

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: Slovenská republika v správe
Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D. Roosevelta Banská Bystrica
Nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica
IČO: 00 165 549
Zastúpená: MUDr. Vladimír Baláž, PhD., riaditeľ
DIČ: 2021095670
IBAN: SK5081800000007000278303;
BIC: SPSRSKBA
Zriadená Zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva SR
č. 1842/90-A/II-I z 18.12.1990
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou
Želova 2, 829 24 Bratislava 25
IČO: 30 796 482
Zastúpený: MUDr. Monika Pažinková, MPH, MBA, predsedníčka úradu
DIČ: 2021904456
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK5781800000007000198055
Úrad bol zriadený zákonom č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**nájomca**“)

Čl. I

1. Prenajímateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za odplatu, podľa podmienok uvedených v tejto zmluve nebytové priestory v budove so súp. č. 6819, na parcele č. 2590/6 a to na -1. poschodí, o rozlohe 61,3 m², nebytové priestory v budove so súp. č. 6816, na parcele 2590/10 a to na -1. poschodí, o rozlohe 1 037,13 m², a vyčlenenú časť pozemku, prilahlú k budove so s.č. 6816, určenú ako parkovací priestor nachádzajúcu sa na parc. č. 2590/11. Nehnuteľnosti sú zapísané na Katastrálnom odbore Okresného úradu Banská Bystrica, v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, na LV č. 142. Rozpis a pôdorys prenajatých priestorov je uvedený v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na prevádzkovanie súdno-lekárskoho a patologicko-anatomického pracoviska a časť pozemku na účely parkovacieho miesta.

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

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na dva roky odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

Čl. III

Cena nájmu a spôsob platby

1. Nájomné za nájom nebytových priestorov je na základe dohody zmluvných strán stanovené vo výške 33,- eur/ m²/rok s DPH (slovom: tridsaťtri eur).

Ročné nájomné: spolu 1 098,43 m² x 33,- eur = 36 248,19 eur

Mesačné nájomné: 36 248,19 : 12 = 3 020,68 eur

Cena za 1 parkovacie miesto 334,70 eur s DPH na rok.....27,89 eur s DPH na mesiac.

2 parkovacie miesta669,40 eur s DPH na rok.....55,78 eur s DPH na mesiac.

2. Nájomca uhrádza mesačné nájomné vypočítané podľa bodu 1. tohto článku na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturuje nájom.
3. Nájomca uhrádza prevádzkové náklady spojené s užívaním nájmu podľa č. IV tejto zmluvy, a to na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturujú poskytnuté služby.
4. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa.
5. Predpokladaná výška prevádzkových nákladov spojených s užívaním nájmu je cca 23 574 eur bez DPH/rok.
6. Prenajímateľ má právo upraviť ceny za poskytované služby nájomcovi v prípade zmeny cien za tieto služby od vyšších dodávateľov prenajímateľa, rovnako aj v prípade zmeny cenových predpisov platných v čase uzatvorenia tejto zmluvy. Takúto zmenu cien preukáže prenajímateľ nájomcovi zaslaním kópie faktúry od svojho vyššieho dodávateľa preukazujúcu zmenu ceny. Zvýšenie ceny, ktoré oznámi prenajímateľ nájomcovi sa premietne do faktúry bez uzatvárania dodatku k zmluve. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.
7. Prenajímateľ je platcom DPH, pri fakturácii bude k cenám pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.

8. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním nájmu prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu popri plnení úroky z omeškania v zmysle ustanovenia § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Čl. IV

Energie a služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ /ďalej ako „poskytovateľ“/ bude dodávať nájomcovi /ďalej ako „odberateľovi“/ energie za nasledovných podmienok:

1/ Elektrická energia

- a) Zmluvné strany sa dohodli, že zaobstaranie a nainštalovanie meradiel zabezpečí poskytovateľ, vrátane „Certifikátu o overení meradiel“ vydaného autorizovaným metrologickým pracoviskom. Náklady spojené s kúpou a montážou elektromerov ako aj elektroinštalácieho materiálu budú vyfakturované odberateľovi. Pre potreby merania spotreby elektrickej energie sa vyžadujú platné fakturačné meradlá – podružné jednotarifové elektromery s meraním kW maxima (ďalej len elektromery“). Poskytovateľ zabezpečuje pre odberateľa revízie inštalovaných meradiel, na náklady odberateľa v pravidelných predpísaných intervaloch. Pre potreby merania prenajatých priestorov v administratívnej budove sa vyžaduje trojfázový jednotarifový elektromer na DIN lištu do 40 A. Zaobstaranie a inštaláciu elektromera zabezpečí prenajímateľ na náklady nájomcu.

