

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2013

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

Prenajímateľ: Nemocnica s poliklinikou Prievidza
Sídlo: Nemocničná 2, 972 01 Bojnice
Zastúpený: MUDr. Ladislavom Gerlichom, MPH - riaditeľom
IČO: 17335795
DIČ: 2021163276
IČ DPH: SK2021163276
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., pobočka Prievidza
Číslo účtu: 4016013322/7500

a

Nájomca: Stomatologická ambulancia MUDr. Bujna Stanislav s. r. o.
So sídlom: Nemocničná 2, 972 01 Bojnice
V zastúpení: MUDr. Stanislav Bujna, konateľ
IČO: 46 933 255
DIČ: 2023700415
Bankové spojenie: SLSP a. s.
Číslo účtu: 371284882/0900
Názov a číslo reg.: zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, Oddiel Sro, Vložka č 27704/R

Čl. II. Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove Nemocnice s poliklinikou Prievidza so sídlom v Bojniciach, ktorá sa nachádza na parcele č. 850, súpisné číslo 581, zapísané na LV 53, katastrálne územie Bojnice, v správe Nemocnice s poliklinikou Prievidza so sídlom v Bojniciach.

2/ Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je **66, 26 m²**, z toho sú:

Označenie miestnosti:

- Miestnosť č. 124	Šatňa	2, 9 m ²
- Miestnosť č. 126	Tmava komora	1, 73 m ²
- Miestnosť č. 129	Chodba	4, 75 m ²
- Miestnosť č. 130	Čakáreň	8, 56 m ²
- Miestnosť č. 131	Schodisko	5, 23 m ²
- Miestnosť č. 134	WC + predsieň	0, 77 m ²
- Miestnosť č. 135	WC	0, 7 m ²
- Miestnosť č. 138	Zubné RTG	3, 89 m ²
- Miestnosť č. 140	Zubná ambulancia	17, 7 m ²
- Miestnosť č. 141a	Sestra	18, 0 m ²

Výlučne užívané plochy	64, 23 m ²
Podiel na spoločných priestoroch	2, 03 m ²

**Čl. III.
Účel nájmu**

Nájomca bude využívať predmet nájmu len pre účely prevádzkovania stomatologickej ambulancie.

**Čl. IV.
Doba nájmu**

1.) Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu neurčitú, nájom začína dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy dňom 01. 04. 2013.

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

1/ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie nebytových priestorov vo výške 1 649, 87 € ročne s DPH, 1 374, 90 € bez DPH, (DPH predstavuje čiastku 274, 97 €), čo činí 114, 58 € bez DPH mesačne, 137, 50 € mesačne s DPH, (DPH predstavuje čiastku 22, 92 €). Cena za prenajaté priestory je 24, 90 € (750,00 Sk) /m² /rok. Uvedená cena je s DPH, cena nájmu za 1m²/rok bez DPH činí čiastku 20, 75 €, samotné DPH predstavuje čiastku 4, 15 €.

Prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať nájomné s mesačným predstihom vopred. Nájomca nájomné uhradí v lehote splatnosti 14 dní, uvedenej na faktúre, na č. účtu 4016013322/7500, ČSOB, a. s., pobočka Prievidza, konštantný symbol 0308, variabilný symbol – číslo zmluvy. Prenajímateľ je platcom DPH.

Nájomca nájomné uhradí v lehote splatnosti 14 dní, uvedenej na faktúre, na č. účtu 4016013322/7500, ČSOB, a. s., pobočka Prievidza, konštantný symbol 0308, variabilný symbol – číslo zmluvy. Prenajímateľ je platcom DPH.

2/ Poskytované služby /dodávka elektrickej energie, vody, kúrenie a iné práce a služby vzájomne dohodnuté/ sa budú nájomcovi fakturovať a refakturovať z dodávateľských faktúr s DPH v pomere využívaného nájmu.

Cenová kalkulácia prenajímateľa pre spôsob výpočtu fakturácie za energie je nasledovná:

2. 1.) Fakturácia služby dodávky elektriny:

Prenajímateľ prefaktúruje nájomcovi cenu za 1 kWh podľa faktúry aktuálneho dodávateľa.

Spotreba elektriny v kWh sa vypočíta ako súčet meranej spotreby (a) a paušálu (b).

a) Podiel nájomcu na meranej spotrebe sa vypočíta podľa vzorca: $S = (a - b) * c / (c + d)$, kde a = spotreba elektriny 1. posch budovy nájmu, b = spotreba elektriny odd. OIT a marketingu na 1. poschodí, c = zmluvná plocha nájomcu; d = vykurovacia plocha práv. odd.. Výsledok S sa zaokrúhli na celé kWh.

b) Paušál je dohodnutý na 23 kWh mesačne. Jedná sa o vypočítaný podiel zo spotreby spoločného zariadenia (obehového čerpadla). Podiel sa vypočíta tak, že zmluvné plochy nájomcu sa delia celkovými plochami v objekte súvisiacimi so spoločnou prevádzkou čerpadla.

