

P02 522/2011

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Slovenská republika v správe
Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D.Roosevelta Banská Bystrica
Nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica
V zast.: MUDr. Michal Bucek, riaditeľ
IČO: 00 165 549
DIČ: 2021095670
č.ú.: [REDACTED]
Bankové spojenie: [REDACTED]
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: HUBA, s.r.o.
Panská 522, 976 34 Králiky
V zast.: Mgr. Jana Hubertová, konateľ
IČO: 45 513 279
Zap. v Obch. registri Okresného súdu Banská Bystrica , oddiel Sro, vl. č.
18080/S
DIČ: 2023014950
IČ DPH: SK2023014950
Č.ú.: [REDACTED]
Bankové spojenie: [REDACTED]
(ďalej len nájomca)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok I. Predmet a účel zmluvy

1/ Prenajímateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o výmere 24,80 m² nachádzajúce sa na 0. poschodí, v budove so súp. číslom 6822, ležiacej na parc. číslo 2590/7 zapísanej v katastri nehnuteľností na Katastrálnom úrade Banská Bystrica, Správa katastra Banská Bystrica, v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, na LV 142.

2/ Účelom tejto zmluvy je poskytnutie nebytových priestorov na predaj periodickej tlače, darčkových predmetov a kvetov.

3/Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok II. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

Článok III. Cena nájmu a spôsob platby

1/ Nájomné

Výška nájmu za prenajaté priestory je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 105,- €/ m²/rok , cena je uvedená bez DPH v zmysle § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

$$\begin{aligned} 105,- \text{ €/ m}^2/\text{rok} \times 24,80 \text{ m}^2 &= 2.604,- \text{ €/rok} \\ 2.604,- \text{ €/rok} : 12 &= \mathbf{217,- \text{ €/mesiac}} \end{aligned}$$

2/ Cena za služby s nájmom spojené:

A/Elektrická energia

V prenajatých priestoroch je inštalovaný elektromer /číslo 2381099/. Spotreba bude vyčíslená na základe skutočne odobratého množstva. Nájomca je povinný sprístupniť odpis elektromera. Odpis sa uskutočňuje 1-krát mesačne. Pri zaobstaraní elektrospotrebičov s vyšším výkonom je potrebné vopred prekonzultovať inštaláciu na oddelení prevádzky a energetiky (kl.3237) z dôvodu rezervácie výkonovej zložky u dodávateľa elektrickej energie, o čom bude spísaný zápis. Neoprávnený odber sa považuje za hrubé porušenie zmluvných vzťahov, čo môže byť dôvodom pre odstúpenie od zmluvy o nájme. Pri škode spôsobenej neoprávneným odberom elektriny sa spôsob výpočtu ustanovuje na základe Vyhlášky č. 154/2005 Z.z.

Elektrická energia bude fakturovaná na základe fakturačných podmienok prijatých FNŠP F.D.Roosevelta. V prípade zmeny jednotlivých cenových položiek FNŠP F.D.R. si vyhradzuje právo uplatnenia zmeny sadzieb bez následných dodatkov k zmluve.

Štruktúra poplatkov:

- Priemerná cena elektriny - sadzba: 113,80 EUR/MWh

▪ Prevádzka transformačných staníc, káblových rozvodov
(položka zahŕňa náklady spojené s údržbou transformačných staníc, rozvodov elektriny a ostatné náklady FNsP F.D.Roosevelta)

Sadzba: 104,91 EUR/rok

(Uvedená sadzba je vypočítaná z predpokladanej ročnej spotreby 1,367 MWh. Po odsledovaní skutočnej spotreby v priebehu fakturačného obdobia – kalendárneho roka, sa skutočné náklady zohľadnia vo vyúčtovaní).

- Daň z pridanej hodnoty (20%)

Fakturačné obdobie je štvrtročné.

Uvedené náklady sa fakturujú vo výške 1/4 z celkovej predpísanej sumy (t.j. 26,23 EUR/štvrtrok) bez DPH.

