

ZMLUVA O NÁJME č. RSNM -9/2013

Článok I. Zmluvné strany

1.1) Prenajíateľ: Slovenská republika
správca majetku štátu: Univerzitná nemocnica L. Pasteura Košice
so sídlom Rastislavova 43, 041 90 Košice
Zastúpená : MUDr. Ladislav Rosocha, MPH – riaditeľ
IČO: 00 606 707
DIČ: 2021141969
IČ DPH: SK2021141969
zriadená Zriaďovacou listinou vydanou Ministerstvom zdravotníctva
Slovenskej republiky, zo dňa 18.12.1990,
č. 1842/1990-A/I-2
bankové spojenie: Štátna pokladnica
č.ú.: 7000280550/8180
(ďalej len „prenajíateľ“)

1.2) Nájomca: LABMED, a.s.
sídlo: Srbská 4, 040 01 Košice
zastúpený: Ing. Vladimír Nestor, predseda predstavenstva
MUDr. Anna Kováčová, člen predstavenstva
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I
Oddiel: Sa, vložka číslo: 1269/V
IČO: 35 857 650
DIČ: 2021735672
bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s.
číslo účtu: 1032586004/1111
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Po vzájomnej dohode zmluvné strany uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších platných právnych predpisov a v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších platných právnych predpisov, túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

Článok II. Predmet zmluvy

2.1) Prenajíateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu, v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „správca“), zapísaného v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Košiciach Správy katastra Košice, na liste vlastníctva číslo: 5913, okres: Košice II, obec: KOŠICE-ZÁPAD, katastrálne územie: Terasa, ako budova na parcele č. 3/41, súpisné č. 457. Jedná sa o nehnuteľnosť, nachádzajúcu sa v areáli Univerzitnej nemocnice L. Pasteura Košice, pracovisko Trieda SNP 1 Košice, poliklinika.

V poliklinike na prízemí sa nachádzajú nebytové priestory o výmere 88,70 m², toho času pre prenájomcu dočasne prebytočné.

2.2) Predmetom tejto zmluvy je nájom časti nebytových priestorov uvedených v Čl. II, bod 2.1) a to miestností č. 127-1 čakáreň, 130-1 vyšetrovňa, 131-1 ambulancia, 132-1 WC, 131a-1 digestor, 132a-1 sklad, spolu o výmere 88,70 m². Náskres prenajatých nebytových priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

2.3) Prenajíateľ nepreneháva nájomcovi touto zmluvou do užívania hnutel'né veci.

Článok III. Účel nájmu

3.1) Nájomca bude predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 2.2) podľa tejto zmluvy užívať výlučne na prevádzkovanie neštátneho zdravotníckeho zariadenia v odbore laboratórna diagnostika, v zmysle výpisu z obchodného registra (ďalej len „účel“).

Článok IV. Trvanie nájomného vzťahu

4.1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na dva roky odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

4.2) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

4.3) Nájomný vzťah je možné ukončiť pred uplynutím doby uvedenej v bode 4.1) tohto Článku:

a) písomnou dohodou zmluvných strán;

b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení platných právnych predpisov.

c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zákone, alebo v tejto zmluve.

4.3.1) Platnosť zmluvy končí dňom rozhodnutia príslušného orgánu o zrušení oprávnenia na vykonávanie činnosti nájomcu, na účel ktorej boli nebytové priestory prenajaté (bod 3.1 Zmluvy).

4.3.2) Nájomný vzťah zaniká aj:

a) zánikom predmetu nájmu,

b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

4.4) Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

4.5) Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4.6) Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu, alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomateli vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

4.7) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca nezaplatil splatné mesačné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného v zmysle Čl. V. bod 5.1) a 5.3) tejto zmluvy.

4.8) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca nezaplatil splatnú mesačnú úhradu za služby spojené s nájomom ani do splatnosti ďalšej platby za služby v zmysle Čl. VI. bod 6.2) a 6.3) tejto zmluvy.

