$1,90 \text{ m}^3/\text{deň} \times 0,2539 = 0,48 \text{ m}^3/\text{deň} = 8,78 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 3204,70 \text{ €/rok}$$

TUV: (koeficient 0,2539) vypočítaný z celkovej dodávky SV pre objekt. Cena 18,29 €/m³

Stočné a zrážkové vody:

$$1,90 \text{ m}^3 + 0,48 \text{ m}^3 + 0,72 \text{ m}^3 = 3,1 \text{ m}^3/\text{deň} = 5,49 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 2003,85 \text{ €/rok}$$

Stočné+ zrážky: v cene ja zahrnutá položka : studená voda, teplá voda, zrážky na základe prenajatej plochy. Prenajatá plocha x prepočtový koef. $728,65 \times 0,361 = 263,04 \text{ m}^3/\text{rok} = 0,72 \text{ m}^3/\text{deň}$.

Cena na rok 2024 je stanovená na : 1,77€/ m³

Kúrenie:

$$1,97 \text{ m}^2/\text{deň} = 39,24 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 14322,60 \text{ €/rok}$$

Kúrenie :na základe prenajatej plochy $728,65 \text{ m}^2 / 365 = 1,99 \text{ m}^2/\text{deň}$. Cena na rok 2024 je stanovená na : 19,92€/ m²

Stráženie objektu:

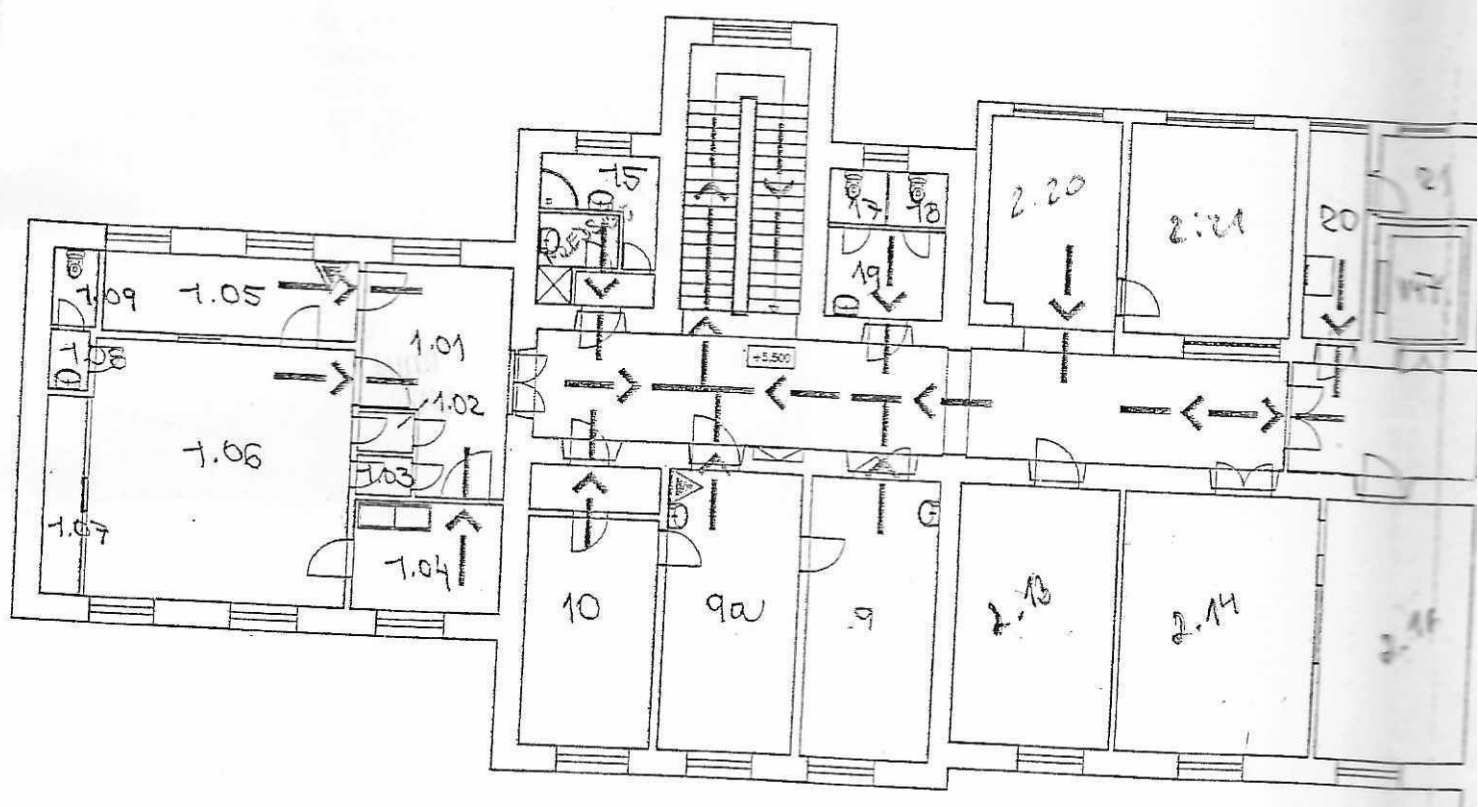
- prenajatá plocha: 728,65 m²
- ročná záloha: $728,65 \times 2,60 = 1.894,49 \text{ €}$

Upratovanie – len časť priestorov

- prenajatá plocha: 728,65 m² z toho upratovanie časť priestorov v rozlohe 441,67 m²
- náklady na 1 m² na rok : 32,05 €

POŽIARNY EV

JESENIUS-DIAGNOSTICKÉ CENTRUM



LEGENDA



ÚNIKOVÁ CESTA, OZNAČENIE SMERU



UNIKOVÁ CESTA, OZNAČENIE VÝCHODU



HYDRANT C52



PHP PRÁŠKOVÝ 6kg



PHP CO₂ 5kg

AKUAČNÝ PLÁN

UM a.s., NITRA, 2.NADZEMNÉ PODLAŽIE

