

Z M L U V A

o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	SR – v správe Národného ústavu tuberkulózy, pľúcnych chorôb a hrudníkovej chirurgie
IČO	: 00227811
DIČ	: 2021212622
IČ DPH	: SK 2021212622
Sídlo	: 059 84 Vyšné Hágy č. 1
Zastúpený	: Ing. Jozef Poráč, MPH – riaditeľ ústavu
Bankové spojenie	: Štátna pokladnica
Číslo účtu	:
Tel.,fax	: 052/4414111, 052/4497715

Nájomca: Mgr. Miroslav Dziak

Sídlo: Horská č. 307, 059 86 Nová Lesná

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Poprad

Číslo účtu:

Fakturačná adresa: Horská č. 307, 059 86 Nová Lesná

IČO: 37114689

DIČ: 1020012378

IČ DPH: SK1020012378

Zapísaný v Živnostenskom registri Obvodného úradu v Poprade,
reg.č.: 1099/2000

Článok 1

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budovy NÚTPCHaHCH č. súpisné 1, obec Vysoké Tatry – Vyšné Hágy, ktorá je postavená na parc. č. 1503, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 12 465 m².
2. Všetky nehnuteľnosti vedené na LV č.139, vedené na Správe katastra Poprad, okres Poprad, obec Vysoké Tatry, katastrálne územie Štrbské Pleso.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor o celkovej výmere 18 m² podlahovej plochy, ktorý sa nachádza na 4. poschodí nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v odsekoch 1 a 2 tohto článku.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vo vyššie uvedenej budove nebytový priestor do prenájmu v súlade s § 3 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok 2 Účel nájmu

Nebytový priestor tvoriaci predmet nájmu bude užívaný nájomcom po celú dobu nájmu za účelom predaja novín a suvenírov.

Článok 3 Doba nájmu

Zmluva o nájme nebytového priestoru sa uzatvára na dobu určitú, do 31.3.2016.

Článok 4 Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Cena za prenájom 18 m² nebytového priestoru je 25,-€/m²/rok, čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu 450,-€/ročne.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytového priestoru.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi vystavovať faktúru na úhradu nájomného pravidelne štvrťročne do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka v sume 112,50,-€. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
4. Nájomné je oslobodené od DPH.

Článok 5 Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za ktorú prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať služby spojené s nájmom /elektrická energia, vykurovanie, odvoz komunálneho odpadu/ sa stanovuje na 166,-€/ročne a nájomca ju bude uhrádzať pravidelne štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka v sume 41,5,-€. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
K službám spojených s nájmom sa bude účtovať DPH podľa platných právnych predpisov.
2. Ročná výška nájmu a služieb spojených s nájmom bude aktualizovaná v závislosti od rastu cien trhového nájomného a energií počas doby platnosti zmluvy formou písomného dodatku podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca ho bude na svoje náklady udržiavať v stave v akom ho prevzal.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. 2 tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
3. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca. Po nadobudnutí právoplatnosti užívacieho povolenia je nájomca povinný požiadať prenajímateľa o úpravu čl. 2 tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu a nebezpečie náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou /bežná údržba a opravy, maľovanie miestností, montáž poplašných a zabezpečovacích zariadení, ich odborné prehladky, skúšky, revízie a pod./ . Pod bežnou údržbou a opravou sa rozumie výklad v zmysle prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatého priestoru jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
7. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým prídomom.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
9. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, plynu, elektriny a pod./.
10. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia zamestnancov v prenajatom priestore – v súlade s platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP. Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet nájmu bude v prevádzky schopnom stave, t. j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Nedostatky vzniknuté amortizáciou predmetu nájmu odstraňuje bezodkladne na vlastné náklady. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup na kontrolu priestoru na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
11. Nájomca, jeho zamestnanci a ním poverené osoby sú povinní v prenajatom priestore dodržiavať na úseku protipožiarnej ochrany v celom rozsahu nasledovné zákonné normy a predpisy: Zákon č. 314/2001 o ochrane pred požiarimi, vyhlášku MV SR č. 121/2002, v znení vyhl. 591/2005 o požiarnej prevencii, vyhlášku MPSVR č. 718/2002 v zneniach neskorších predpisov na zabezpečenie zdravia a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení.
12. Obe zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v tomto objekte pre obe strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách oboch zmluvných strán. Pritom sa vychádza zo zásady, že každá zmluvná strana v tejto oblasti zodpovedá za ním užívané priestory. Opatrenia sú prijímané tak, aby činnosť jednej zmluvnej strany negatívne neovplyvňovala činnosť druhej strany, resp. neodôvodnene nezvyšovala riziko vzniku mimoriadnej udalosti. Pri

