

II. Predmet nájmu a účel nájmu

1. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania časť svojho majetku, a to nebytové priestory kancelárskeho charakteru a časť spoločných priestorov na prízemí **bloku „D“ Študentského domova** Ľudovíta Štúra na Študentskej ul. č. 17 vo Zvolene, pozostávajúce z troch miestností o výmere celkom 48,13 m² a časť spoločných priestorov o výmere 16,11 m², t.j. prenajatá plocha celkom **64,24 m²** podľa nasledovnej špecifikácie:

Jedná sa o nasledovné nebytové priestory :

A/ Kancelárske priestory :

miestnosť č.	výmera v m ²	podiel	výmera celkom v m ²	účel nájmu
21/D	19,95	1/1	19,95	Prípravňa pre sestru
22/D	17,55	1/1	17,55	Ambulancia lekára
23/D	10,63	1/1	10,63	Denná miestnosť lekára
A/ spolu :			48,13	

B/ Spoločné miestnosti :

27/D chodba (čakáreň)	31,39	1/5	6,30	
28,29,30,31/D WCpacienti	20,15	1/5	4,03	
24,25/D WC lekára	11,55	1/2	5,78	
B/spolu			16,11	
A + B celkom :			64,24	

Prenajaté nebytové priestory celkom :

64,24m²

2. Prenajaté nebytové priestory tvoria časť majetku prenajímateľa, zapísaného na Správe katastra vo Zvolene na LV č. 572, na parcele č. KN 676/7, k. ú. Zvolen.
3. Predmetné nebytové priestory sú vybavené zariadením prenajímateľa podľa bližšej špecifikácie v zápise o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.
4. Nájomca bude prenajaté priestory užívať na podnikateľské účely, a to na **poskytovanie zdravotnej starostlivosti** v neštátnom zdravotníckom zariadení v špecializovanom odbore **neuroológia, fyziatria, balneológia a liečebná rehabilitácia** a len na tento účel mu prenajímateľ predmetné nebytové priestory prenajíma.
5. Nájomca bude tieto priestory užívať v súlade s Rozhodnutím Banskobystrického samosprávneho kraja v Banskej Bystrici, ktorým bolo nájomcovi vydané povolenie na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v neštátnom zdravotníckom zariadení v špecializovanom odbore neuroológia, fyziatria, balneológia a liečebná rehabilitácia. Naposledy vydané rozhodnutie BBSK pod č. 6059/2008/ODDZ dňa 03.10.2008 je viazané na miesto prevádzkovania J. Kozačka 9282, Zvolen. Nájomca prehlasuje, že na základe tejto nájomnej zmluvy si v krátkej lehote zabezpečí zmenu miesta prevádzkovania na adresu Zvolen, Študentská 17 a doklad o tom predloží prenajímateľovi.
6. Predmetné nebytové priestory budú nájomcovi odovzdané na základe Zápisu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov do užívania.

III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.01.2012 do 31.12.2012.**

2. V prípade obojstranného záujmu je možné nájomnú zmluvu predĺžiť. Žiadosť o predĺženie doby nájmu doručí nájomca prenajímateľovi v lehote najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím dojednanej doby nájmu za účelom zabezpečenia schválenia predĺženia doby nájmu v Akademickom senáte TU.
3. Nájomný pomer podľa tejto zmluvy skončí **uplynutím dojednanej doby nájmu**, ak nebude medzi zmluvnými stranami dojednané alebo rozhodnuté inak.
4. Nájomný pomer pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, sa môže skončiť:
 - a/ vzájomnou písomnou **dohodou** zmluvných strán,
 - b/ **výpoveďou prenajímateľa** z dôvodov podľa ust. § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
 - c/ **výpoveďou nájomcu** z dôvodov podľa ust. § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
5. V prípade výpovede výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť vždy od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhému účastníkovi zmluvy. Pre prípad výpovede prenajímateľa z dôvodu, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, alebo z dôvodu, že mešká o viac ako jeden mesiac s platením úhrad podľa tejto zmluvy, alebo pre prípad iného závažného porušenia tejto zmluvy alebo súvisiacich predpisov, v takýchto prípadoch bola dojednaná jednomesačná výpovedná lehota.

IV.

