

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

Článok I.

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Slovenská republika
správca majetku štátu: **Detská fakultná nemocnica Košice**
Trieda SNP č. 1, 040 11 Košice
Zast.: MUDr. Jaroslava Feketeová, riaditeľka
IČO: 00606 715
zriadená Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1842/1990-A/I-3
zo dňa 18.12.1990
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN Sk 518180000007000372084
(ďalej len prenajímateľ)

1.2 Nájomca :

**Základná škola s materskou školou pri zdravotníckom
zariadení**
Trieda SNP 1, 040 11 Košice
Zastúpená : Mgr. Nelli Csillaghová, riaditeľka
IČO: 35557389
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN : SK328180000007000124494
Zriadená zriaďovacou listinou číslo 2008/00159-50
z 1.9.2008
(ďalej len nájomca)

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1) Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu podľa zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „správca“), ktorý majetok štátu je zapísaný na Okresnom úrade Košice – katastrálny odbor, okres Košice II, obec Košice – západ, katastrálne územie Terasa, na Liste vlastníctva č. 15879.

Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou o nájme nájomcovi na užívanie za odplatu dočasne prebytočný nebytový priestor – miestnosť číslo 04 o výmere 15,10 m² a miestnosť č. 05 o výmere 7,50 m² v objekte Detská poliklinika, na prízemí, súpisné číslo stavby 2255, parcela registra „C“, č.p. 3/49, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 3143m². Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené **nebytové priestory o celkovej výmere 22,60 m².**

Článok III.

Účel nájmu

3.1) Nájomca bude nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a tohto nájmu užívať výlučne na účely spojené s vyučovacím procesom alebo na činnosť spojenú s týmto vyučovacím procesom pre hospitalizovaných detských pacientov u prenajímateľa.

Článok IV.

Trvanie nájomného vzťahu

4.1) Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to do 31.8.2026** v súlade s ust. § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

4.2) Táto zmluva **nadobúda účinnosť** podľa § 47a ods. 1 ObčZ dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv., nakoľko ide o povinne zverejňovanú zmluvu podľa § 5a ods. 4 zák. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

4.3) Nájomný vzťah je možné ukončiť:

a) písomnou dohodou zmluvných strán;

b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodov podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb, o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná. V prípade pochybností sa má zato, že výpoveď bola doručená na tretí deň od jej zaslania poštou doporučené do sídla druhej zmluvnej strany, uvedeného v čl. I. tejto zmluvy.

c) odstúpením od tejto Zmluvy z dôvodov uvedených v tejto Zmluve. K zániku zmluvného vzťahu dôjde okamihom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

4.4) Pri skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný vypratať a prenajímateľovi odovzdať prenajatý priestor do 10 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu.

Článok V.

Výška nájomného a spôsob jeho úhrady

5.1) Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 30,00€/1m2/1rok za prenajaté nebytové priestory t.j. za 22,60 m2 ročné nájomné predstavuje čiastku 678,00 €, slovom šesťstosedemdesiatosem EUR, mesačné nájomné za nebytové priestory je 56,50 €.

5.2) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné prenajímateľovi mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná vždy mesačne vopred do posledného dňa kalendárneho mesiaca. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.

5.3) Nájomca sa zaväzuje v prípade omeškania s úhradou nájomného uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania z dlžnej sumy, podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v súlade s NV SR č. 87/1995 Z. z..

5.4) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený prehodnotiť výšku nájomného tak, aby jeho výška zodpovedala obvyklému (trhovému) nájomnému v čase jeho určenia, s prihliadnutím na charakter predmetu nájmu a účel jeho využitia. V prípade, že sa zmluvné strany na úprave nájomného v zmysle uvedeného nedohodnú, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť do 14 dní odo dňa obdržania faktúry vystavenej prenajímateľom.

Článok VI.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

6.1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť pre prevádzku prenajatých priestorov dodávku týchto energetických médií a služieb:

- a) teplo;
- b) elektrická energia;
- c) voda;

6.2) Platbu za dodávku energetických médií bude prenajímateľ faktúrovať v zmysle Výpočtového listu nákladov za spotrebu energií a vody raz mesačne, a to do 14 kalendárnych dní odo dňa obdržania faktúry od dodávateľov energetických médií. Výpočtový list úhrad za energetické médiá tvorí prílohu č. 1. Predpokladané náklady za energetické médiá spolu predstavujú čiastku 65,50 €/1 mesiac.

6.3) Za odvoz komunálneho odpadu nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi mesačne 2,50 €. Upratovanie prenajatých nebytových priestorov si zabezpečí nájomca sám, na vlastné náklady.