B/Tepelná energia

V prenajatých priestoroch sa prevedie technický prepočet na dodávku tepelnej energie. Regulácia cien za výrobu a rozvod tepla sa vykonáva určením maximálnej ceny tepla na regulačný rok - obdobie kalendárneho roka. Ekonomicky oprávnené náklady sú náklady nevyhnutne vynaložené na vykonávanie regulovanej činnosti. Maximálna cena tepla obsahuje variabilnú zložku ceny tepla, fixnú zložku ceny tepla s primeraným ziskom a daň z pridanej hodnoty. Cena tepla podlieha schvaľovaniu Úradom pre reguláciu sieťových odvetví Bratislava.

S účinnosťou od 1.1.2011 bolo vydané Rozhodnutie č. 0037/2011/T zo dňa 21.12.2010 ktorým určuje pre regulovaný subjekt Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D.Roosevelta Banská Bystrica

- variabilnú zložku maximálnej ceny tepla pre odberateľov a konečných spotrebiteľov okrem domácnosti 0,0544 €/kWh
- fixnú zložku maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom pre odberné miesta v meste Banská Bystrica 71,6502 €/kW
- DPH podľa platných predpisov (20%)

Zmenu ceny prenajímateľ v prípade nového rozhodnutia ÚRSO automaticky premietne do faktúry, bez následných dodatkov k tejto zmluve.

Náklady za spotrebu tepelnej energie sa fakturujú 1x štvrtročne v preddavkoch. Vyúčtovanie preddavkových platieb sa uskutoční do 31.mája nasledujúceho kalendárneho roka t+n. Vo vyúčtovaní bude odzrkadlená skutočná výroba a rozvod tepla v roku t-n.

Poznámka:

rokom t sa rozumie regulačný rok, na ktorý sa určuje cena,
rokom t-n príslušný rok predchádzajúci roku t,
rokom t+n príslušný rok nasledujúci po roku t

Podklad k výpočtu:

Prenajatá podlahová plocha: 24,80 m²
Vykurovaná podlahová plocha: 24,80 m²

Predpokladané množstvo odberu tepelnej energie: 4198 kWh/rok

Požadovaný výkon: 0,88762548 kW/rok

Predpokladané náklady: 348,35 EUR/rok s DPH

C/ Voda - Vyúčtovanie spotreby vody je uskutočňované podľa Vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z.z. V čase uzatvárania zmluvy je cena vody 2,3695 €/m³ vrátane DPH.

1 pracovník – 25 m³/rok
1 Q = 6,25 m³ t.j. = 14,81 €

Fakturácia sa bude uskutočňovať štvrťročne podľa skutočného počtu pracovníkov.

D/ Odpad – Komunálny odpad

1 pracovník = 20,92 € za rok s DPH

Výpočet: 1 kg odpadu – 0,1660 €
1 pracovník / mesiac – 10,5 kg t.j. 1,743 €
1 pracovník / rok - 126 kg t.j. 20,92 €
1 pracovník 31,5 kg za 1 Q t.j. 5,23 €

Fakturácia sa uskutoční štvrťročne podľa skutočného počtu pracovníkov.

Pri akejkoľvek zmene, ktorá by ovplyvnila spotrebu vody alebo poplatkov za komunálny odpad (napr. počet pracovníkov) je nájomca povinný nahlásiť túto zmenu prenajímateľovi na referát vodohospodára a ochrany životného prostredia – tel. 048/ 441 2320.

E/ Paušálne poplatky

Údržba sociálnych zariadení 9,96 €/mesiac/ bez DPH

3/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a služieb s nájmom spojených na základe faktúr vystavených prenajímateľom na účet 7000278303/8180 v Štátnej pokladnici v lehote ich splatnosti - do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po období fakturácie. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa. V prípade, že dôjde počas trvania nájmu k zvýšeniu cien rovnakých alebo podobných nehnuteľností, má prenajímateľ právo požadovať primerané zvýšenie ceny. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.

4/ Zmluvné strany sa dohodli na úprave cien prenajímateľom v prípade zmien cenových relácií od vyšších dodávateľov ako StVPS-BB, ICEKO-ONYX a pod., prípadne zmien cenových predpisov platných v čase uzatvorenia zmluvy.

5/ V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo služieb s nájmom spojených má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa Nariadenia vlády č. 586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6/ Nájomca je povinný vždy do 5. januára písomne nahlasovať na oddelenie energetiky stav pracovníkov za predchádzajúci kalendárny rok v mesačnom členení pre kontrolu fakturácie spotreby vody.

