

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

medzi

PRENAJÍMATEĽ: Slovenská republika
správca: **Fakultná nemocnica Trnava**
sídlo: A. Žarnova 11, 917 75 Trnava
IČO: 00 610 381
DIČ: 2021191084
IČ DPH: SK2021191084
štatutárny orgán: MUDr. Daniel Žitňan, MPH – generálny riaditeľ
Ing. Gabriela Demčáková – ekonomický riaditeľ
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK41 8180 0000 0070 0040 5923
zriadený: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991-A/IV-1 zo dňa
14.6.1991, v znení neskorších rozhodnutí

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA: Rímskokatolícka cirkev, Trnavská arcidiecéza
sídlo: Jána Hollého 10, 917 66 Trnava I
IČO: 00 419 702
DIČ: 2021026843
IČ DPH: SK2021026843
oprávnený konateľ: Mons. Ján Orosch – trnavský arcibiskup
bankové spojenie: Slovenská Sporiteľňa a.s.
IBAN: SK570900 0000 0050 2741 3238 BIC: GIBASKBX
Registrácia: Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky, 1. septembra 1991

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“), ktorí

u z a t v á r a j ú

v súlade s ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 278/1993 Z.z.“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších (ďalej len „Zákon č. 116/1990 Zb.“) a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) v nasledovnom znení:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve (1/1) Slovenskej republiky, v správe prenájomateľa sa nachádza v okrese Trnava, obci Trnava, katastrálne územie Trnava a je vedená na liste vlastníctva č. 2467 Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor, ako stavba so súp. č.: 5460, popis stavby: Ústavná lekáreň a sklad ŠZM, druh stavby: Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, postavená na pozemku parc. č. 6480 o výmere 517 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia (ďalej len „Stavba“).
2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je nebytový priestor nachádzajúci sa na medziposchodí Stavby (kóta 1,05), a to: miestnosť - kaplnka, sakristia, o výmere 120,43 m² (ďalej len „Predmet nájmu“).

Čl. II

Predmet Zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi do nájmu Predmet nájmu a Nájomca Predmet nájmu preberá do užívania a zaväzuje sa Prenajímateľovi platiť nájomné dohodnuté v článku IV. Zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania za účelom výkonu cirkevných obradov pre pacientov Prenajímateľa a tiež pre širokú verejnosť. Účel nájmu podľa tejto Zmluvy nie je v rozpore s účelom užívania ostatných častí Stavby Prenajímateľom.

Čl. III

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – päť (5) rokov, ktorá začne plynúť odo dňa účinnosti Zmluvy.
2. Táto Zmluva zaniká uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou možno ukončiť pred uplynutím doby nájmu :
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán, pričom podpisy osôb oprávnených konať v mene Zmluvných strán musia byť uvedené na jednej listine,
 - b) výpoveďou zo strany Prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 Zákona č. 116/1990 Zb.,
 - c) výpoveďou zo strany Nájomcu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Zb.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace v súlade s ust. § 12 Zákona č. 116/1990 Zb. a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

Čl. IV

Výška nájomného, predpokladaných prevádzkových nákladov a platobné podmienky

1. Výška nájomného bola stanovená v súlade s ust. § 13 ods. 1 Zákona č. 278/1993 Z.z. vo väzbe na Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trnava č. 456, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 01. januára 2016, podľa ktorého sa za primeranú výšku nájomného zodpovedajúcu výške nájomného, za aké sa v aktuálnom čase a na tomto mieste obvykle prenechávajú do nájmu obdobné a porovnateľné nehnuteľnosti považuje suma vo výške 22,84 EUR/1m²/rok.
2. Zmluvné strany sa v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na výške nájmu za užívanie Predmetu nájmu vo výške **30,00 EUR/1m²/rok** (slovom: tridsať eur za meter štvorcový za rok). Ročná výška dohodnutého nájomného predstavuje sumu **vo výške 3 612,90 EUR/1 rok** (slovom: tritisícšesťstodvanásť eur a deväťdesiat centov za rok). Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájmu je oslobodená od dane z pridanej hodnoty.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi mesačne preddavok na predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu:

a) vodné a stočné	0,15 EUR bez DPH/mesiac
b) elektrická energia	2,15 EUR bez DPH/mesiac
c) teplo a ohrev vody	141,00 EUR bez DPH/mesiac
Predpokladané prevádzkové náklady spolu:	143,30 EUR bez DPH/mesiac