4.9) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy pre porušenie povinnosti nájomcu, ktoré sú uvedené v Čl. VII. tejto zmluvy.

4.10) Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší.

4.11) Pri skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný vypratať a prenájomateli odovzdať predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, v lehote do 7 kalendárnych dní od skončenia nájmu.

Článok V. Výška nájomného a spôsob jeho úhrady

5.1) Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za predmet zmluvy, uvedený v bode 2.2) v sume 73,00 €/m²/rok, za nebytové priestory o výmere 88,70 m². Ročné nájomné je 6 475,10 €, slovom šesťtisícštyristosedemdesiatpäť eur, desať centov. Mesačné nájomné je 539,60€, slovom päťstotridsaťdeväť eur šesťdesiat centov.

5.2) Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateli je oprávnený prehodnotiť výšku nájomného tak, aby jeho výška zodpovedala obvyklému (trhovému) nájomnému v čase jeho určenia, s prihliadnutím na charakter predmetu nájmu a účel jeho využitia. V prípade, že sa zmluvné strany na

úprave nájomného v zmysle uvedeného nedohodnú, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

5.3) Nájomca sa povinný uhrádzať nájomné podľa Čl. V. bod 5.1) prenajímateľovi mesačne vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia nájomcovi.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie od nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa Čl. IV. bod 4.2) do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom zmluva nadobudla účinnosť, je splatné do 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.

Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa, uvedený v Čl. I. tejto zmluvy.

Článok VI.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

6.1) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať do predmetu nájmu dodávku týchto energetických médií a služieb (ďalej len „prevádzkové náklady spojené sužívaním prenajatých nebytových priestorov“):

- a) teplo
- b) elektrickú energiu
- c) vodné a stočné
- d) služby telefónnej ústredne
- e) deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu.
- f) používanie spoločnej zbernej nádoby na komunálny odpad

6.2) Dodávku energetických médií bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi v zmysle výpočtu nákladov za spotrebu energií a vody najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca. Výpočet nákladov za spotrebu energií a vody tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky za používanie telefónu a služieb telefónnej ústredne budú fakturované vo výške skutočných nákladov, podľa platného cenníka prenajímateľa. K celkovej výške mesačného paušálu sa pripočíta výška hovorného podľa skutočného rozpisu na hovorné.

Zmluvné strany sa dohodli, že platbu za používanie spoločnej zbernej nádoby na komunálny odpad bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi podľa výpočtu a platného cenníka do 15. dňa nasledujúceho mesiaca. Výpočet nákladov za spoločnú zbernú nádobu komunálneho odpadu tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

6.3) Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky za dezinfekciu, deratizáciu a dezinfekciu predmetu nájmu budú fakturované podľa cenníka prenajímateľa platného v čase poskytnutia služby.

6.4) Nájomca vopred nahlási prenajímateľovi súpis elektrospotrebičov, ktoré budú inštalované v prenajatých priestoroch a bude vopred nahlasovať prenajímateľovi (technický odbor) následné inštalovanie každého nového elektrospotrebiča najneskôr do 10 dní od inštalácie, za účelom aktualizovania výpočtového listu energetických médií. Nesplnenie tejto povinnosti je dôvodom na skončenie nájomného vzťahu v zmysle Čl. IV. bod 4.3) písm. c).

6.5) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny vstupných cien médií a poskytovaných služieb, budú tieto nájomcovi fakturované v aktuálnej cene.

6.6) Nájomca sa zaväzuje uhradiť platby za služby podľa čl. VI. bod 6.2) mesačne a za služby uvedené v bode 6.3) po vykonaní služby podľa harmonogramu prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná do 14 kalendárnych dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania platby na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy.

6.7) Ostatné služby poskytované prenajímateľom okrem tých, ktoré sú uvedené v Čl. VI. bod 6.1) budú upravené samostatnou zmluvou.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1) Prenajímateľ sa zaväzuje zápisnične odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie pre účel nájmu ku dňu nadobudnutia účinnosti zmluvy.

