

Nájomná zmluva

podľa zákona č. 116/1990 Z. z., o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 278/1993 Z. z., o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Z. z., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov,

uzatvárajú zmluvné strany

prenajímateľ: Slovenská republika

v správe: Fakultná nemocnica Trenčín, Legionárska 28, 911 71 Trenčín

v zastúpení: MUDr. Stanislav Pastva, riaditeľ FN Trenčín

zriadená Zriad'ovacu listinou MZ SR č. 1970/1991-A/VIII-1

bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava

číslo účtu:

IBAN: SK 1

SWIFT: SPSRSKBA

IČO: 00610470

DIČ: 2021254631

(d'alej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne**

Študentská 2, 911 50 Trenčín

zriadená zákonom č. 155/1997 Z. z. o zriadení Trenčianskej univerzity v Trenčíne

v zastúpení: doc. Ing. Jozef Habánik, PhD., rektor

bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava

číslo účtu: 70

IBAN: SK:_____

SWIFT: SPSRSKBA

IČO: 31118259

DIČ: 2021376368

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

t ú t o n á j o m n ú z m l u v u

(ďalej len „zmluva“):

I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri prenájme časti nehnuteľnosti – nebytových priestorov o výmere 54,40 m² nachádzajúcich sa na I. nadzemnom podlaží v hospodársko-technickej budove bez súpisného čísla, postavenej na parcele registra „C“, parc. č. 747/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na LV č. 814, katastrálne územie Trenčín, obec a okres Trenčín, nachádzajúce sa na Legionárskej ul. č. 28, Trenčín.

Popis priestoru:

Výmera podlahovej plochy:

1. Nadzemné podlažie

Miestnosť č. 15-01-111

54,40 m²

Spolu:

54,40 m²

2. Prenajímaná časť objektu je vlastníctvom Slovenskej republiky v správe Fakultnej nemocnice Trenčín.

II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory na výchovno-vzdelávací účel, najmä, avšak nie výlučne za účelom potreby výchovy a vzdelávania v rámci realizácie vedecko-výskumného projektu medicínskeho charakteru, spojeného s diagnostikou a liečbou rôznych chorobných stavov indikovaných pre liečbu HBO v rámci vedecko-výskumného pracoviska.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet zmluvy.

III.

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov vymedzených v čl. I tejto zmluvy sa dojednáva na dobu určitú - na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

IV.

Výška a úhrada nájomného a služieb

1. Výška úhrady nájomného je stanovená nasledovne:

	ročne	štvrt'ročne
Ročná sadzba za 1 m ² - 40,- €		
za 54,40 m ²	2.176,- €	544 €
<hr/>		
Spolu nájomné:	2.176,- €	544 €

2. Úhrada služieb spojených s užívaním nebytových priestorov:

	ročne	štvrt'ročne
Voda:	75,86 €	18,97 €
Vykurovanie:	984,61 €	246,15 €
El. energia:	214,99 €	53,75 €
<hr/>		
Spolu služby:	1.275,46 €	318,87 €

3. Štvrtročné úhrady za nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú splatné do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Ročné vyúčtovanie záloh za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude vykonané do piatich mesiacov po skončení zúčtovacieho obdobia.
4. V prípade omeškania s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže dohodnutú cenu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v priebehu zmluvného obdobia upraviť v závislosti od cien vstupov, o čom bude nájomca informovaný písomne. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
6. Odpisy prenajatého majetku bude uskutočňovať prenajímateľ.

V.

Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu alebo podnájmu, alebo tieto nebytové priestory vypožičať. Zmluva, ktorou nájomca prenechá predmet tejto zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je neplatným právnym úkonom.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne odovzdať preberacím a odovzdávajúcim protokolom nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory v stave v akom sa dnes nachádzajú, pričom tento stav je nájomcovi známy z osobnej prehliadky.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov a ich bežnú údržbu (napr. opravu resp. výmenu podlahovín, maľovanie, oprava vodovodných batérií, výmena elektrických poistiek a pod.) a oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi tie nedostatky, ktoré je prenajímateľ povinný odstrániť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade so stavebnými predpismi na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú skutočnosť, ktorá by mohla ovplyvniť nájom a taktiež zmeny, ktoré môžu ovplyvniť spotrebu energií (napr. zapojenie nového el. spotrebiča), a to bezodkladne po tom, čo tieto zmeny nastanú.
6. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory len na účely uvedené v článku II. tejto zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci súvisiace s vykonávanou činnosťou, ako aj predpisy o ochrane pred požiarmi, v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov, súvisiacich vyhlášok, STN. Povinnosti zmluvných strán na úseku dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi sú uvedené v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
8. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi za účelom kontroly prenajatých priestorov. Prenajímateľ je však povinný vykonanie takejto kontroly oznámiť nájomcovi vopred a kontrolu vykonať tak, aby nerušil nájomcu pri výkone jeho činnosti.

