

Zmluva o nájme č. 45/2012/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: Slovenská sporiteľňa, a.s.

so sídlom: Tomášikova 48, 832 37 Bratislava

Zastúpený: Ing. Štefan Michálek, vedúci oddelenia správy majetku a riadenia regiónov

Ing. Ladislav Jarina, oddelenie správy majetku a riadenia regiónov

zapísaný v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vl.č. 601/B

IČO: 00 151 653

IČ DPH: SK7020000262

DIČ: 2020411536

bankové spojenie: 101004-1350220091/0900

/ďalej len „nájomca“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme 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 §663 a nasl. Občianskeho zákonníka nájmnú 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. 4556 ako STAVBA VRÁTNICA, kat. úz. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, prízemie, miestnosť „A“, a to o výmere 6,00 m². Predmet nájmu je špecifikovaný v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

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

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

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, a to 2 roky (slovom: dva roky) od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po zverejnení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.

Čl. III Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné za nebytové priestory je stanovené vo výške **597,60 €** (slovom: päťstodeväťdesiatšesť euro 60/100) za **rok**, t.j. 99,60 € /m²/rok. 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. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné vo výške **149,40 EUR** (slovom: jednoštyridsaťdeväť euro 40/100) **štvrt'ročne**, t.j. 99,60 EUR/m²/ rok. K nájomnému za predmet nájmu prenajímateľ **nebude** fakturovať daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“), pokiaľ nedôjde k zmene právnych predpisov.

3. V súvislosti s nájmom budú nájomcovi poskytované aj nasledovné služby spojené s nájmom /prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu/, pričom nájomca bude uhrádzať zálohové platby v nasledovnej výške:

a) 79,73 EUR bez DPH za dodávku elektrickej energie štvrt'ročne,

b) 0,53 EUR bez DPH za zrážkovú vodu štvrt'ročne.

K uvedeným zálohovým platbám prenajímateľ **bude** fakturovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.

4. Platby nájomného a zálohové platby za služby uvedené v bodoch 2. a 3. tohto článku platí nájomca prenajímateľovi štvrt'ročne, na účet uvedený vo faktúre a sú splatné 14 dní od doručenia faktúry nájomcovi na adresu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava. Podstatnou náležitosťou faktúry je označenie nájomcu nasledovne: oddelenie správy majetku a riadenia regiónov. Nájomca je oprávnený určiť ako miesto doručenia faktúry aj adresu tretej osoby, ktorá nie je zmluvnou stranou (ďalej len „tretia osoba“).

5. Ak faktúra nebude spĺňať náležitosti daňového dokladu, nebude vystavená v súlade so Zmluvou, alebo nebude obsahovať požadované prílohy, má nájomca právo vrátiť ju v termíne splatnosti prenajímateľovi na prepracovanie. Týmto prestáva platiť pôvodný termín splatnosti faktúry a nájomca nie je v omeškaní. Nový termín splatnosti faktúry začína plynúť dňom doručenia prepracovanej faktúry.

6. Zmena fakturačnej adresy nájomcu, určenie adresy tretej osoby na doručovanie faktúr alebo zmena označenia nájomcu podľa bodu 4 sa môže uskutočniť aj bez dodatku k Zmluve písomným oznámením nájomcu doručeným prenajímateľovi, pričom táto zmena je účinná okamihom jej doručenia druhej zmluvnej strane.

7. 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.

8. 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. Nájomca na samostatné odberné miesta uzatvorí samostatné zmluvy s dodávateľmi médií, ako to bude právne a technicky možné.

9. Celkové zúčtovanie za dodané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to 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.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne zmeniť zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu 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 zálohových platieb 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 zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

11. 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

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 táto zmluva neplatná.

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave v akom bude zaprotokolovaný v preberacom protokole. 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. Prenajíateľ bude zabezpečovať opravy, ktoré sú bezpodmienečne nutné z hľadiska užívania nehnuteľnosti a zachovania jej prevádzkyschopného stavu. Ak vznikne potreba opravy z titulu neodbornej obsluhy alebo iného dôvodu zavineného nájomcom, náklady na opravu uhradí nájomca prenajíateľovi. 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. Prenajíateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi vstup do predmetu zmluvy nepretržite v pracovných dňoch i dňoch pracovného voľna.
9. 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.
10. Nájomca si zabezpečí ochranu prenajatých priestorov riadnym uzamykaním prípadne bezpečnostným zariadením.

11. 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.

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

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

14. 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.

15. 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. Nájmom 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 s účelom nájmu,
- 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 počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VII. **Záverečné ustanovenia**

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, ak zmluva neustanovuje inak.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia MF SR a účinnosť v 1. deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle čl. II tejto zmluvy.

4. Zmluva sa vyhotovuje v 4 (slovom: štyroch) rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží jeden rovnopis, nájomca dva rovnopisy a 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.

6. Prílohy tvoria súčasť Zmluvy. Prílohou Zmluvy sú:
Príloha č. 1: Špecifikácia predmetu nájmu – zakreslenie
Príloha č. 2: výňatok kompetenčného poriadku nájomcu

Nitra, 02.10.2012

Bratislava,

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

.....
Slovenská sporiteľňa, a.s.
Ing. Štefan Michálek
vedúci oddelenia správy majetku a
riadenia regiónov

.....
Ing. Ladislav Jarina
oddelenie správy majetku a
riadenia regiónov