

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Banská Bystrica**

Sídlo: Nám. SNP 19, 975 90 Banská Bystrica
IČO: 00 179 086
DIČ: 2021095791
DIČ DPH: SK2021095791
Bankové spojenie:
IBAN:
V zastúpení: Mgr. Martin Dado, riaditeľ biskupského úradu
emailová adresa:
Tel. kontakt:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Fakultná nemocnica s poliklinikou F. D. Roosevelta Banská Bystrica**

Sídlo: Nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: Ing. Miriam Lapuníková, MBA, riaditeľka
IČO: 00 165 549
DIČ: 2021095670
IČ DPH: SK2021095670
Bankové spojenie:
IBAN:
Zriadený: Zriaďovacia listina MZ SR č. 1842/90-A/II-1 z 18.12.1990 v znení neskorších zmien
emailová adresa:
Tel. kontakt:

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

I.

Predmet a účel zmluvy

1.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu a podľa podmienok uvedených v tejto zmluve nebytové priestory spolu o výmere 328 m², zapísané v katastri nehnuteľnosti vedenom na Okresnom úrade Banská Bystrica, v k.ú. Badín, obec Badín, okres Banská Bystrica, na LV č.1027 nachádzajúce sa:

- v budove so súp.č.529 na parcele reg. „C“ č. 732/1, na 1. poschodí, priestory podľa preberacieho protokolu, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy.

(ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“)

- 1.2 Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi do užívania nebytové priestory na účely prevádzkovania II. Psychiatrickej kliniky SZU.
- 1.3 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

II. Doba nájmu

- 2.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do ukončenia komplexnej rekonštrukcie II. Psychiatrickej kliniky SZU nájomcu, najdlhšie však na 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

III. Cena nájmu a spôsob platby

- 3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi nájomné vo výške **10.000.-€ (slovom: desaťtisíc eur) / mesiac**, v cene ja zahrnutý nájom a energie.
- 3.2 Nájomca uhrádza mesačné nájomné vypočítané podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa nájom uhrádza. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturuje nájom.
- 3.3 Nájomca uhrádza náklady za stravovanie, stravná jednotka 19,50.-€/deň – plná penzia a to na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom podľa reálne vydaných jedál klientom na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca je povinný uhradiť náklady podľa reálneho stravovania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa náklady uhrádzajú. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturujú poskytnuté služby.
- 3.4 Nájomca je povinný uhrádzať mesačne náklady za celkovú cenu práce kuchára ktorý vykonáva činnosť pre nájomcu. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturujú poskytnuté služby.
- 3.5 Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, pričom nájomca uhrádza náklady spojené s akoukoľvek úpravou prenajatých priestorov, ktoré budú realizované kvôli požiadavkám nájomcu.
- 3.6 Upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
- 3.7 Platby budú realizované bezhotovostným platobným prevodom. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa.
- 3.8 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi vystavovať a zasielať faktúry elektronicky (ďalej len „elektronické faktúry“). Za elektronické faktúry sa pre účely tejto zmluvy považujú faktúry, opravné doklady k faktúram (dobropisy, ťarchopisy, storná).
- 3.9 Zmluvné strany sa dohodli, že internými kontrolnými mechanizmami zabezpečia vierohodnosť a neporušenosť údajov uvedených v elektronických faktúrach vystavených a doručených na základe tejto zmluvy. Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená a nebude do už vystavenej a doručenej elektronickej faktúry zasahovať, ani meniť jej obsah.

- 3.10 Obe zmluvné strany sú povinné zabezpečiť riadne uchovávanie a archiváciu faktúr v zmysle § 76 zákona o DPH, zaručujúce vierohodnosť pôvodu, neporušiteľnosť obsahu a čitateľnosť elektronických faktúr po celú dobu úschovy.
- 3.11 Prenajímateľ doručí faktúru nájomcovi v elektronickej podobe na e-mailovú adresu z e-mailovej adresy: Zmluvné strany vyhlasujú, že majú prístup k týmto e-mailovým adresám, ich použitie nie je blokovávané u žiadnej zo zmluvných strán a že prístup majú iba oprávnení zamestnanci.
- 3.12 Elektronická faktúra sa bude považovať za doručenie nájomcovi v okamihu zaslania emailovej správy.
- 3.13 Zmluvné strany vyhlasujú, že postup podľa tejto zmluvy považujú za dostatočný na to, aby nebolo možné zmeniť obsah žiadnej vystavenej elektronickej faktúry.
- 3.14 Faktúra musí byť vystavená v súlade s platnými právnymi predpismi, musí obsahovať všetky náležitosti účtovného a daňového dokladu. Každá faktúra bude obsahovať aj odvolávku na číslo tejto zmluvy.
- 3.15 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného a platieb za služby s nájomom spojené jednostranným úkonom v písomnej forme v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý prechádza príslušnému kalendárnemu roku, pri preukázateľnom zvýšení cien služieb spojených s nájomom, alebo pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom Predmetu nájmu
- 3.16 Prenajímateľ má právo nájomcovi upraviť ceny za poskytované služby spojené s užívaním nájmu v prípade zmeny cien za tieto služby od vyšších dodávateľov prenajímateľa, alebo v prípade zmeny cenových predpisov platných v čase uzatvorenia tejto zmluvy a rovnako aj v prípade rozhodnutia prenajímateľa o zmene cien za úhradu poskytovaných služieb. Zvýšenie ceny, ktoré prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi spolu s pripojením relevantného dokladu preukazujúceho túto zmenu sa premietne do faktúry bez uzatvárania dodatku k zmluve a to na základe písomného oznámenia prenajímateľa. Upravené ceny sa budú uplatňovať od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po doručení oznámenia. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má ktorákoľvek zo zmluvných strán právo od tejto zmluvy odstúpiť.
- 3.17 V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním nájmu (resp. poskytovaním služieb v zmysle článku **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.**) má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení úroky z omeškania vo výške podľa ustanovení § 369 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, v spojení s § 1 ods. 1 nariadenia vlády č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je nutné vykonať v nebytových priestoroch a súčasne umožní prenajímateľovi a osobám ním povereným vstup do nebytových priestorov za účelom zabezpečenia ich vykonania. Toto oznámenie vyhotoví nájomca v písomnej forme, datované a čitateľne podpísané zástupcom nájomcu, ktorý oznámenie podáva. Náklady na opravy znáša po ich schválení prenajímateľom nájomca. Nájomca znáša náklady na bežnú údržbu, opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady

vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržujú v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom, do výšky 350,- Eur za jednotlivý prípad.

- 4.2 Prenajímateľ na vlastné náklady 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. Prenajímateľ na vlastné náklady zabezpečí inštalovanie požiaro-technických zariadení /prenosných hasiacich prístrojov, požiarnych hydrantov/ ich akcieschopnosť a pravidelné odborné prehliadky, kontroly a revízie v lehotách stanovených v § 21 až § 23 vyhlášky MV SR č.719/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti prenosných hasiacich prístrojov, podmienky ich prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly a v zmysle zákona č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.
- 4.3 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.
- 4.4 Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory v prevádzky schopnom stave a udržiavať hygienický režim.
- 4.5 Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.
- 4.6 Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám, zabezpečí si bežnú údržbu a drobné opravy.
- 4.7 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. Zaväzuje sa v plnom rozsahu vykonávať, zabezpečovať a dodržiavať úlohy na úseku ochrany pred požiarom v zmysle platnej legislatívy.
- 4.8 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho názvu, zmeny štatutára, sídla, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti.
- 4.9 Čistenie prenajatých priestorov a schválenie prevádzky odborným hygienikom RÚVZ Banská Bystrica, si zabezpečuje nájomca samostatne.
- 4.10 Nájomca je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobil v prenajatých priestoroch sám, alebo prevádzkou prenajatých priestorov. Prenajímateľ má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady nájomcu v prípade, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti nájomcu prenajatých priestorov.
- 4.11 Nebezpečný odpad je nájomca povinný odkladať do nádob na to určených spôsobom, aby neprišiel do styku s iným komunálnym odpadom a tiež je povinný zabezpečiť odvoz tohto odpadu sám na vlastné náklady.

- 4.12 Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budovách prenajímateľa v zmysle zákona 377/2004 Z.z. zákona o ochrane nefajčiarov.
- 4.13 Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.
- 4.14 Nájomca je povinný a zaväzuje sa dodržiavať interné bezpečnostné, technické a ďalšie predpisy prenajímateľa.

V. Skončenie nájmu

- 5.1 Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, ak nie je v tejto zmluve alebo osobitnom predpise uvedené inak.
- 5.2 Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať túto zmluvu z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve alebo uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 5.3 Túto zmluvu možno ukončiť aj na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, ku dňu ktorý si dohodli.
- 5.4 Zmluvné strany môžu od tejto zmluvy odstúpiť v prípade nedodržania práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, najmä pri omeškaní s úhradou faktúr vystavených na základe tejto zmluvy o viac ako 2 po sebe nasledujúce mesiace a pri porušení povinností, ktoré sú uvedené v článku IV., najmä pokiaľ nájomca poškodzuje predmet nájmu, nerešpektuje zákaz fajčenia v prenajatých priestoroch, ak prenechá priestory do nájmu, podnájmu, či výpožičky, pri neoprávnenom odbere elektrickej energie, ak prenajímateľ upozornil nájomcu na porušenie povinností. Odstúpením sa táto zmluva zruší od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 5.5 Ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prebral, prípadne s prenajímateľom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Po skončení doby nájmu spíšu zmluvné strany osobitný protokol.
- 6.2 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme písomného dodatku, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, ak nie je tejto zmluve výslovne ustanovené inak.

- 6.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 6.4 Adresou určenou na doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sa rozumie adresa vedená v záhlaví tejto zmluvy, resp. iná adresa, ktorú zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane. Na doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sa primerane použijú ustanovenia § 105 a nasl. Zákona č. 160/2015 Z.z., Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov, týkajúce sa doručovania písomností.
- 6.5 V prípade, ak bude niektoré z ustanovení tejto zmluvy považované za neplatné, nevymáhateľné, či neúčinné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení zmluvy. Namiesto neplatného, nevymáhateľného, či neúčinného ustanovenia, bude platiť také ustanovenie, ktoré čo najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia.
- 6.6 Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo vzniknuté v súvislosti s ňou budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. Ak k dohode nedôjde, predložia spory na výlučné a konečné rozhodnutie súdu príslušnému v zmysle zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.
- 6.7 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR, v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 6.8 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
- 6.9 Nájomca vyhlasuje, že sa pred uzatvorením tejto zmluvy s prenajatými nebytovými priestormi oboznámil a ich stav mu je známy.
- 6.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Mgr. Martin Dado
riaditeľ

.....
Ing. Miriam Lapuníková, MBA
riaditeľka

