

Zmluva o nájme č. 52/2012/FN

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Slovenská republika – v správe Fakultná nemocnica Nitra**
so sídlom: Špitálska č. 6, 950 01 Nitra
zastúpený: MUDr. Jozefom Valockým, riaditeľom
IČO: 17336007
DIČ: 2021205197
IČDPH: SK 2021205197
bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. účtu 7000280649/8180
zriaďovacia listina MZ SR č. 11165-2/2006-SP zo dňa 29.3.2006
/ďalej len „prenajíateľ“/

a

Nájomca: **KOCKA s.r.o.**
so sídlom: Réčka cesta 302, 903 01 Senec
zastúpený: Jaroslavom Plvanom, konateľom
IČO: 36 364 436
IČ DPH: Sk 2022193382
Bankové spojenie: , č. účtu:
zapísaný v OR OS Bratislava I, odd. Sro, vl.č. 54736/B
/ďalej len „nájomca“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájom nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z. v platnom znení o správe majetku štátu, opatrenia MZ SR č. 266/2003 Z. z. a § 51 Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu v nižšie uvedenom znení.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v Nitre, Špitálska 6 v budove vedenej na Správe katastra Nitra v LV č. 425 na parc. č. 4543 ako STAVBA KUCHYŇA, PRÁČOVŇA kat. úz. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, prízemie, a to pozostávajúce z:

- 1.1. miestnosť č. 48 o výmere 21,87 m²,
- 1.2. zádverie o výmere 1,71 m²
- 1.3. chodba o výmere 0,94 m²
- 1.4. WC o výmere 0,81 m².

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory, aby ich užíval za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti – poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.

3. 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.

Čl. II Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú odo dňa nasledujúceho po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv, a to do nadobudnutia účinnosti zmluvy o nájme, ktorá bude ako výsledok ponukového konania zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.

Čl. III Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné za nebytové priestory je stanovené vo výške 83,00 €/m²/rok na miestnosť č. 48 a vo výške 40,00 €/m²/rok na zádverie, chodbu a WC pre účel uvedený v tejto zmluve.

Nájomné za nebytové priestory je stanovené ako výsledok ponukového konania v zmysle § 13 zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude možné zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, a to na základe písomnej dohody zmluvných strán.

2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu:

- dodávka tepla
- dodávka TUV
- dodávka STV
- stočné a zrážkové vody
- dodávka elektrickej energie
- strážna služba
- odvoz komunálneho odpadu
- upratovanie spoločných priestorov
- používanie 1 telef. klapky.

3. Nájomné a zálohy na prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu je stanovené mesačne vo výške **241,16 € bez DPH, skutočná spotreba dodávaných médií**, pričom výška DPH bude fakturovaná podľa platných predpisov v čase vystavenia daňového dokladu, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa /konšt. symbol: 0308, variabilný symbol: číslo faktúry/ na základe faktúry prenajímateľa. Nájomné a zálohová platba za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktoré prenajímateľ platí dodávateľom týchto služieb. V prípade, ak budú zriadené ďalšie samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravia výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedených v prílohe č.1 tejto zmluvy.

5. Celkové zúčtovanie za dodané služby sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa/čl. III, bod 3 tejto zmluvy/ prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky.

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený každoročne zmeniť zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nebytových priestorov pokiaľ budú zmenené, resp. doplnené cenové predpisy (ceny), podľa ktorých boli úhrady za tieto náklady dohodnuté s tým, že zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca povinný zaplatiť podľa nového písomného rozpisu nájomného a záloh prevádzkových nákladov prenájomca /bez písomného dodatku ku zmluve/. Zálohové platby sa zvýšia s účinnosťou od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výzvy prenájomca. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenájomcovi úrok z omeškania v zmysle platných zákonných ustanovení (§3 nar. vl. SR č. 87/1995 v znení neskorších predpisov).

Čl. IV Podnájom

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

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. V prípade prevádzkovej havárie na inžinierskych sieťach a v prípade prerušenia dodávky vody, energie a kúrenia nebude prenájomca zabezpečovať ich náhradnú dodávku.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenájomca /čl.5 bod 4 tejto zmluvy/.

