

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. Andrej Koman, riaditeľ
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 5181800000007000372084
(ďalej len prenajímateľ)

1.2 Nájomca :

ORLplus s.r.o.
Kováčska 15, 080 01 Prešov
Zastúpená : Mgr. Gertrúda Orišková, konateľka
IČO: 36 703 117
bankové spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN : SK 07 7500 0000 0040 0803 9047
Výpis z Obchodného registra OS Prešov, odd. Sro,
vložka 18015/P
(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 11 - ambulancia o výmere 18,2 m² a miestnosť č. 53 - kumbál o výmere 5,5 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 23,7 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 poskytovaním zdravotnej starostlivosti v tom medicínskom odbore, v ktorom neposkytuje zdravotnú starostlivosť prenajímateľ, t.j. nájomca bude v týchto priestoroch prevádzkovať **ambulanciu klinickej logopédie**. Nájomca bude predmet nájmu uvedený v Čl II., bod 2.1 tejto zmluvy užívať výlučne na svoju podnikateľskú činnosť (podnikateľský nájom).

Článok IV.

Trvanie nájomného vzťahu

4.1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do **08.06.2027** 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 resp. z dôvodu. 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) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu, že predmet nájmu stratil počas doby nájmu charakter dočasne prebytočného majetku štátu. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

d) 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 78,50 €/1m²/1rok za prenajaté nebytové priestory t.j. za 23,70 m² ročné nájomné predstavuje čiastku 1860,45 €, slovom tisícosemstošesťdesiat eur a 45 centov, mesačné nájomné za nebytové priestory je 155,04 €.

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

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.

Článok VI.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

6.1) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať 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 94,50 €/1 mesiac.

6.3) Za odvoz komunálneho odpadu nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi mesačne 4,30 €.

Upratovanie prenajatých nebytových priestorov si zabezpečí nájomca sám, na vlastné náklady. Za upratovanie spoločne užívaných nebytových priestorov čakárne a prístupových chodieb sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne čiastku 14,10 €.

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.

Zmluvné strany sa dohodli, že platby za dodávku médií sa každomesačne faktúrujú podľa skutočných nákladov a teda na konci zúčtovacieho obdobia sa nezúčtovávajú.

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) Prenajíateľ 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.

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

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

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

7.8) 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.

7.9) Nájomca v priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu zodpovedá v plnom rozsahu za dodržanie platných právnych predpisov o ochrane pred požiarmi 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 prenajíateľ zabezpečuje spoločnú ohlasovňu požiarov.

7.10) Nájomca umožní technikovi požiarnej ochrany prenajíateľa vykonať prehliadky v prenajatých priestoroch pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarmi 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.

7.11) Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať podľa čl. IV., bod 4.4) prenajíateľovi 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.

7.12) Prenajíateľ je povinný nebytové priestory odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom na dojednané užívanie.

7.13) Prenajíateľ zodpovedá za hygienický režim v spoločných priestoroch.

7.14) Opravy inštalovaných rozvodov v prenajatých priestoroch zabezpečí prenajíateľ na vlastné náklady, pričom nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ zrealizovať.

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

7.16) Prenajíateľ zodpovedá za ochranu pred požiarmi v spoločných priestoroch.

7.17) Prenajíateľ zodpovedá za vykonávanie kontroly požiarnotechnických zariadení v zmysle platných právnych predpisov.

7.18) Prenajíateľ 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. 9 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 08.06.2022

Za prenajímateľa:

Detská fakultná nemocnica Košice
Trieda 5
040 11

Detská fakultná nemocnica Košice

MUDr. Andrej Koman

Riaditeľ

V Košiciach, dňa 08.06.2022

Za nájomcu:

ORL plus s.r.o.
Kováčska 15
080 01 Prešov

ORLplus s.r.o

Mgr. Gertrúda Orišková

konateľka

Výpočtový list nákladov za spotrebu energetických médií.

omca:

ORLplus s.r.o.

vané priestory:

Detská poliklinika DFN Košice

ambulancia – 18,24 m²kumbál - 5,5m²

cha:

23,7 m²

čet pracovníkov:

1

ikon inštalovaných spotrebičov:

3,36 kW

tepelná energia:

ena tepelnej energie vypočítaná z faktúry za príslušné fakturačné obdobie:

2,6669 €/m²

ýpočet:

yk.plocha

18,24 m²

x

2,6669 €/m²

48,64 €/mes

48,64 €/mes**Elektrická energia:**

Cena el.energie vypočítaná z faktúry za príslušné fakturačné obdobie:

0,3279 €/kWh

Výpočet:

64,46 kWh

0,3279 /kWh

21,14 €/mes

celkom

21,14 €/mes

Voda:

Cena za vodné a stočné vypočítaná z faktúry za príslušné fakturačné obdobie:

3,1444 €/m³

Výpočet:

7,86 m³3,1444 €/m³

24,71 €/mes

Náklady na energetické médiá spolu:

za mesiac

apríl 2022

94,50 €vypracovala: Voľanský Martin
referát energetikyPrepočítaná cena za upratovanie spoločných priestorov pre rok 2022
Prepočítaná cena za odvoz a likvidáciu odpadu pre rok 2021