Úhrada za nájom a finančné dojednania

1. Výška úhrady za nájom (nájomné), odpisy a poplatky za ostatné služby spojené s nájomom boli medzi zmluvnými stranami dohodnuté takto :

Ročné nájomné : $30,48 \text{ €/1 m}^2 \times 64,24 \text{ m}^2$	spolu 1958,04 €
Ročné odpisy : $0,61 \text{ €/1 m}^2 \times 64,24 \text{ m}^2$	39,19 €
Spolu ročné nájomné bez DPH	1997,23 €

Ročné poplatky za ostatné služby spojené s nájomom:

a) teplo na vykurovanie a príprava TÚV

- na vykurovanie $71,47 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ GJ/m}^2 \times 16,969 \text{ €/GJ} =$	727,67 €
- na TÚV $2 \times 30 \text{ l/os/deň} \times 250 \text{ dní/rok} \times 0,3 \cdot 10^{-3} \text{ GJ/l} \times 16,969 \text{ €/GJ} =$	76,36 €
Spolu :	804,03 €

b) vodné a stočné : $80 \text{ l/os/deň} \times 10^{-3} \times 2 \times 250 \text{ dní/rok} \times 1,975 \text{ €/m}^3 =$

79,00 €

c) elektrická energia :

Elektrické zariadenie	Výkon (kW)	Počet ks	Počet hod/deň	Počet dní/rok	Spotreba kWh/rok
Osvetlenie	0,04	6	4	250	240,00
Počítač	0,35	1	2,5	150	131,25
Laser	0,012	1	1	250	3,00
Magnet	0,25	1	1	250	62,50
Ultrazvuk	0,01	1	1	250	2,50
Neurodyn	0,03	1	2,6	250	19,50
Chladnička	0,058	1	24	365	511,00
Spolu za kWh/rok					969,75

$969,75 \text{ kWh/rok} \times 0,145 \text{ €/kWh} =$

140,61 €

d) prenájom kontajnerov

$0,84 \text{ €/osoba/rok} \times 2 \text{ osoby /rok} = 0,84 \text{ €} =$

1,68 €

Spolu ročné poplatky za ostatné služby bez DPH $(804,03 + 79,00 + 140,61 + 1,68) =$ 1025,32 €

Celková ročná úhrada za nájom a poplatky za ostatné služby spojené s nájomom :

3022,55 €

slovom : tritisícdvadsaťdva EUR a päťdesiatpäť centov.

Celkom mesačná úhrada za nájom a poplatky za ostatné služby spojené s nájomom :

251,88 €

slovom : dvestopäťdesiatjeden EUR a osemdesiatosem centov.

Ceny sú uvádzané bez DPH.

Účtovanie jednotlivých platieb prevedie prenajímateľ v súlade so zák. o DPH a ostatnými právnymi predpismi podľa aktuálne platného právneho stavu a sadzieb s ohľadom na skutočnosť, že nájomca nie je platiteľom DPH.

- 1.1. Sumy za spotrebovanú vodu a elektrickú energiu budú nájomcovi fakturované spolu s dohodnutým nájomným. Ďalej bolo medzi zmluvnými stranami dohodnuté, že v prípade, ak spotreba nájomcu bude vyššia, ako sa predpokladalo, alebo budú právnym predpisom zvýšené ceny energií či ostatných služieb, prenajímateľ je oprávnený po skončení kalendárneho roka do fakturovať takto zvýšené náklady za poskytnuté služby a túto skutočnosť nájomcovi oznámi.
- 1.2. Spotreba elektrickej energie bola stanovená podľa používaných elektrických spotrebičov nájomcom, odsúhlasených prenajímateľom.
- 1.3. Do 28.2. nasledovného roku prenajímateľ vykoná vyúčtovanie poplatkov za ostatné služby na základe skutočných jednotkových cien za jednotlivé položky podľa špecifikácie v bode 1. tohto článku.
2. Nájomné a poplatky za služby spojené s nájomom bude nájomca uhrádzať **mesačne pozadu**, a to na účet prenajímateľa uvedený na faktúre, ktorú prenajímateľ vystaví nájomcovi vždy do 15 dní po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Zmluvné strany si dohodli **14-dňovú** lehotu splatnosti faktúry.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného alebo poplatkov za služby spojené s nájomom, je povinný platiť z nezaplatenej sumy zákonné **úroky z omeškania** podľa § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka v platnom znení.
5. Prípadnú zmenu bankového ústavu, zmenu čísla účtu, resp. iné zmeny údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné si navzájom oznámiť včas, ešte pred splatnosťou úhrad podľa tejto zmluvy.
6. V prípade zmeny predpokladanej výšky cien nájomného a služieb spojených s nájomom oproti predchádzajúcemu roku na základe zmeny cenových predpisov, sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ na základe preukázaného dôvodu na zvýšenie platby uskutoční zmenu platieb od najbližšieho nasledujúceho mesiaca.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak kedykoľvek v priebehu doby nájmu prenajímateľ zistí, že dojednané nájomné je nižšie, ako nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenecháva do nájmu na dohodnutý účel taká alebo porovnateľná nehnuteľnosť, pre zabezpečenie súladu s ust. § 8 ods. 3 zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií v znení neskorších predpisov, je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek v priebehu doby nájmu prikrčiť k zvýšeniu nájomného na úroveň obvyklého nájomného, ktoré bude zistené z aktuálnych sadzieb nájomného pre príslušnú lokalitu v Meste Zvolen, ktoré schváli mestské zastupiteľstvo vo Zvolene v príslušnom období. Takto dojednaná výška nájmu bude platná s účinnosťou od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi, pričom

oznámenie o výške nájmu bude prílohou tejto zmluvy ako dojednanie o aktuálnej výške nájmu.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Prenajímateľ :