Predmetom fakturácie je súčin ceny podľa bodu 2. 1. prvá veta, so spotrebou elektriny 2. 1.a) a 2. 1.b) a aktuálna sadzba DPH.

Nájomca sa zaväzuje umožniť poverenému zástupcovi prenajímateľa prístup do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, za účelom kontroly odberu elektriny a šetriť elektrickou energiou vo dobe energetickej špičky (pracovné dni od 7:15 do 10:15), napr. elektrický sterilizátor používať mimo špičky a pod.

2. 2.) Fakturácia služby vodného a stočného:

2. 2. 1. Prenajímateľ prefakturuje nájomcovi cenu za 1 m³ podľa faktúry dodávateľa.

2. 2. 2. Je dohodnutý paušál spotreby 11, 7 m³ mesačne. Je vypočítaný podľa priemerného počtu ošetrovaných pacientov, pomocou ročných smerových čísiel spotreby vody pre ambulancie (vyhl. 397/2003 Z. z. , príloha časť III. Bod 10a).

2. 2. 3. Predmetom fakturácie je súčin ceny s paušálom a aktuálna sadzba DPH.

2. 2. 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 priemerného počtu pacientov) a aktualizovaný paušál akceptovať od fakturačného obdobia, nasledujúceho po zmene výšky paušálu, pokiaľ sa nedohodne inak.

2. 3.) Fakturácia služby vykurovania a ohrevu teplej vody:

Na základe novely č. 184/2011 Z. z. k zákonu o tepelnej energetike č. 657ú2004 Z. z. s účinnosťou od 1. 1. 2012, NsP Prievidza poskytuje služby vykurovania na základe percentuálneho podielu vykurovaných plôch nájomcu na všetkých plochách vykurovaných centrálnou plynovou kotolňou (100 %) na úrovni platby za plyn podľa faktúry dodávateľa plynu za mesiac poskytovania služby podľa uvedeného vzorca:

$$\text{mesač. faktúra za plyn bez DPH} \times \frac{\text{m2 vykurované plochy nájomcu}}{\text{m2 všetky aktívne plochy vykurované centrálnou kotolňou}} = \text{v € bez DPH + DPH pre nájomcu}$$

Údaje zo vzorca sa zaokrúhľujú na dve desatinné miesta.

3/ Prenajímateľ v lehote bez zbytočného odkladu 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 omeškaní 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.
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 nájomom.

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/ Upratovacie služby, taktiež odvoz smetí, v prenajatých priestoroch nájomcu zabezpečuje prenajímateľ. V prenajatých nebytových priestoroch je nájomca povinný 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/ Nájomcovi sa vyfakturuje alikvotná časť poplatku za daň z nehnuteľnosti podľa skutočnosti, ktorá bude vymieraná NsP Prievidza samosprávnym orgánom. Výška úhrady bude úmerná celkovému poplatku za nehnuteľnosť a prenajímanej ploche. V prípade poistenia objektu NsP Prievidza, vyfakturuje sa alikvotná časť podobne ako pri dani z nehnuteľnosti. Úhradu nájomca zaplatí na základe faktúry, ktorú obdrží od prenajímateľa v priebehu roka.

8/ 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. VII.

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/ Výpovedná lehota sú 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, výpoveď sa považuje za doručenie uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania na poštovú prepravu na adresu sídla prenajímateľa alebo nájomcu registrovanú v príslušnom registri označenom v článku I. tejto zmluvy. Výpoveď musí byť písomná.

Čl. VIII

Prechodné a záverečné ustanovenia

1/ Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami, účinnosť dňom 01. 04. 2013, najskôr v deň po dni jej 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 šiestich vyhotoveniach, po dve vyhotovenia pre každú zo zmluvných strán a dve pre Trenčiansky samosprávny kraj.

5/ Ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zaniká pôvodná Nájomná zmluva č. 18 zo dňa 10. 06. 2001, v znení neskorších dodatkov, medzi zmluvnými stranami MUDr. Stanislav Bujna, Gorkého 50/7, 971 01 Prievidza a Nemocnica s poliklinikou Prievidza so sídlom v Bojniciach.

6/ 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.

7/ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

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

Príloha č. 2: Aktuálny výpis registrácie nájomcu

Príloha č. 3: Rozhodnutie štatutárneho zástupcu správcu o dočasnej prebytočnosti priestorov