K platbám za prevádzkové náklady bude účtovaná aktuálna výška DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
4. Nájomné a predpokladané prevádzkové náklady spojené s nájmom sa Nájomca zaväzuje hradiť formou mesačných preddavkov na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, a to v 30-dňovej lehote splatnosti odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Faktúra je zaplatená včas, ak je pripísaná príslušná suma na účet Prenajímateľa v dohodnutej dobe splatnosti. V prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z.. Preddavok za prevádzkové náklady bude Nájomcovi zúčtovaný na základe skutočného odberu, a to na základe vyúčtovania doručeného Prenajímateľovi dodávateľmi

v termíne do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúce účtovné obdobie.

5. Dohodnutú výšku nájomného je možné zvýšiť, ak sa zvýši nájomné rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, avšak maximálne do výšky nájomného, za aké sa v aktuálnom čase a na tomto mieste obvykle prenehávajú do nájmu obdobné a porovnateľné nehnuteľnosti a zároveň je možné upraviť dohodnutú výšku predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, avšak maximálne o sumu, o ktorú sa reálne zvýšia platby prenajímateľa poskytovateľovi prevádzkových nákladov. Tieto skutočnosti je Prenajímateľ povinný písomne oznámiť Nájomcovi, pričom nájomné bude upravené na základe dodatku k tejto Zmluve, potvrdeného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.

Čl. V

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel a Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom Predmetu nájmu riadne oboznámil a preberá ho do nájmu v stave zodpovedajúcom jeho účelovému určeniu a bude ho užívať výhradne na účel uvedený v Čl. II bod 2 tejto Zmluvy.
2. Nájomca je oboznámený, že náklady na bežnú údržbu a bežné opravy do výšky 500,00 EUR vrátane DPH na jednu opravu zabezpečuje a znáša Nájomca vo vlastnej réžii.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v Predmete nájmu stavebné úpravy. Zmeny/ stavebné úpravy môže Nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom po odsúhlasení projektovej dokumentácie Prenajímateľom. Na náhradu nákladov súvisiacich so stavebnými zmenami má Nájomca právny nárok výlučne v prípade, ak Prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak Nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je taká zmluva neplatná. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu Predmetu nájmu.
5. Nájomca zodpovedá za škodu na Predmete nájmu v plnom rozsahu. Škodu vzniknutú na Predmete nájmu nad rozsah bežného opotrebenia jeho užívaním počas doby nájmu sa Nájomca zaväzuje nahradiť.
6. Nájomca berie na vedomie, že plne znáša zodpovednosť za zničenie, poškodenie alebo odcudzenie všetkého vneseného majetku do Predmetu nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť poistenie vneseného majetku pre prípad vzniku poistnej udalosti na Predmete nájmu a doklad o uzavretí poistenia predložiť Prenajímateľovi, na jeho žiadosť.
7. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu primerane označiť.
8. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu priestorov Predmetu nájmu a spôsobu užívania Predmetu nájmu tak, aby nerušil užívanie Predmetu nájmu Nájomcom. Prenajímateľ je povinný oznámiť túto skutočnosť Nájomcovi minimálne tri (3) dni vopred a Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť na požiadanie Prenajímateľa. Za týmto účelom je Prenajímateľ alebo Prenajímateľom písomne poverená osoba oprávnená vstupovať na Nehuteľnosť v prítomnosti osoby, ktorú k tomu poverí Nájomca.
9. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu a čistý. O prevzatí priestorov spíšu Zmluvné strany zápis o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Nájomca sa do 10 dní od skončenia nájmu zaväzuje vyrovnáť všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi vyplývajúce z podmienok dohodnutých v tejto Zmluve s výnimkou budúcich peňažných plnení, ktorých výška nebude známa v čase skončenia nájmu.