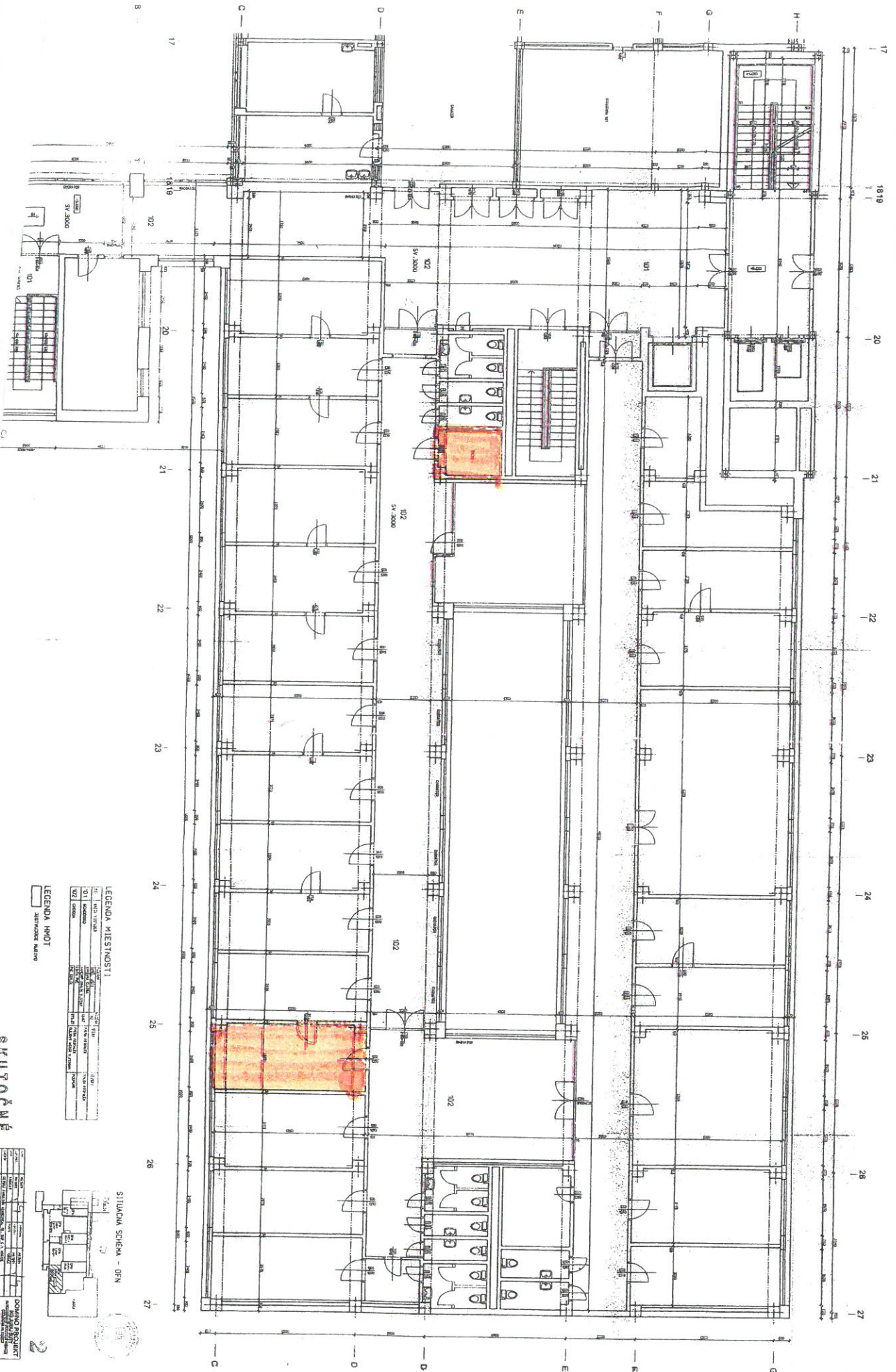
14,10 €/mes.

4,30 €/mes.

za mesiac celkom:

112,90 €

PODPRIS 1NP - JESTVUJUCI STAV



LEGENDA MIESTNOSTI

MIESTNOST	POVRCH	OBJEM	POVRCH	OBJEM
101 KUCHENIA	10,0	10,0	10,0	10,0
102 KUCHENIA	10,0	10,0	10,0	10,0

LEGENDA PLOCH

STAVBA

SITUACIA SCHÉMA - OFN



SKUTOČNÉ
VYHOTOVENIE

NOVÝ PROJEKT	NOVÝ PROJEKT	NOVÝ PROJEKT	NOVÝ PROJEKT
01	REKONŠTRUKCIA	01	REKONŠTRUKCIA
AS	PROJEKT 1 NP - STAVBA	AS	PROJEKT 1 NP - STAVBA

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 nebytových priestorov o celkovej výmere 23,7 m² (miestnosť č. 11 – ambulancia o výmere 18,2 m² a miestnosť č. 53 – kumbál o výmere 5,5 m²) v stavbe (detská poliklinika) so súp. č. 2255, situovanej na pozemku parcela C KN č. 3/49, nachádzajúcej sa v kat. území Terasa, obec Košice-Západ, okres Košice II, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Košice na liste vlastníctva č. 15879, ktorých poloha je zakreslená v prílohe zmluvy o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti ORLplus s. r. o., Kováčska 15, 080 01 Prešov, IČO 36 703 117.

V Bratislave 05.08.2022

K spisu číslo: MF/13622/2022-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho

