

Zmluva o nájme č. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Špecializovaný liečebný ústav Marína, štátny podnik
Ul. Sládkovičova 311/3, 962 37 Kováčová
V zastúpení: Ing. Vladimír Sitarčík, MBA – riaditeľ
IČO: 00165476
DIČ: 2021328045
bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK98 0200 0000 0011 3955 8257
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
odd. Pš, vložka č. 66/S

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: Základná škola pri zdravotníckom zariadení, Sládkovičova 311,
962 37 Kováčová
V zastúpení: Mgr. Dušan Kapustík
IČO: 35984767
DIČ: 2021609117
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK51 8180 0000 0070 0013 2494

/ďalej len „nájomca“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov /v znení neskorších predpisov/ a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka nasledovnú nájomnú zmluvu:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor v budove Špecializovaného liečebného ústavu Marína, nachádzajúcej sa na parc. č. 1093/1 a to v celkovej výmere 492,32 m² počas 9 mesiacov v roku a 311,02 m² počas 3 mesiacov v roku tak, ako je uvedené v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Rozdielna výmera je spôsobená využívaním časti prenajímaných priestorov počas letného obdobia (3 mesiacov) prenajímateľom pre potreby dočasných ubytovacích priestorov pre pacientov ústavu.

Nehnutelnosť je vedená na LV č. 719 ako stavba BUDOVA so súp. č. 311, postavená na parc. č. 1093/1 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 16 119 m², kat. úz. Kováčová, obec Kováčová, okres Zvolen.

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na zabezpečenie výchovy a vzdelávania detských pacientov Špecializovaného liečebného ústavu Marína - žiakov predškolského a školského veku.

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.

Čl. II **Doba nájmu**

Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú.

Čl. III **Úhrada za nájom a služby**

1. Nájomné za nebytové priestory je stanovené vo výške 2,00 €/m²/mesiac.

Nájomné za nebytové priestory je stanovené dohodou zmluvných strán.

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 10 727,88 €, teda 893,99 € mesačne.

Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude možné zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, a to na základe písomnej dohody zmluvných strán.

2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb spojených s nájomom:

- dodávka tepla a TÚV,
- vodné, stočné, zrážkové vody,
- dodávka elektrickej energie,
- odvoz komunálneho odpadu,
- upratovanie,
- opravy a údržbu.

3. Za služby spojené s nájomom (uvedené v bode 2. Čl. III) je stanovené mesačná záloha vo výške 960,65 €. Nájomné a služby spojené s nájomom budú fakturované prenájomcom faktúrou vystavenou po ukončení daného mesiaca so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia, uhrádzané budú na účet prenájomcu /konšt. symbol: 0308, variabilný symbol: číslo faktúry/. Nájomné a zálohová platba za služby spojené s nájomom sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenájomcu.

4. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za služby je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za služby spojené s nájomom môžu zahŕňať len priame náklady prenájomcu na ich obstaranie, pričom prenájomca je povinný spôsob určenia ich výšky, vrátane preukázania všetkých vstupných nákladov preukázať nájomcovi. Určenie podielu nájomcu na úhrade služieb musí zodpovedať rozsahu ich skutočného využitia nájomcom a to najmä v porovnaní s ich užívaním prenájomcom, prípadne ich ďalšími užívateľmi. Zmluvné strany sa dohodli, že do platieb za služby spojené s nájomom nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenájomcu. K cene služieb nemôže byť kalkulovaný zisk prenájomcu za tieto činnosti. Poskytovanie týchto služieb nie je predmetom podnikania prenájomcu.

6. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktoré prenájomca platí prvotným dodávateľom týchto služieb a to v súlade s touto zmluvou.

7. Celkové zúčtovanie za dodané služby sa vykoná raz ročne do 60 dní po ukončení kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok formou vzájomného započítania so záväzkami nájomcu voči prenajímateľovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne zmeniť zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nebytových priestorov pokiaľ budú zmenené, resp. doplnené cenové predpisy (ceny), podľa ktorých boli úhrady za tieto náklady dohodnuté s tým, že zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca povinný zaplatiť podľa nového písomného rozpisu nájomného a záloh prevádzkových nákladov prenajímateľa /bez písomného dodatku ku zmluve/. Zálohové platby sa zvýšia s účinnosťou od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle platných zákonných ustanovení (§3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov).

Čl. IV Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky je táto zmluva neplatná.

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s nájmom nebytových priestorov.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa /Čl.V bod 4 tejto zmluvy/.