1. Prenajímateľ odovzdá prenajímané nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a vyhovujúcim požiadavkám podnikateľského zámeru nájomcu, a to za podmienok dohodnutých v čl. VI. tejto zmluvy, a to na základe zápisu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý sa stane nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ má právo v prípade potreby vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok nájomcom, a to v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby, pričom nájomca je povinný toto prenájomcovi umožniť. V prípade havárií, požiaru alebo inej hrozacej škody má prenájomca výnimočné právo vstupu do týchto priestorov aj bez účasti nájomcu za účelom zabránenia následným škodám. Za týmto účelom je nájomca povinný poskytnúť prenájomcovi náhradné kľúče od vchodu do miestnosti, ktoré budú k dispozícii v zapečatenej obálke v trezore na hlavnej vrátnici prenájomcu, avšak použité budú len vo výnimočných prípadoch. V prípade takéhoto vstupu osobami prenájomcu bez osobnej účasti nájomcu tieto osoby zodpovedajú za prípadné škody na majetku nájomcu presahujúce škody vzniknuté mimoriadnou udalosťou. V takomto prípade je prenájomca povinný okamžite udalosť telefonicky oznámiť nájomcovi na ním označené kontaktné číslo **MUDr. J. Kramerovej**, ako je uvedené v čl. I. tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na osobách a zariadeniach nájomcu v prenajatých priestoroch, keďže vo výške nájomného nie sú zahrnuté náklady na poistenie.
4. Prenajímateľ v súlade s prísl. ust. zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov rozhodol, že **sa zakazuje** fajčenie na celej akademickej pôde TU vo Zvolene, a teda aj vo všetkých prenajatých priestoroch vrátane areálu Študentského domova. Tento zákaz sa vzťahuje aj na nájomcu.

B. Nájomca :

1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť užívanie prenajatých nebytových priestorov len na účel, na ktorý mu boli prenajaté.
2. Prenajaté priestory bude nájomca užívať obvyklým spôsobom a nebude ich ďalej prenajímať, vypožičiavať, nesmie na prenajatý majetok zriadiť záložné právo, ani inak ho zaťažiť a nemá prednostné právo na kúpu tohto majetku.
3. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, odpisy a poplatky za služby v dohodnutých výškach.
4. Prípadné stavebné úpravy a rekonštrukcie nesmie nájomca v prenajatých priestoroch vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
5. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenájomcu.
6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené pri užívaní prenajatých priestorov ním alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi a zabezpečí ich odstránenie na svoje náklady.
7. Bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov sa nájomca zaväzuje vykonávať sám na vlastné náklady.
8. Ak sa vyskytne potreba opráv predmetných priestorov v dôsledku mimoriadnych udalostí alebo v dôsledku pôsobenia „ Vyššej moci“, prerokujú sa náklady na tieto opravy, príčiny vzniku škody a zodpovednosť za zavinenie zvlášť.

9. Nájomca je povinný potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ, oznamovať mu bezodkladne po ich vzniku, umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
10. **Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to protokolárne v deň skončenia doby nájmu. Prípadne zistené škody nad rámec obvyklého opotrebovania sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od ich vyčíslenia.**
11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky bezpečnostné opatrenia a dodržiavanie zák. č. 124/2006 Z. z. o BOZP, platné STN a príslušné ustanovenia zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii tak, aby nedošlo k poškodeniu majetku prenajímateľa.
12. Za týmto účelom je nájomca povinný, a to na základe Uznesenia prenajímateľa č. 9.4.7./2004 zo dňa 22.03.2004 v prenajatom priestore na vlastné náklady zabezpečiť v plnom rozsahu požiaru ochranu (PO) nasledovne :
 - kompletnú dokumentáciu PO
 - odborné prehliadky protipožiarnych zariadení
 - prenosné hasiace prístroje
 - školenie zamestnancov
 - odbornú prípravu protipožiarnej hliadky.
13. Medzi zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že nájomca zabezpečí v prenajatých priestoroch dodržiavanie zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.
14. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa o všetkých zmenách údajov uvedených vo svojom podnikateľskom oprávnení alebo v tejto zmluve, prípadne o iných zmenách majúcich vplyv na dojednanie v tejto zmluve, napr. ak sa stane platiteľom DPH.