7.2) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou, na účel v zmluve dohodnutý v súlade s podmienkami tejto zmluvy a príslušnými platnými právnymi predpismi.

7.3) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 2.2), ktorý je majetkom štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Porušenie tejto povinnosti nájomcu je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy. Uvedeným nie je dotknuté právo prenajímateľa na uplatnenie nárokov z titulu náhrady škody.

7.4) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne, chrániť ho pred poškodením, alebo zničením, pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v predmete nájmu v súlade s príslušnými platnými právnymi predpismi.

7.5) Nájomca na vlastné náklady zodpovedá v celom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu predmetu nájmu v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, alebo inej havárie. Zabezpečenie prenajatého priestoru hasiacimi prístrojmi, ich kontrolu a iný hasiaci materiál (napr. piesok, deky...), potrebný pri svojej činnosti, zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Ak sa v predmete nájmu nachádzajú stabilné protipožiarne zariadenia (hadicové zariadenia, požiarne uzávery, vodné clony), ktoré sú v správe prenajímateľa, prenajímateľ vykonáva kontroly a opravy týchto zariadení. V takom prípade nájomca zodpovedá a chráni zariadenie pred poškodením, odcudzením, alebo zneužitím. V prípade zistenia závad, ktoré sú dôsledkom zanedbania povinností nájomcu, bude nájomcovi určená povinnosť závady odstrániť na vlastné náklady. V zmysle platných právnych predpisov prenajímateľ zabezpečuje spoločnú ohlasovňu požiarov.

7.6) Nájomca je povinný umožniť technikovi požiarnej ochrany prenajímateľa vykonať prehliadky v predmete nájmu pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarmi a požiarnej prevencie v zmysle platných právnych predpisov. V prípade zistenia nedostatkov je nájomca povinný ich v určenej lehote odstrániť. Nájomca je povinný umožniť aj výkon štátneho požiarneho dozoru v predmete nájmu.

7.7) Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a to na vlastné náklady. Projektová dokumentácia musí byť predložená prenajímateľovi na schválenie vopred. Prenajímateľ vydá rozhodnutie (súhlas/nesúhlas) so stavebnými úpravami a určí podmienky vykonania stavebných úprav po obdržaní žiadosti nájomcu o udelenie súhlasu s vykonaním stavebných úprav a predložení stavebnej dokumentácie.

7.8) Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

7.9) Na odpisy nákladov prenajímateľ a nájomca, rešpektujúc príslušné ustanovenia platných právnych predpisov uzatvárajú dohodu, na základe ktorej technické zhodnotenie realizované na predmete nájmu nájomcom so súhlasom prenajímateľa, si bude počas trvania nájomného vzťahu odpisovať nájomca, pričom prenajímateľ vyhlasuje, že nebude zvyšovať vstupnú cenu technického zhodnotenia pre účely odpisov.

7.10) Odborné prehliadky elektrických, plynových sietí, vodovodných rozvodov, protipožiarne revízie a pod. je povinný zabezpečiť prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov.

7.11) Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady všetky bežné drobné opravy potrebné na prevádzku predmetu nájmu a oznámiť prenajímateľovi realizáciu týchto opráv.

7.12) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu prevedenie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7.13) Nájomca je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá na predmete nájmu vznikla do 24 hodín od jej zistenia nájomcom.

7.14) Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecnými platnými hygienickými predpismi. Upratovanie a udržiavanie hygienického režimu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ zabezpečí na náklady nájomcu dezinfekciu, deratizáciu a dezinsekciiu predmetu nájmu.

7.15) Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa sprístupniť predmet nájmu pre účely vykonávania odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení a v prípade nutnosti umožniť vykonanie opravy, údržby, montáže.