4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Za týmto účelom je oprávnený na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu. Odpisy technického zhodnotenia bude vykonávať nájomca, k čomu mu prenajímateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nezvýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu. Prípadné stavebné úpravy sa nájomca zaväzuje vykonať na vlastné náklady len po predchádzajúcom súhlase

prenajímateľa. Opravy spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu vykoná prenajímateľ na vlastné náklady.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

6. V prípade havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine apod./.

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

8. 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, resp. inej havárie.

9. Za škodu v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach prenajímateľa spôsobenú zavinením nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu v rozsahu presahujúcom obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody sa zaväzuje nahradiť do 30 dní od ich vzniku.

10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany majetku, odovzdať v zapečatenej obálke prenajímateľovi náhradný kľúč od prenajatých priestorov, a to výlučne za účelom použitia v prípade vzniknutej alebo bezprostredne hroziacej havárie. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajímateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.

Čl. VI **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa môže skončiť:

- a) dohodou zmluvných strán, bez uvedenia dôvodu,
- b) výpoveďou zo strany prenajímateľa bez udania dôvodu a to v zmysle § 677 zákona č. 40/1964 Zb. Dohodou zmluvných strán sa výpovedná lehota stanovuje na tri (3) mesiace, počítajúc od prvého (1) dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
- c) výpoveďou zo strany nájomcu bez udania dôvodu. Dohodou zmluvných strán sa výpovedná lehota stanovuje na tri (3) mesiace, počítajúc od prvého (1) dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

2. Výpoveď aj odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.

3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať všetky svoje nároky a záväzky ku dňu ukončenia zmluvného vzťahu.

4. V prípade akéhokoľvek ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu, najneskôr v deň skončenia nájmu, ak sa inak nedohodne s prenajímateľom. Pri odovzdaní predmetu nájmu

vyhotovia o tom písomný zápis. Dňom podpísania a prevzatia zápisu nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú škodu na ňom.

5. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa bodu 4 čl. V. tejto zmluvy

Čl. VII **Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy zmluvných strán založené zmluvou a v zmluve bližšie neupravené sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v CRZ.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými Dodatkami Zmluvy podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že postúpenie pohľadávok veriteľa podľa § 524 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) je zakázané bez predchádzajúceho súhlasu dlžníka. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky veriteľa v rozpore s dohodou dlžníka podľa predchádzajúcej vety bude podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas dlžníka je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas MZ SR.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 2 (slovom: dvoch) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis zmluvy.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, všetky ich ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, v celom rozsahu im porozumeli a súhlasia s nimi, na dôkaz čoho oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Kováčovej, 14.12.2023

.....

Špecializovaný liečebný ústav Marína, š.p.

V Kováčovej, 14.12.2023

.....

Základná škola pri zdravotníckom zariadení

Rozpis nájomného a zálohových platieb za služby

1. Výška nájomného je stanovená za nasledovné priestory

Poschodie	Typ priestoru	Označenie (č.d.)	Plocha v m ²	Počet mes. nájmu	Cena nájmu €/mesiac	Výška nájmu v €
A3	trieda	345	29,40	9	2,00	529,20
	trieda	346	30,80	9	2,00	554,40
	počítače	344	10,23	12	2,00	245,52
	počítače	343	12,90	12	2,00	309,60
	chodba		37,00	12	2,00	888,00
A2	trieda	247	30,10	12	2,00	722,40
	trieda	246	30,80	9	2,00	554,40
	zborovňa	245	29,40	12	2,00	705,60
	kabinet	244	10,23	12	2,00	245,52
	šatňa	243	12,90	12	2,00	309,60
	chodba		37,00	12	2,00	888,00
A1	sklad	148	3,27	12	2,00	78,48
	trieda	147	30,10	9	2,00	541,80
	trieda	146	30,80	9	2,00	554,40
	trieda	145	29,40	9	2,00	529,20
	riadiť	144-1	12,86	12	2,00	308,64
	ekonom	144	10,23	12	2,00	245,52
	zástupca	143	12,90	12	2,00	309,60
	chodba		37,00	12	2,00	888,00
A/prízemie	školský klub	10	55,00	12	2,00	1 320,00
Spolu			492,32			10 727,88

Nájomné: 2,00 €/m²/mesiac = 10 727,88 € ročne
= 893,99 € mesačne

2. Zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:

	Ročne	mesačne
Dodávka plynu (na kúrenie a TUV)	7 846,78 €	653,90 €
Dodávka el.energie	2 538,35 €	211,53 €
Dodávka vody (vodné+stočné)	1 142,66 €	95,22 €
Spolu	11 527,79 €	960,65 €

3. Nájomné a zálohové platby za služby spolu:

Ročne 22 255,67 € mesačne 1 854,64 €

V Kováčovej, 14.12.2023

V Kováčovej, 14.12.2023

Špecializovaný liečebný ústav Marína, š.p.

Základná škola pri zdravotníckom zariadení