9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecnými hygienickými predpismi.
10. Za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.
2. Nájomný vzťah možno skončiť:
 - a) písomnou dohodou - konsenzuálnym právny úkonom oboch zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu všetky prenajaté priestory vypratať a vypratané odovzdať písomne preberacím a odovzdávajúcim protokolom prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu. V prípade, že nájomca k dohodnutému dňu vypratania nebytových priestorov prenajaté priestory nevypracie a vypratané ich neodovzdá prenajímateľovi, zaväzuje sa nájomca za každý deň omeškania s odovzdaním, resp. vyprataním prenajatých priestorov zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 60,- €. Nájomca je povinný platiť úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov až do protokolárneho odovzdania prenajatých nebytových priestorov prenajímateľovi.
4. Ak nájomca prenajaté priestory nevypracie a vypratané neodovzdá písomne preberacím a odovzdávajúcim protokolom, je prenajímateľ oprávnený vypratať prenajaté nebytové priestory a uskladniť zariadenie a tovar, ktorý sa v nebytových priestoroch nachádza, na náklady nájomcu. Zodpovednosť za akúkoľvek v budúcnosti vzniknutú škodu na zariadení a tovare ponesie nájomca.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak by aj nájomca užíval predmet nájmu po skončení nájmu a prenajímateľ by proti tomu nepodal na súde návrh na vypratanie predmetu nájmu do 30 dní, neobnovuje sa táto nájomná zmluva a nájom skončí v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy o skončení nájmu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy, okrem zmien v čl. IV. bod 5., je potrebné upraviť formou dodatku, podpísaného oboma zmluvnými stranami.
2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, riadia sa práva a povinnosti zmluvných strán zákonom č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z. z., o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov a ako aj príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia, nájomca 2 vyhotovenia nájomnej zmluvy a 1 vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR.

5. Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že zmluva bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní ich vzájomných práv a povinností na základe ich slobodnej a vážnej vôle, určite a zrozumiteľne a že zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Trenčíne dňa

V Trenčíne dňa

.....
MUDr. Stanislav Past
riaditeľ
za prenajímateľa

...
doc. Ing. Jozef Habánik, PhD.
rektor
za nájomcu

Príloha č. 1

Nájomca je povinný najmä:

Zabezpečiť dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarmi, v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z., § 4 a § 5 v znení neskorších predpisov, súvisiacich vyhlášok a STN, plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny a vykonávať pravidelnú kontrolu ich plnenia.

Zabezpečovať pravidelné školenia o ochrane pred požiarmi (aj prípadným zamestnancom) a viesť o tom príslušnú dokumentáciu.

Vznik požiaru hlásiť na ohlasovňu požiarov - jednotke Hasičského a záchranného zboru, prenajímateľovi a Okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru v Trenčíne.

Prenajímateľovi ihneď hlásiť vznik havárie, poruchy, odcudzenie hasiaceho prístroja alebo inej udalosti v prenajatých priestoroch a v zmysle všeobecne platných predpisov vykonať oznamovaciu povinnosť.

Zabezpečiť trvalý prístup k únikovým východom, rozvodným zariadeniam elektrickej energie, plynu, vody, ak sa v priestore nachádzajú.

Zabezpečiť v prenajatých priestoroch dodržiavanie zákazu skladovania horľavých kvapalín alebo iných požiaro-nebezpečných látok, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru.

Zabezpečiť dodržanie požiaro-bezpečnostných opatrení pri prípadnom vykonávaní činností spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru v zmysle platných predpisov o ochrane pred požiarmi. Pred vykonávaním týchto činností (napr. zváranie, lepenie horľavej podlahovej krytiny) ohlásiť technikovi požiarnej ochrany FN. Výkon týchto prác je možný len vydaním písomného povolenia riaditeľom FN.

Dbieť o bezpečnú prevádzku tepelných a elektrických spotrebičov.

V prípade vzniku požiaru zapríčineného nedodržaním alebo porušením platných predpisov o ochrane pred požiarmi zodpovedá nájomca v plnej výške za škodu, ktorá by vznikla prenajímateľovi.

najímateľ zabezpečí:

1x ročne revíziu hasiacich prístrojov a 1x ročne revíziu požiarnych vodovodov.

Revíziu tepelných, elektrických alebo plynových zariadení.

V pravidelných intervaloch revíziu a servis klimatizačného zariadenia inštalovaného v budove, kde sa predmet nájmu nachádza.

Vykonanie periodických kontrol pracovísk a záznam do požiarnej knihy, ktorý bude predkladaný riaditeľovi FN. V prípade zistenia nedostatkov bude termínovo požadované od nájomcu odstránenie nedostatkov.

Vypracovanie a umiestnenie požiarnych poplachových smerníc.