

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

ZMLUVNÉ STRANY:

Prenajíateľ: **Slovenská republika - Fakultná nemocnica s poliklinikou J.A. Reimana v Prešove**
sídlo: Hollého 14, 081 81 Prešov
IČO: 00 610 577
DIČ: 202 128 1559
IČ DPH: SK 202 128 1559
Bankové spojenie: Štátna pokladnica,
č. ú.:
Štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou MZ SR, zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 – A/XI – 1

Zastúpený: **MUDr. Ľubomír Jacko – riaditeľ**

(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

Nájomca: **ZDRAVSERVIS, spol. s r.o.**
Sídlo: Michalovská 2, 040 11 Košice
IČO: 36 588 148
DIČ: 2021927743
IČ DPH: SK 2021927743
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,
Oddiel: Sro, vložka č. 16003/V
Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.
č. ú.:

Zastúpený: **MVDr. Miroslav Martinček – konateľ**
Oto Lengyel – konateľ

(ďalej len „**nájomca**“)

sa nižšie uvedeného dňa dohodli, že uzatvárajú túto **Zmluvu o nájme nebytových priestorov** (ďalej len „**Zmluva**“) za nasledujúcich podmienok:

Článok 1

Základné ustanovenia

- 1.1. Prenajíateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory uvedené v článku 2 tejto zmluvy.
- 1.2. V článku 2 uvedené nebytové priestory sú majetkom štátu v správe prenajíateľa v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“).
- 1.3. Nájomca je právnická osoba – obchodná spoločnosť, ktorá prenajíateľovi ako správcovi majetku štátu poskytuje služby, pri ktorých prenajíateľ použil postupy verejného obstarávania. V zmysle ustanovenia § 13 ods. 5 písm. e) zákona o správe majetku štátu prenajíateľ rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nevydal a zároveň v zmysle ustanovenia § 13 ods. 7 písm. e) citovaného zákona prenajíateľ nebol povinný pri prenájme nebytového priestoru špecifikovaného v článku 2 tejto zmluvy ako dočasne prebytočného majetku štátu ponúknuť daný majetok štátu v dennej tlači a je oprávnený dohodnúť nižšie než trhové nájomné.
- 1.4. V zmysle predchádzajúceho odseku prenajíateľ uzatvoril s nájomcom dňa 30.10.2009 Rámcovú dohodu o praní bielizne a súvisiacich službách, pričom prenajíateľ pri zadávaní nadlimitnej zákazky na poskytnutie vyššie uvedených služieb použil postup zadávania podprahových zákaziek podľa ustanovenia § 25 zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom v čase uzatvorenia vyššie uvedenej rámcovej dohody.

Článok 2

Predmet nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú **nebytové priestory o celkovej podlahovej ploche 188,32 m²** nachádzajúce sa v areáli prenajíateľa, na ulici Hollého 14 v budove psychiatrického oddelenia, súpisné číslo 5982 postavenej na parcele registra C č. 4869/1 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 31396 m², zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Prešove, Správa katastra Prešov na liste vlastníctva č. 1962. Zoznam prenajatých miestností s ich výmerou je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Zoznam prenajatých miestností s ich výmerou je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok 3

Účel nájmu

- 3.1. Nájomca bude užívať nebytové priestory prenajaté podľa tejto zmluvy za účelom prevádzkovania činnosti pracovne.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.

Článok 4 Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 30.10.2011.

Článok 5 Skončenie nájmu

5.1 Platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa končí:

- 5.1.1 uplynutím času
- 5.1.2 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode
- 5.1.3 výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v písomnej forme z dôvodov uvedených v ustanovení v ustanovení § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov alebo dôvodov uvedených v ods. 5.3 tohto článku.
- 5.1.4 odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvodu, že nájomca nesplní svoju povinnosť, ku ktorej sa v článku 6 ods. 6.9. tejto zmluvy zaviazal.

5.2. povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzájomné práva a povinnosti vzniknuté na základe tejto zmluvy nezaniká po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

5.3. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu aj z nasledujúcich dôvodov:

- 5.3.1 nájomca je v úpadku v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov
- 5.3.2 nájomca alebo osoby, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu so súhlasom alebo s vedomím nájomcu, poškodia predmet nájmu.

5.4. Výpovedná doba je jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená písomná výpoveď.

5.5. Odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy sa zmluva okamihom doručenia písomného oznámenia nájomcovi o odstúpení od zmluvy od začiatku zrušuje. Zrušenie zmluvy od začiatku nemá vplyv na povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné, ako aj ostatné platby dlžné ku dňu zrušenia zmluvy.

5.6. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu vypratať do 30 dní odo dňa odstúpenia. Ak nájomca v lehote 30 dní odo dňa odstúpenia od zmluvy predmet nájmu nevyprace, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,025 % denne z výšky ročného nájomného dohodnutého v čl. 6 ods. 6.2 tejto zmluvy za každý deň omeškania.