4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Za týmto účelom je oprávnený na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu. Odpisy technického zhodnotenia bude vykonávať nájomca,

k čomu mu prenajíateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu. Prípadné stavebné úpravy sa nájomca zaväzuje vykonať na vlastné náklady len po predchádzajúcom súhlase prenajíateľa. Opravy spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu vykoná prenajíateľ na vlastné náklady.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

6. V prípade havárie, resp. Jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajíateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine a pod./.

7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajíateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajíateľa do prenajatých nebytových priestorov.

8. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

9. Za škodu v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach prenajíateľa spôsobenú zavinením nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu v rozsahu presahujúcom obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody sa zaväzuje nahradiť do 30 dní od ich vzniku.

10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajíateľa týkajúce sa ochrany majetku, odovzdať v zapečatenej obálke prenajíateľovi náhradný kľúč od prenajatých priestorov, a to výlučne za účelom použitia v prípade vzniknutej alebo bezprostredne hroziacej havárie. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajíateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.

Čl. VI **Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

2. Prenajíateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, a to z nasledovných dôvodov:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj na predmete nájmu.

Prenajíateľ je oprávnený vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu i z dôvodu, že nehnuteľnosť bude potrebovať na výkon svojej činnosti.

3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si prenajal predmet nájmu,
- b) predmet nájmu sa stane nespôsobilý bez zavinenia nájomcu na dohodnuté užívanie.

4. Nájomca a prenajíateľ môžu ukončiť zmluvu aj písomnou dohodou.

5. Výpovedná lehota je jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VII.

1. Právne vzťahy zmluvných strán založené zmluvou a v zmluve bližšie neupravené sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými Dodatkami zmluvy podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 2 (slovom: dvoch) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle čl. II tejto zmluvy.
5. 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.

Nitra, 02.10.2012

Senec,

.....
Fakultná nemocnica Nitra
MUDr. Jozef Valocký, riaditeľ

.....
KOCKA s.r.o.
Jaroslav Plvan

Rozpis nájomného a záloh prevádzkových nákladov

1. Výška nájomného za nebytové priestory:

1.1. miestnosť č. 48 o výmere 21,87 m² x 83,00 €/m²/rok = 1.815,21 €/rok

1.2. zádverie o výmere 1,71 m²

1.3. chodba o výmere 0,94 m²

1.4. WC o výmere 0,81 m²

výmera spolu: 3,46 m² x 40,00 €/m²/rok = 138,40 €/rok

Spolu: ročne 1.953,61 € mesačne: 162,80 €

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

2. Platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:

2.1.	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka tepla	499,20	41,60
b) dodávka TUV	285,96	23,83
c) stočné a zrážkové vody	72,12	6,01
d) odvoz komunálneho odpadu	21,60	1,80
e) strážna služba	19,32	1,61
f) upratovanie spoločných priestorov	5,88	0,49
g) telefónne poplatky – základný poplatok za 1 klapku	36,24	3,02
(prípadné skutočné hovory budú predmetom štvrťročného vyúčtovania)		

Spolu: 940,32 € ročne bez DPH 78,36 € mesačne bez DPH

2.2

a) dodávka el. energie – elektromer	skutočná spotreba
b) dodávka stud. vody – vodomer	skutočná spotreba

K uvedeným cenám prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu DPH v zmysle zák. č. 222/2004 Z. z. v platnom znení.

Meracie zariadenia médií budú odovzdané protokolárne s vyznačením aktuálneho stavu.

3. Nájomné a zálohové platby na prevádzkové náklady spolu:

ročne 2.893,93 € bez DPH mesačne 241,16 € bez DPH
+ skutočná spotreba médií podľa bodu 2.2
+ prípadné skutočné hovory štvrťročne

Nitra, 02.10.2012

Senec,

Prenajímateľ:
Fakultná nemocnica Nitra
MUDr. Jozef Valocký

Nájomca:
KOCKA s.r.o.
Jaroslav Plvan