Čl. VI
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť udelením písomného súhlasu s jej uzatvorením Ministerstvom financií Slovenskej republiky v súlade s ust. § 13 ods. 9 Zákona č. 278/1993 Z.z. a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa ust. § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Všetky zmeny a doplnky týkajúce sa obsahových náležitostí a podmienok dohodnutých Zmluvnými stranami v tejto Zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme číslovaných a datovaných dodatkov k Zmluve, podpísané štatutárnymi orgánmi Zmluvných strán, inak sú neplatné. Schvaľovacia povinnosť príslušného ústredného orgánu štátnej správy podľa ustanovení Zákona č. 278/1993 Z.z. tým nie je dotknutá.
3. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, ku ktorým sa vzťahujú, najmä príslušnými ustanoveniami Zákona č. 278/1993 Z.z., Zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákona a inými hmotnoprávnymi predpismi vo veciach a vzťahoch neupravených v obsahu tejto Zmluvy.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch /origináloch/, z ktorých jedno (1) vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR, jedno (1) vyhotovenie pre Ministerstvo zdravotníctva SR a po dvoch (2) vyhotoveniach si ponechajú Zmluvné strany.
5. Zástupcovia Zmluvných strán vyhlasujú, že sú oprávnení k uzatvoreniu tejto Zmluvy v postavení štatutárnych orgánov Zmluvných strán. Záväzne vyhlasujú, že sa s obsahom Zmluvy oboznámili, jej podmienkam porozumeli. K uzatvoreniu Zmluvy pristupujú na základe slobodnej vôle prejavenej zrozumiteľne, určite a vážne, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Trnave, dňa

V Trnave, dňa

Mons. Ján Orosch
trnavský arcibiskup

MUDr. Daniel Žitňan, MPh
generálny riaditeľ FN Trnava

Ing. Gabriela Demčáková
ekonomická riaditeľka FN Trnava

Výpočet predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov - nájomca Rímskokatolícka cirkev, Trnavská arcidiecéza

0,15 EUR bez DPH/mesiac

1. vodné a stočné

Predpokladaná spotreba vody: 1 m³ vody za rok.

Pre rok 2017 stanovil Úrad pre reguláciu sieťových odvetví pre Trnavskú vodárenskú spoločnosť, a.s., Priemyselná 10 Piešťany:

- cenu za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom za 1 m³: 0,7286 Eur bez DPH
- cenu za odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou za 1 m³: 1,0758 Eur bez DPH.

Cena spolu za rok: 1,80 EUR bez DPH/rok.

2,15 EUR bez DPH/mesiac

2. elektrická energia

Odhadovaná spotreba elektrickej energie za rok 2017 je 180 kWh.

Úrad pre reguláciu sieťových odvetví určil cenu vo výške 0,143 EUR/kWh, čo predstavuje 25,80 EUR bez DPH/rok.

3. teplo a ohrev vody

Náklady FN Trnava za dodávku tepla v r. 2016

Predmet nájmu 120,43 m².

Ročný náklad za predmet nájmu: 1692,- EUR bez DPH/rok.

141,0 EUR bez DPH/ mesiac
14,05 EUR/m²

Predpokladané prevádzkové náklady za rok:

Predpokladané prevádzkové náklady za mesiac:

1719,6 EUR bez DPH/rok
143,30 EUR bez DPH/mesiac

K zálohovým platbám bude účtovaná aktuálna výška DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

V Trnave, dňa 01.08.2017

Vypracovala: Mgr. A. Hrčková

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom priestoru o výmere 120,43 m² v stavbe (Ústavná lekáreň a sklad ŠZM) so súpis. č. 5460, situovanej na pozemku par. C KN č. 6480, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, vedenej v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Trnava na liste vlastníctva č. 2467, do odplatného užívania Rímskokatolíckej cirkvi, Trnavská Arcidiecéza, so sídlom: Jána Hollého 10, 917 66 Trnava 1, IČO: 00 419 702, na dobu 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

V Bratislave 08.11.2017

K spisu číslo: MF/18453/2017-821



JUDr. Branislav Pokorný
riadiťel
odboru majetkovoprávneho