

Zmluva o nájme č. 29/2012/FN

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika – v správe Fakultná nemocnica Nitra

so sídlom: 950 01 Nitra, Špitálska 6

zastúpený: MUDr. Jozefom Valockým, riaditeľom

IČO: 17 336 007

DIČ: 2021205197

IČ DPH: SK 2021205197

bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava,

č. účtu: 7000280649/8180

zriaďovacia listina MZ SR č. 11165-2/2006-SP zo dňa 29.3.2006

/ďalej len „prenajíateľ“/

a

Nájomca: Ing. Jozef Bánovský BA-NaP

so sídlom: 949 01 Nitra, Pezinská 5

zastúpený: Ing. Jozefom Bánovským

č. živ. Reg.: 403-735, Obv. úrad v Nitre

IČO: 31 128 408

bankové spojenie: 0230074697/0900

/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, a §663 a nasl. 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 o celkovej výmere 117,09 m² pozostávajúcej z:

- miestnosť č. 46 – bufet, priestor pre zákazníkov o výmere 50,67 m²
- miestnosť č. 45 – bufet, výdaj o výmere 17,63 m²
- miestnosť č. 43 – kuchynka, umyváreň o výmere 12,80 m²
- miestnosť č. 42 – sklad o výmere 11,99 m²
- miestnosť č. 54 - šatňa o výmere 2,24 m²
- miestnosť č. 55 – chodba o výmere 6,76 m²
- miestnosť č. 56 – WC muži o výmere 6,21 m²
- miestnosť č. 57 – WC ženy a zamestnanci o výmere 6,15 m²
- miestnosť č. 20 – upratovačka, výlevka v ½ -ine celkovej výmery 5,28 m², t.j. 2,64 m².

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory, aby ich užíval za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti na účely prevádzkovania bufetu.

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, a to od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, a to na dobu určitú 2 roky (slovom dva roky).

Čl. III **Úhrada za nájom a služby**

1. Nájomné za nebytové priestory je stanovené vo výške 63,00 € /m²/rok na miestnosti č. 46, 45, 43 a vo výške 33,00 € /m²/rok na miestnosti č. 42, 54, 55, 56, 57, 20 pre účel uvedený v tejto zmluve. Nájomné za nebytové priestory je stanovené ako výsledok osobitného ponukového konania v zmysle § 13 zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je stanovené vo výške **6.296,97 € ročne**, teda za mesiac **524,75 €**.

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 nasledovných služieb spojených s nájomom /prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu/:

- dodávka tepla
- dodávka TUV
- dodávka STV
- zrážkové vody
- dodávka elektrickej energie
- stráženie objektu
- používanie 1 telef. klapky
- smetné.

3. Nájomné a zálohy na prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu je stanovené **mesačne** vo výške **753,99 bez DPH, skutočná spotreba elektrickej energie meranej elektromerom a prípadných uskutočnených telefónnych hovorov fakturovaných štvrťročne**, pričom DPH bude účtovaná podľa platných predpisov v čase vystavenia daňového dokladu so splatnosťou 14 dní od jeho vystavenia a budú uhrádzané na účet prenajímateľa /konšt. symbol: 0308, variabilný symbol: číslo faktúry/ na základe faktúry prenajímateľa. Nájomné a zálohová platba za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

4. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sú uvedené v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu môžu zahŕňať len priame náklady prenajímateľa na ich obstaranie, pričom prenajímateľ

je povinný spôsob určenia ich výšky, vrátane preukázania všetkých vstupných nákladov preukázať nájomcovi. Určenie podielu nájomcu na úhrade prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu 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 platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenajímateľa. K cene prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu nemôže byť kalkulovaný zisk prenajímateľa za tieto činnosti. Poskytovanie týchto prevádzkových nákladov nie je predmetom podnikania prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré prenajímateľ platí prvotným dodávateľom týchto služieb a to v súlade s touto zmluvou. V prípade, ak sa nájomca rozhodne zriadiť samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať cenu spotrebovaných médií podľa skutočnej spotreby. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedených v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Nájomca na samostatné odberné miesta uzatvorí samostatné zmluvy s dodávateľmi médií, ako to bude právne a technicky možné.

7. Celkové zúčtovanie za dodané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. 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 preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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 prenajímateľa /bez písomného dodatku ku zmluve/. Zálohové platby sa zvýšia s účinnosťou od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výzvy prenajímateľa. 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.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi 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, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky je táto zmluva neplatná.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave v akom bude zachytený v preberacom protokole, spôsobilý na dohodnuté užívanie, čo nájomca akceptuje. Nájomca podpisom preberacieho protokolu vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu preberacieho protokolu.
2. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, 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, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vráti 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 prenajíateľa.
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.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V prípade havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajíateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine a pod/.
6. 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. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi /upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu a iné/ pokiaľ sa nedohodnú inak.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajíateľa týkajúce sa ochrany majetku. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajíateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.
8. Poistenie vlastného majetku, ktorý nájomca má v prenajatých priestoroch môže si nájomca dať poistiť na vlastné náklady. V poistnej zmluve sa nájomca zabezpečí proti riziku vzniku škody na zariadení, vnesenom tovare, škody u osôb, ktoré sa v prenajatých priestoroch nachádzajú, nakoľko prenajíateľ nezodpovedá za tieto škody a z titulu ich poškodenia nenesie zodpovednosť.
9. Nájomca si zabezpečí ochranu prenajatých priestorov riadnym uzamykaním prípadne bezpečnostným zariadením.
10. Nájomca sa zaväzuje, že nebude do kanalizácie odvádzať látky, ktoré sa nepovažujú za