Článok 6 Výška a splatnosť nájomného a platieb za služby spojených s nájmom

- 6.1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške.
- 6.2. Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán na sumu 39,83 Eur (slovom tridsaťtri eur a osemdesiattri centov) ročne za 1 m² prenajatej plochy, čo za celkovú prenajatú plochu o rozlohe 188,32 m² predstavuje sumu **7.500,80 Eur** (slovom sedemtisícpäťsto eur osemdesiat centov) **ročne**. V zmysle ust. § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty je nájom nehnuteľnosti oslobodený od dane z pridanej hodnoty (DPH).
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhrádzať **v mesačných splátkach po 625,10 Eur** (slovom šesťstodvadsaťpäť eur desať centov).
- 6.4. Nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť mesačne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, pričom nájomné je splatné na základe faktúry prenajímateľa do 20 dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 6.5. Zaplatením nájomného a platieb sa rozumie pripísanie nájomného a platby na účet prenajímateľa, resp. prijatie nájomného v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 6.6. Za ostatné služby spojené s užívaním prenajatých priestorov a to za elektrickú energiu, teplo, vodné a stočné zaplatí nájomca na základe osobitných zmlúv uzatvorených medzi nájomcom a dodávateľom týchto služieb priamo dodávateľovi. Prenajímateľovi nevznikajú ďalšie prevádzkové náklady spojené s predmetom nájmu.
- 6.7. Nájomca sa v zmysle ods. 6.8. tohto článku zaväzuje uzatvoriť so spoločnosťou Slovenergie, a.s., IČO: 36 589 098, so sídlom Krmanova 14, 040 01 Košice zmluvy o dodávke energií (tepla, elektrickej energie, vody a stočného) v lehote najneskôr do 31.08.2011, ktorou je povinný sa prenajímateľovi preukázať bez zbytočného odkladu a vždy na požiadanie prenajímateľa. Záväzkový vzťah založený touto nájomnou zmluvou zaniká aj odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvodu, že nájomca si nesplní svoju povinnosť, ku ktorej sa zaviazal podľa predchádzajúcej vety tohto odseku. Odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy sa zmluva okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy od začiatku zrušuje. Zrušenie zmluvy od začiatku nemá vplyv na povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné a platby dlžné ku dňu zrušenia zmluvy.
- 6.8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného v zmysle ustanovení tohto článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania dohodnuté medzi zmluvnými stranami vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššie ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania so zaplatením nájomného a platieb ročne zo sumy so zaplatením ktorej je nájomca v omeškaní podľa zmluvne dohodnutých podmienok.
- 6.9. Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného o percentuálnu mieru ročnej inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájomného. Takáto úprava výšky nájomného bude vykonávaná prenajímateľom, jeho jednostranným úkonom – písomným oznámením novej výšky nájomného doručeného nájomcovi, ktorá nadobúda platnosť a účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomného oznámenia

nájomcovi, pokiaľ nebude uvedený neskorší dátum platnosti a účinnosti novej výšky nájomného určenej so zohľadnením ročnej inflácie podľa tejto zmluvy.

- 6.10. Zvýšená výška nájomného na základe doručeného oznámenia prenajímateľa za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe, ak bude prenajímateľom uplatnený. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájomného za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy.

Článok 7

Ostatné dojednania

- 7.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v užívateľskom stave na dohovorené užívanie.
- 7.2. Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov a náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní znáša nájomca.
- 7.3. Nájomca je zároveň povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave. Za týmto účelom je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že odpisy technického zhodnotenia bude vykonávať nájomca a prenajímateľ k tomu nájomcovi udeľuje súhlas, s tým, že o technické zhodnotenie prenajímateľ nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu.
- 7.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky. Ak prenajímateľ prenechal predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
- 7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom vysporiadania vzájomných práv a povinností z dôvodu užívania predmetu nájmu nájomcom za obdobie od 01.08.2011 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, prenajímateľ vyhotoví bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy nájomcovi mimoriadnu faktúru, ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v lehote splatnosti 30 dní odo dňa doručenia predmetnej faktúry nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za takéto užívanie predmetu nájmu za každý mesiac predstavuje mesačné nájomné určené podľa tejto zmluvy.

Článok 8

Platnosť a účinnosť zmluvy

- 8.1 Táto zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou.
- 8.2 Táto zmluva nadobúda platnosť v zmysle ust. § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov dňom jej schválenia Ministerstvom financií Slovenskej republiky.
- 8.3 Zmluva nadobúda účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- 9.1. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má hodnotu originálu. Po podpísaní zmluvy obdrží každá zo zmluvných strán dve vyhotovenia a jedno je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

- 9.3. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len formou písomného, chronologicky číslovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 9.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že na právne úkony sú plne právne spôsobilé a že obsah zmluvy sa zhoduje so súhlasnými, slobodnými a vážnymi prejavmi ich skutočnej vôle, že zmluvu neuzavreli v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
- 9.5. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

V Prešove dňa0 .2011

V Prešove dňa0 .2011

prenajímateľ
FNsP J.A. Reimana Prešov
MUDr. Ľubomír Jacko
riaditeľ

nájomca
ZDRAVSERVIS, spol. s r.o.
MVDr. Miroslav Martinček – konateľ
Oto Lengyel – konateľ

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov

Popis priestorov	Plocha (m²)
WC	2,44
Výdaj prádla	14,10
Kancelária vedúcej	10, 58
Sklad čistého prádla	17,25
Sušiareň	41,29
Práčovňa	42,06
Práčovňa infekčného prádla	17,90
Závetrie	3,00
WC	1,55
Sprcha	1,55
Šatňa pre inf.	3,66
Sklad práškov	3,42
Rozvádzač	2,83
Príjem špinavého prádla	17,64
Šatňa	5,09
Chodbička	1,75
WC	1,17
Umývadlo	1,04
Spolu	188,32