6.4) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny vstupných cien médií a poskytovaných služieb, budú tieto nájomcovi faktúrované v aktuálnej cene.

Prenajímateľ uplatní zmeny vstupných cien médií a poskytovaných služieb priamo vo faktúre bez povinnosti upravovať tieto zmeny cien dodatkom k zmluve.

6.5) Nájomca sa zaväzuje uhradiť platby za služby mesačne na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná do 14 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania platby na účet prenajímateľa.

6.6) Ostatné služby poskytované prenajímateľom okrem tých, ktoré sú uvedené v čl. VI. bod 6.1), budú upravené samostatnými zmluvami o poskytovaní služieb.

6.7) Nájomca sa zaväzuje v prípade omeškania s úhradou platby podľa bodu 6.2) uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania z dlžnej sumy, podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v súlade s NV SR č. 87/1995 Z. z..

Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť do 14 dní odo dňa obdržania faktúry vystavenej prenajímateľom.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1) Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý.

7.2.) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, ktorý je majetkom štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná. Porušenie tejto povinnosti nájomcu je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy. Uvedeným nie je dotknuté právo prenajímateľa na uplatnenie nárokov z titulu náhrady škody v celom rozsahu.

7.3) Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Projektová dokumentácia musí byť predložená prenajímateľovi na schválenie vopred.

7. 4) Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

7.6) Ochranu majetku vlastného a prenajatého je povinný zabezpečovať nájomca vo svojich výlučne užívaných priestoroch na vlastné náklady.

7.7) Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave.

7.8) Nájomca za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu zodpovedá v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.

7.9) Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.

7.10) Nájomca v priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu zodpovedá v plnom rozsahu za dodržanie platných právnych predpisov o ochrane pred požiarimi a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov prenajímateľ zabezpečuje spoločnú ohlasovňu požiarov.

7.11) Nájomca umožní technikovi požiarnej ochrany prenajímateľa vykonať prehliadky v prenajatých priestoroch pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarimi a požiarnej prevencie v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z.

V prípade zistenia nedostatkov zo strany nájomcu, je nájomca povinný ich v určenej lehote odstrániť.

7.12) Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať podľa čl. IV., bod 4.9) prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a so zmenami – úpravami – vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

7.13) Prenajímateľ je povinný nebytové priestory odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom na dojednané užívanie.

7.14) Prenajímateľ zodpovedá za hygienický režim v spoločných priestoroch.

7.15) Opravy inštalovaných rozvodov v prenajatých priestoroch zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady, pričom nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ zrealizovať.

7.16) Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu alebo jeho časti sa uskutočňuje na základe odovzdávajúco – preberacieho protokolu.

7.17) Prenajímateľ zodpovedá za ochranu pred požiarimi v spoločných priestoroch.

7.18) Prenajímateľ zodpovedá za vykonávanie kontroly požiarnotechnických zariadení v zmysle platných právnych predpisov.

7.19) Prenajímateľ zodpovedá za ochranu majetku v spoločne užívaných nebytových priestoroch.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

8.1) Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená vážne, slobodne a určito po vzájomnom prejednaní, nie však v tiesni, ani za jednostranne výhodných podmienok.

8.2) Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe dohody oboch zmluvných strán a to vo forme písomných dodatkov.

8.3) Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú :

Príloha č.1 – Výpočtový list nákladov za spotrebu energetických médií

8.4) Práva a povinnosti zmluvných strán, touto zmluvou osobitne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.

8.5) Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží Ministerstvo financií Slovenskej republiky a po dva rovnopisy obdržia obe zmluvné strany.

8.6) Táto zmluva **nadobúda platnosť podľa § 13 ods. 10 zák. č. 278/1993 Z.z.** o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR .

8.7) Táto zmluva **nadobúda účinnosť** podľa § 47a ods. 1 ObčZ dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv., nakoľko ide o povinne zverejňovanú zmluvu podľa § 5a ods. 4 zák. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

8.8) Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená vážne, slobodne a určito po vzájomnom prejednaní, nie však v tiesni, ani za jednostranne výhodných podmienok, dôsledne sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy a zmluvnými podmienkami, tieto prijímajú a zaväzujú sa ich plniť, na znak čoho túto zmluvu podpisujú.

V Košiciach, dňa
Za prenajímateľa:

V Košiciach, dňa
Za nájomcu:

MUDr. Jaroslava Feketeová
riaditeľka

Mgr. Nelli Csillaghová
riaditeľka