odpadové vody a ktoré sa preto nesmú vypúšťať do kanalizácie. Sú to najmä obzvlášť škodlivé látky a škodlivé látky uvedené v Zozname I. a II. prílohy Zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.

11. Prenajímateľ zabezpečí OPaOS elektroinštalácie na prívody nízkeho napätia, bleskozvodu, svetelných a zásuvkových rozvodov.

12. Nájomca zabezpečí, aby zásahy do elektroinštalácie vykonávali iba pracovníci v zmysle platných právnych predpisov /vykonávanie opráv, údržby a odstraňovanie závad/.

13. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady dodávku a montáž certifikovaných meradiel všetkých druhov energií odoberaných zo sietí prenajímateľa, t.j. el. energie, tepla, teplej a studenej vody.

14. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu ani jeho zhodnotenie nepoužije na zabezpečenie úveru, resp. pôžičky v bankovej alebo nebankovej inštitúcii.

Čl. VI

Skončenie nájmu

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

2. Prenajímateľ 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.

Prenajímateľ 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 prenajímateľ môžu ukončiť zmluvu aj písomnou dohodou.

5. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítá 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 nadobúda platnosť v zmysle ust. § 13 ods. 10 zák.č. 278/1993 Z.z. dňom jej schválenia MF SR a účinnosť v zmysle ust. § 47a ods. 1 zák.č. po zverejnení 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv v zmysle čl. II tejto zmluvy.

4. Zmluva sa vyhotovuje v 3 (slovom: troch) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis, jeden rovnopis obdrží MF SR.
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, 23.07.2012

Nitra,

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

.....
Ing. Jozef Bánovský BA-NaP

Rozpis nájomného a záloh prevádzkových nákladov

1. Výška nájomného za nebytové priestory:

- 1.1 miestnosť č. 46 – bufet, priestor pre zákazníkov o výmere 50,67 m2
miestnosť č. 45 – bufet, výdaj o výmere 17,63 m2
miestnosť č. 43 – kuchynka, umyváreň o výmere 12,80 m2
výmera spolu: 81,10 m2 x 63,00 € /m2/rok = 5.109,30 €
- 1.2 miestnosť č. 42 – sklad o výmere 11,99 m2
miestnosť č. 54 - šatňa o výmere 2,24 m2
miestnosť č. 55 – chodba o výmere 6,76 m2
miestnosť č. 56 – WC muži o výmere 6,21 m2
miestnosť č. 57 – WC ženy a zamestnanci o výmere 6,15 m2
miestnosť č. 20 – upratovačka, výlevka v ½ -ine celkovej výmery 5,28 m2, t.j. 2,64 m2
výmera spolu: 35,99 m2 x 33,00 € /m2/rok = 1.187,67 €

ročne: 6.296,97 € mesačne: 524,75 €

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

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

2.1.	ročne	mesačne
a) dodávka tepla	1.641,84 €	136,82 €
(zahŕňa vykurované nebyt. priestory vo výmere 83,30m2, t.j. zbytok 33,79 m2 nevykurované)		
b) dodávka TUV	571,57 €	47,63 €
c) dodávka el. energie – nemeraná časť	12,60 €	1,05 €
priestorov uvedených v bode 1.2. tejto prílohy		
d) dodávka STV	120,00 €	10,00 €
e) stočné a zrážkové vody	195,83 €	16,32 €
d) strážna služba	89,16 €	7,43 €
e) smetné	83,64 €	6,97 €
f) telefónne poplatky – základný		
poplatok za 1 klapku	36,24 €	3,02 €
(prípadné skutočné hovory budú predmetom štvrťročného vyúčtovania)		

Zálohy na prev. náklady: 2.750,88 € ročne 229,24 € mesačne
bez DPH bez DPH

2.2

- a) dodávka el. energie – **skutočná spotreba**
(jedná sa o meranú časť predmetu nájmu priestorov uvedených v bode 1.1 tejto prílohy, číslo elektromera bude uvedené v preberacom a odovzdávacom protokole)

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

Z. z. v platnom znení.

3. Nájomné a zálohové platby na prevádzkové náklady spolu:

ročne 9.047,85 € bez DPH mesačne 753,99 € bez DPH
+ skutočná spotreba elektr. energie podľa bodu 2.2

V Nitre 23.07.2012

V Nitre

Prenajímateľ:
Fakultná nemocnica Nitra
MUDr. Jozef Valocký
riaditeľ

Nájomca:
Ing. Jozef Bánovský BA-NaP