nesplnení uvedených podmienok nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by týmto neplnením vznikla.

13. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku a tovare v prenajatom priestore, t.j. na všetkých hnutelných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa.
14. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
15. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa ods. 6 tohto článku zmluvy. Nájomca si nebude nárokovat' náhradu na odsúhlasené vložené investície podľa ods. 6.
16. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch, vyhlášky MŽP-SR č. 283/2001 Z.z., č. 284/2001 Z.z. a nariadenia vlády SR č. 45/2002 Z.z. v zneniach neskorších predpisov.
17. Nedodržanie horeuvedených všeobecne záväzných právnych predpisov zo strany nájomcu bude prenajímateľ považovať za porušenie zmluvných podmienok a bude postupovať podľa čl. 7 odsek 1, písmeno e) tejto zmluvy.
18. Prenajímateľ, ako vlastník objektu, v ktorom je prenajatý priestor nájomcu pre výkon svojej činnosti v prospech obyvateľov danej lokality, zabezpečuje v okolí objektu zimnú údržbu vo vlastnej réžii.
19. V zmysle zákona o daniach z príjmov, Zákon 595/2003 Z.z., v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do prenajatého nebytového priestoru v budove NÚTPCHaHCH vo Vyšných Hágoch. V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, prenajímateľ nebude žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia.

Článok 7

Skončenie nájmu

Nájom sa skončí:

- a) dohodou zmluvných strán,
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ sa jedná o nájomcu – fyzickú osobu,
 - c) zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu, ak je nájomcom právnická osoba,
 - d) výpoveďou jednej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodov,
 - e) výpoveďou pre hrubé porušenie zmluvy,
 - f) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.
1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, pričom dohodou strán sa výpovedná lehota stanovuje na tri mesiace, počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane.
 2. Porušenie povinností, ktoré sú uvedené v čl. 6, v odsekoch 2 až 11 a odsekoch 14 a 17, považujú zmluvné strany za hrubé porušenie zmluvy s možnosťou výpovede s výpovednou lehotou 30 dní, počítajúc odo dňa nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej strane.
 3. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať nebytový priestor najneskôr v deň skončenia nájmu. V opačnom prípade je

prenajímateľ oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady nájomcu, k čomu tento dáva výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy.

Článok 8

Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú nadoručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
3. Ustanoveniami odsekov 1 a 2 tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (upomienky a pod.)

Článok 9

Úroky z omeškania

V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za poskytnuté služby v termíne splatnosti faktúr, je prenajímateľ oprávnený účtovať v zmysle NV SR č.586/2008 Z.z. úrok z omeškania. Výška úrokov z omeškania za každý deň omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Ak sa počas trvania omeškania zmení základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky a ak je to pre veriteľa výhodnejšie, výška úrokov z omeškania je o 7 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka, v ktorom trvá omeškanie, táto základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky sa použije počas celého tohto polroka.

Článok 10

Záverečné ustanovenia a iné dojednania

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu a Občianskym zákonníkom v zneniach neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií SR v zmysle § 13 ods.10 zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle §47a ods.1 Občianskeho zákonníka.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží tri exempláre a nájomca obdrží dva exempláre.

Vo Vyšných Hágoch, dňa 04.03.2011

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Jozef Poráč, MPH
riaditeľ NÚTPCHaHCH

Mgr. Miroslav Dziak