Čl. IV. Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, alebo ich časť do podnájmu. Ak nájomca prenechá majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je táto zmluva neplatná.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1/A Nájomca je oprávnený predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú prejedná s prenajímateľom. Nájomca môže realizovať rekonštrukciu, stavebné úpravy a technické zhodnotenia až po obdržaní písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi.

B Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po ukončení platnosti tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov odovzdá nájomca rekonštruované priestory prenajímateľovi bez finančného nároku za zhodnotenie priestorov nájmu s výnimkou úprav a rekonštrukcií vykonaných nájomcom na výslovný písomný pokyn prenajímateľa.

2/ Prenajímateľ zabezpečuje administratívne, technické, správne služby súvisiace s prevádzkou a spravovaním objektu v ktorom sú prenajaté priestory, revíziu vykurovacieho systému, revíziu elektroinštalácie, revíziu špeciálnych VZT zariadení, revíziu protipožiarnej techniky a zariadení, opravy objektu, dodávku a údržbu vodovodnej siete, odvod splaškovej a dažďovej vody.

3/ Nájomca za zaväzuje predmet nájmu riadne užívať, chrániť pred poškodením, alebo zničením. Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebenia v plnom rozsahu. Škody na predmete nájmu vo výške nad 331,94 € je nájomca povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.

4/ Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzky schopnom stave a za týmto účelom je povinný na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa z hľadiska rozsahu a ceny. Nájomca je počas doby trvania nájmu oprávnený technické zhodnotenie nehnuteľnosti odpisovať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade predčasného ukončenia nájomnej zmluvy má nájomca nárok na vyplatenie zostatkovej ceny technického zhodnotenia predmetu nájmu.

5/ Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.

6/ Nájomca si zabezpečí poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám, zabezpečí si dodávku pošty, bežnú údržbu a bežné opravy.

7/ Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru či inej havárie.

8/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, ktoré by mali súvis so zmenou nájomnej zmluvy.

9/ Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budovách.

10/ Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom, najmä zabezpečovať plnenie služieb uvedených v čl. III. zmluvy.

Čl. VI.

Skončenie nájmu

1/ Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

2/ Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času a ktorý bol dojednaný z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme podnájme nebytových priestorov.

3/ Výpovedná lehota je 1 mesiac a počíta sa od prvého dňa po doručení výpovede.

4/ Po skončení nájmu odovzdá nájomca priestory v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu, čisté. O prevzatí bude spísaná zápisnica. Nájomca sa zaväzuje vyrovať do 10 dní všetky svoje záväzky.

5/ Nájom je možné ukončiť aj dohodou zmluvných strán.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1/ Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Zb., zák. č. 278/1993 Z.z. a Občianskym zákonníkom.

2/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia MF SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

3/ Zmluva je vypracovaná v 5 vyhotoveniach, z ktorých 3 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca a 1 Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

4/ Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa:

7. 10. 2011

HUBA
Kráľ
IČO: 45
DIČ: 202

za nájomcu

Mgr. Jana Hubertová
konateľ

V Banskej Bystrici, dňa: 29. SEP 2011

Farebná nemocnica o polibne/kec
E. D. Roosevelta Banská Bystrica
Nám. L. Svobodu 1
Banská Bystrica

za prenájomcu

MUDr. Michal Bucek
riaditeľ FNŠP FDR BB

Ministerstvo financií SR podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou dňa 07.10.2011 medzi Slovenskou republikou, správcom Fakultnou nemocnicou s poliklinikou F.D. Roosevelta Banská Bystrica, nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica, IČO 00 165 549 prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou HUBA, s.r.o., Panská 522, 976 34 Králiky, IČO 45 513 279 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov v celkovej výmere 24,80 m², ktoré sa nachádzajú v meste a k.ú. Banská Bystrica na prízemí budovy zapísanej na Správe katastra Banská Bystrica v liste vlastníctva č. 142 ako stavba súpisné č. 6822 (budova nemocnice) nachádzajúca sa na pozemku KN-C, parc. č. 2590/7 – zastavané plochy a nádvoría na dobu určitú, päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

V Bratislave 20.12.2011

K spisu číslo: MF/27869/2011-82

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho