

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2017

Uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov

uzavretá medzi:

## Čl. I. Zmluvné strany

<b>Prenajíateľ:</b>	Nemocnica s poliklinikou Prievidza so sídlom v Bojniciach Nemocničná 2, 972 01 Bojnice
<b>Štatutárny zástupca:</b>	Mgr. Ivan Gašparovič, riaditeľ
<b>Bankové spojenie:</b>	Štátna pokladnica
<b>Číslo účtu:</b>	SK57 8180 0000 0070 0051 0395
<b>IČO:</b>	17335795
<b>IČDPH:</b>	SK2021163276
<b>DIČ:</b>	2021163276
<b>Právna forma:</b>	Príspevková organizácia TSK

Nemocnica s poliklinikou Prievidza so sídlom v Bojniciach, zriadená Zriaďovacou listinou zo dňa 29. 11. 1991 v znení Rozhodnutia zo dňa 26. 02. 2001 a Dodatku č. 1 zo dňa 02. 01. 2003. (ďalej ako "prenajíateľ")

**a**

<b>Nájomca:</b>	<b>DEE, s. r. o.</b>
Zastúpená:	Peter Ďurjak, konateľ
Sídlo:	Lúčky 1251/21, 972 01 Bojnice
IČO:	36 335 975
DIČ:	
Bankové spojenie:	
Číslo účtu:	
Registrácia:	OR OS Trenčín, odd.: Sro, vložka č. 14685/R

## Čl. II. Predmet nájmu

1/ Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory v pavilóne A Nemocnice s poliklinikou Prievidza so sídlom v Bojniciach, na ul. Nemocničná 2, Bojnice, zapísané na LV č. 53 pre kat. územie Bojnice, súp. č. 581, postavenej na parc. č. 858, vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, v správe prenajíateľa.

2/ Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je **16, 42 m<sup>2</sup>**, z toho sú:

Nebytové priestory pod označením:

AA + 029 WC	0, 60 m <sup>2</sup>
AA + 032 predsieň k WC	1, 05 m <sup>2</sup>
AA + 033 PNS	14, 55 m <sup>2</sup>
AA + 034 Zádverie	0, 03 m <sup>2</sup>
AA + 036 Vestibul	0, 19 m <sup>2</sup>

**Celkové prenajaté priestory spolu: 16, 42 m<sup>2</sup>**

### **Čl. III. Účel nájmu**

Nájomca bude využívať predmet nájmu len pre účely prevádzkovania poštového novinového stánku.

### **Čl. IV. Doba nájmu**

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 12 mesiacov, nájom začína dňom 1.7.2017 a končí dňom 30. 06. 2018.

### **Čl. V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby**

**1/ Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájmom za užívanie nebytových priestorov vo výške 22,13 €/m<sup>2</sup> bez DPH, čo pri prenajatej ploche 16,42 m<sup>2</sup> predstavuje 30,28 €/mesačne bez DPH, t.j. 363,36/rok bez DPH.**

Prenajímateľ je platcom DPH. Sadzba DPH – 20%. Pri zmene sadzby DPH bude táto zmena automaticky premietnutá do fakturácie.

Nájomcovi bude nájomné mesačne fakturované s DHP, čo predstavuje **mesačnú fakturáciu vo výške 36,34 € /30,28 € + 6,06 € DPH/**.

Uhrádzať ho bude na účet prenajímateľa SK57 8180 0000 0070 0051 0395, konštantný symbol 0308, variabilný symbol – číslo faktúry, v dobe splatnosti faktúry.

2/ Poskytované služby /dodávka elektrickej energie, vody, odvoz odpadu, upratovanie spoločných priestorov, kúrenie a iné práce a služby vzájomne dohodnuté/ sa budú nájomcovi fakturovať v zmysle článku VI tejto Zmluvy.

3/ Prenajímateľ najneskoršie v lehote do 31.1. nasledujúceho roka predloží nájomcovi Odsúhlasenie záväzkov a pohľadávok k 31.12. príslušného roka v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. O účtovníctve a § 29 a 30 o inventarizácii pohľadávok a záväzkov, za poskytované služby a platby za prenájom priestorov v zmysle nájomnej zmluvy.

4/ Dohodnuté nájomné si podľa dohody zmluvných strán zachováva stálu hodnotu. Ako mierka a základ na výpočet tohto zabezpečenia hodnoty slúži index spotrebiteľských cien zverejnený Slovenským štatistickým úradom alebo rovnocenný index, ktorý nastúpi na jej miesto. Výška nájomného sa mení v tom istom rozsahu výlučne nahor tak, ako príslušné indexové číslo zverejnené pre príslušný deň splatnosti, k indexovému číslu pre základný mesiac, t.j. mesiac uzavretia tejto zmluvy. Kolísanie do 5% sa nezohľadňuje. Ak bude táto hranica prekročená, bude zmena zohľadnená vo výške nájomného pre najbližší termín jeho splatnosti. Východiskovým základom je zverejnené indexové číslo pre mesiac uzavretia zmluvy.

5/ Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak je nájomca v omeškani s platením nájomného o viac ako 30 dní.

6/ Nájomca je povinný riadne a včas platiť faktúry za nájomné a poskytované služby vo výške a v lehote uvedenej v ods. 1 a 2 tohto článku zmluvy. Ak nájomca neuhradí príslušnú faktúru v lehote splatnosti dohodnutej touto zmluvou, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania dohodnutý vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

## Čl. VI

### Úhrada služieb spojených s nájmom

Poskytované služby ( dodávka elektrickej energie, vody, vykurovanie, zemný plyn, upratovanie, daň z nehnuteľnosti a iné práce a služby vzájomne dohodnuté sa budú nájomcovi fakturovať a refakturovať z dodávateľských faktúr.

Cena služby vykurovania a ohrevu teplej úžitkovej vody , schválená regulačným úradom je dvojzložková, variabilná a fixná.

Podiel nájomcu pre účely fakturácie sa vypočíta takto:

NsP Prievidza poskytuje služby vykurovania na základe percentuálneho podielu vykurovaných plôch nájomcu na všetkých plochách vykurovaných centrálnou plynovou kotolňou ( 100 % ) na úrovni výšky platby za plyn podľa faktúry oprávneného dodávateľa plynu za mesiac poskytovania služby podľa uvedeného vzorca:

$$\text{mesač. faktúra za plyn bez DPH} \times \frac{\text{m}^2 \text{ vykurované plochy nájomcu}}{\text{m}^2 \text{ všetky aktívne plochy vykurované centrálnou kotolňou}} = \text{v € bez DPH + DPH pre nájomcu}$$

1/ Pokiaľ výška skutočne dosiahnutej ceny za teplo a ohrev TÚV vyrobenej kotolňou prenajímateľa bude nižšia ako dohodnutá cena, prenajímateľ vráti preplatok za dodávku tepla do 31. 3. nasledujúceho roka nájomcovi.

1. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu ceny za dodávku tepla na 1 GJ v prípade zvýšenia cien vstupov.

#### Fakturácia služby dodávky elektrickej energie

1. Prenajímateľ refakturuje nájomcovi cenu za 1 kWh podľa faktúry dodávateľa.
2. Dohodnutý mesačný paušál je 14 kWh. Je stanovené úmerne dĺžky otváracej doby a výkonu elektrospotrebičov, ktoré sú použité pre prevádzku nájomcu.
3. Predmetom fakturácie je súčin ceny s paušálom a aktuálna sadzba DPH.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť poverenému zástupcovi prenajímateľa prístup do priestorov za účelom kontroly odberu elektriny, a bezodkladne informovať, ak vzniknú nové skutočnosti, významne ovplyvňujúce výšku paušálu ( napr. nový elektrospotrebič nájomcu ) a aktualizovaný ( zvýšený ) paušál akceptovať od fakturačného obdobia, nasledujúceho po zmene výšky paušálu, pokiaľ sa nedohodne inak.

#### Fakturácia služby vodného a stočného

1. Prenajímateľ refakturuje nájomcovi cenu za 1m<sup>3</sup> podľa faktúry dodávateľa.
2. Je dohodnutý paušál 1 m<sup>3</sup> mesačne. Je stanovený úmerne dĺžky otváracej doby a počtu osôb – obsluhy prevádzky na úrovni 1/12-ny ročných smerných čísel spotreby vody.
3. Predmetom fakturácie je súčin ceny a paušálu plus DPH.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť poverenému zástupcovi prenajímateľa prístup do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu za účelom kontroly užívania zariadení, súvisiacich s odberom vody a bezodkladne informovať, ak vzniknú nové skutočnosti, významne ovplyvňujúce výšku paušálu ( napr. zmena počtu obsluhujúcich osôb v prevádzke nájomcu ) a aktualizovaný ( zvýšený ) paušál akceptovať od fakturačného obdobia, nasledujúceho po zmene výšky paušálu, pokiaľ sa nedohodne inak.

### Čl. VII.

#### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

##### **A/ Prenajímateľ:**

1/ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru Zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase odovzdania. Zápisnica bude prílohou tejto zmluvy.

2/ Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

3/ Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.

4/ Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné alebo iné úpravy nebytového priestoru len so súhlasom nájomcu. Toto neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz orgánu štátnej správy,

alebo Trenčianskeho samosprávneho kraja vykonať úpravy alebo iné podstatné zmeny. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

**5/** Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

## **B/ Nájomca:**

**1/** Nájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou pre svoje potreby a dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb.

**2/** Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi. Nájomca ďalej zodpovedá v plnom rozsahu aj za dodržiavanie predpisov BOZP hygienických predpisov, ktoré sa vzťahujú na ním používané priestory a jeho zamestnancov.

**3/** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

**4/** Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné úpravy, ak nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

**5/** Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretím osobám.

**6/** Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch vo výlučnom jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. V prenajatých nebytových priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť a uhradiť.

**7/** V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytový priestor vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

## **Čl. VIII. Skončenie nájmu**

**1/** Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.

2/ Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany i bez udania dôvodu v zmysle § 10 Zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

3/ Nájom zaniká taktiež:

a/ zánikom predmetu nájmu

b/ odstúpením z dôvodov ustanovených v tejto zmluve

4/ Nájom skončí buď písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou, pričom výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane.

## Čl. IX

### Prechodné a záverečné ustanovenia

1/ Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami, účinnosť deň pod dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

2/ Práva a povinnosti zmluvných strán v tejto zmluve neupravené sa upravujú ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení „O nájme a podnájme nebytových priestorov“ a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov „Občiansky zákonník“.

3/ Zmluvné strany sa dohodli, že všetky podmienky dohodnuté touto zmluvou bude na strane prenajímateľa zabezpečovať správca majetku uvedený v Čl. I.

4/ Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, po dve vyhotovenia pre každú zo zmluvných strán.

5/ Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

6/ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č. 1: Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

V Bojniciach, dňa

**Prenajímateľ:**

NsP Prievidza

Mgr. Ivan Gašparovič, riaditeľ

**Nájomca:**

DEE, s. r. o.

Peter Ďurjak, konateľ