VI.

Ostatné dojednania

Medzi zmluvnými stranami bolo dojednané, že :

1. Nájomca môže realizovať v prenajatých priestoroch úpravy a stavebné práce nevyhnutné pre svoju činnosť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a po predložení príslušnej projektovej dokumentácie stavebných úprav a po predložení príslušných povolení.
2. Nájomcovi zostáva zachované vlastníctvo všetkých zariadení a strojov inštalovaných ním v prenajatých priestoroch s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a tvoriacich neoddeliteľnú súčasť jeho podnikania, okrem prevzatého zariadenia od prenajímateľa.
3. Prenajaté priestory aj po skončení odpisov zostávajú vo vlastníctve prenajímateľa.
4. Prenajímateľ nebude bezdôvodne vykonávať také zásahy do prenajatých priestorov, ktoré by mali vplyv na funkčnosť zariadení nájomcu.
5. Prenajímateľ operatívne ohlásí nájomcovi potrebu vykonania údržby energetického zariadenia, prípadne iných zásahov majúcich vzťah k prenajatým priestorom, pri ktorom je možné očakávať odstávku dodávky elektrickej energie v prípade, že sa to prenajímateľ včas dozvie.

6. Po skončení doby nájmu uvedie nájomca prenajaté priestory do pôvodného stavu a vráti ich prenajímateľovi v deň skončenia nájmu tak, ako je uvedené v čl. V, bode 10, ak nebude písomne medzi zmluvnými stranami dohodnuté inak.
7. Pri skončení nájmu akýmkoľvek spôsobom nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil v prenajatých priestoroch a ktoré tvorili nedeliteľnú súčasť jeho podnikania, a to na vlastné náklady a najneskôr do dňa, kedy skončí nájom, ak sa zmluvné strany nedohodnú písomne inak.
8. Za dodržiavanie právnych predpisov a iných noriem súvisiacich s predmetom činnosti realizovanej v prenajatých priestoroch, zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.
9. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ak nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi prenajaté priestory protokolárne do dňa, kedy nájom končí, ani v lehote dodatočne písomne prenajímateľom poskytnutej, ak mu takáto lehota bola poskytnutá, prenajímateľ má v takomto prípade právo uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške mesačnej výšky nájomného, vypočítanej podľa čl. IV. bodu 1. tejto zmluvy, a to za každý začatý mesiac omeškania s odovzdaním prenajatých priestorov.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou neupravené platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prísl. ustanovenia Obchodného zákonníka, ďalšie príslušné právne predpisy uvedené v úvode zmluvy a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
2. Ak by pri plnení tejto zmluvy došlo k rozporom, prerokujú sa v prvom rade na úrovni štatutárnych zástupcov obidvoch zmluvných strán.
3. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomnými dodatkami obojstranne podpísanými zástupcami zmluvných strán.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ust. § 5a ods. 1 a ods. 4 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších zmien a doplnkov sa jedná o povinne zverejňovanú zmluvu, ktorá sa zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR (ďalej len „CRZ“).
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že zverejnenie zmluvy v CRZ v súlade a v rozsahu podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, nie je porušením alebo ohrozením obchodného tajomstva. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v plnom rozsahu v CRZ.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
7. Účinnosť táto zmluva nadobúda dňom **01.01.2012**.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy bude **Zápis o odovzdaní a prevzatí** nebytových priestorov ako Príloha č. 1 tejto zmluvy, ktorá sa stane súčasťou zmluvy dňom odovzdania nebytových priestorov nájomcovi.
9. Táto zmluva sa vyhotovuje v 7 exemplároch, z ktorých 5 ex. obdrží prenajímateľ a 2 ex. obdrží nájomca.

10. Účastníci tejto zmluvy svojím podpisom potvrdzujú, že sa s jej obsahom dobre oboznámili a že jej porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu a že táto nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju podpísali.

Vo Zvolene dňa 19.12.2011

Vo Zvolene dňa 19.12.2011

za prenajímateľa :

za nájomcu:

.....
prof. Ing. Ján Tuček, CSc.
rektor

.....
MUDr. Jana Kramerová
konateľka

.....
Ing. Štefan Klacko, CSc., kvestor
osoba zodpovedná za plnenie zmluvy

.....
Ing. Ján Molnár, vedúci OIP
osoba zodpovedná za plnenie zmluvy

.....
Ing. Zuzana Zelemová, riaditeľka ŠDaJ
osoba zodpovedná za plnenie zmluvy