7.16) Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa sprístupniť a v prípade potreby na prechodnú dobu aj uvoľniť predmet nájmu v čase odstraňovania vzniknutých porúch a havárií v príslušnom objekte, ako aj pri vykonávaní stavebných úprav, rekonštrukcií a modernizácií.

7.17) Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky náklady a škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú nesplnením povinností nájomcu vyplývajúcich z príslušných platných právnych predpisov. Za škodu sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy prenajímateľovi za porušenie povinností nájomcu.

7.18) Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky náklady a škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú nesplnením povinností nájomcu vyplývajúcich z príslušných platných právnych predpisov. Za škodu sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy prenajímateľovi za porušenie povinností nájomcu.

7.19) Nájomca nie je oprávnený umiestniť na predmete nájmu, alebo v areáloch prenajímateľa, príp. na ich oplotení, akúkoľvek reklamu. Za reklamu sa nepovažuje umiestnenie označenia nájomcu (obchodného mena, prípadne loga) na predmete nájmu.

7.20) Nájomca je povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej, alebo fyzickej osoby na to oprávnenej, odvoz iného ako komunálneho odpadu, pričom je povinný prenajímateľovi predložiť kópiu platnej zmluvy do 10. dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok VIII. Majetkové sankcie

8.1) Nájomca je povinný v prípade omeškania s úhradou nájomného podľa Čl. V. bod 5.3) a v prípade omeškania s úhradou platieb za služby podľa Čl. VI.) uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.

8.2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1 620,00 €, slovom jedentisícšesťstodvadsať eur za každé jednotlivé porušenie povinností nájomcu, ktoré sú uvedené v Článku VII. tejto Zmluvy. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu uhradiť do 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom.

8.3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvanásťnásobku mesačného nájomného v prípade nedodržania povinností nájomcu, uvedenej v bode 4.11) tejto zmluvy. Nájomca je povinný túto zmluvnú pokutu uhradiť do 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom.

8.4) Uplatnením majetkových sankcií podľa bodov 8.1), 8.2) a 8.3) nie je dotknutý nárok poškodenej strany na náhradu škody.

Článok IX. Osobitné ustanovenia

9.1) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany.

9.2) Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručenie dňom jej preukázateľného prevzatia zmluvnou stranou, ktorej bola adresovaná. Pre všetky prípady neprevzatia písomnosti zmluvnou stranou, ktorej bola písomnosť adresovaná a to z akéhokoľvek dôvodu, sa písomnosť považuje za doručenie dňom vrátenia tejto neprevzatej poštovej zásielky poštovým prepravcom zmluvnej strane, ktorá písomnosť odosiela, ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak.

9.3) Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu mena, sídla, adresy pre doručovanie, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

Článok X. Záverečné ustanovenia

10.1) Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená vážne, slobodne a určito po vzájomnom prerokovaní, nie však v tiesni, ani za jednostranne výhodných podmienok.

10.2) Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe dohody oboch zmluvných strán a

to vo forme písomných dodatkov.

10.3) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1. v zmysle Čl. II, bod 2.2), príloha č. 2 - výpočet nákladov za spotrebu energií a vody a príloha č. 3 - výpočet nákladov za spoločnú zbernú nádobu komunálneho odpadu v zmysle Čl. VI. bod 6.2).

10.4) Práva a povinnosti zmluvných strán, touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení platných právnych predpisov, zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení platných právnych predpisov, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení platných právnych predpisov a ďalšími súvisiacimi platnými právnymi predpismi.

10.5) Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží Ministerstvo financií Slovenskej republiky a po dva rovnopisy obdržia obe zmluvné strany.

10.6) Táto zmluva nadobúda platnosť, v zmysle §13 ods. 10 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov, dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.

Košice, dňa:

Košice, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

MUDr. Anna Kováčová
člen predstavenstva
LABMED, a.s.

MUDr. Ladislav Rosocha, MPH
riaditeľ
Univerzitná nemocnica L. Pasteura Košice

Ing. Vladimír Nestor
predseda predstavenstva
LABMED, a.s.