Celý objekt „G“ bude meraný spoločnými podružnými elektromermi. Od nameranej spotreby sa odpočíta spotreba elektrickej energie nameraná u odberateľov Martinské biopické centrum, s.r.o. Martin, Patológia, s.r.o. Martin, Fidess, s.r.o. Martin, vrátnica prenajímateľa, FNŠP (suterén). Rozdiel medzi spoločnými podružnými elektromermi a elektromermi menovaných odberateľov bude vyčíslený ako spotreba Úradu pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou.

- b) Elektromery budú poskytovateľom nainštalované na mieste, ktoré je technicky a prístupom najvhodnejšie v objektovej rozvodni. Po inštalácii elektromerov poskytovateľ zabezpečí zaplombovanie elektromerov.
- c) Poskytovateľ a odberateľ sa zaväzujú najneskôr do 3 dní odo dňa inštalácie elektromerov podľa písm. a) a písm. b) spísať „Protokol o inštalácii elektromerov“ a svojimi podpismi spoločne potvrdiť výrobné čísla elektromerov a ich počiatkové stavy od ktorých sa bude odčítavať hodnota spotrebovanej elektrickej energie pre účely tejto Zmluvy.
- d) Za správnosť merania a udržiavanie v dobrom technickom stave podružných elektromerov uvedeného v písm. c) je zodpovedný poskytovateľ. Spotreba elektrickej energie bude poskytovateľom refakturovaná odberateľovi v závislosti od množstva odobratej elektrickej energie po odčítaní takejto hodnoty z podružných elektromerov a odčítaní hodnôt ostatných odberateľov. Odpočet elektromerov uskutoční poskytovateľ v pravidelných mesačných intervaloch za prítomnosti zamestnanca nájomcu.
- e) Pri škode spôsobenej neoprávneným odberom elektriny sa spôsob výpočtu ustanovuje na základe Vyhlášky č. 292/2012 Z.z.
- f) Nájomca je povinný pri plánovanom zaobstaraní nových elektrospotrebičov s výraznejšou spotrebou elektriny vopred prekonzultovať technický zámer na oddelení prevádzky z dôvodu rezervácie výkonovej zložky.

- g) Zmluvné strany sa dohodli, že v časovom rozpätí od účinnosti zmluvy po termín inštalácie elektromerov sa spotreba elektrickej energie vypočíta na základe priemernej dennej spotreby vypočítanej od počiatočného stavu meračov do konca aktuálneho mesiaca kedy sa elektromery inštalovali.
- h) Nájomca je povinný na vyzvanie poskytovateľa písomne oznámiť plánované množstvo odberu elektrickej energie pre nadchádzajúce obdobie v objemových ukazovateľoch (kWh) a rezervovanú kapacitu (RK). Zmluvné strany berú na vedomie, že táto informácia je zo strany nájomcu záväzná a je bezpodmienečne potrebná k tomu, aby poskytovateľ vedel u dodávateľa elektrickej energie objednať požadované množstvo uvádzanej komodity pre vlastnú spotrebu ako aj pre potreby zmluvných odberateľov. Aktuálna zmluva na dodávku a distribúciu elektriny vrátane zodpovednosti za odchýlku je platná do 31.01.2016. V odôvodnenom prípade, ak nájomca bude požadovať zvýšenie odberu elektrickej energie z dôvodu rozšírenia skladby elektrospotrebičov mimo procesu verejného obstarávania, písomne požiada poskytovateľa o súhlas. Poskytovateľ po prehodnotení oznámi nájomcovi, či je možné a za akých podmienok uvedenú požiadavku akceptovať, z dôvodu dodržania objednanej kapacity u svojho dodávateľa elektrickej energie.
- i) Ak dôjde v priebehu aktuálneho roka k zmene – odchýlke od nájomcom objednaného množstva odberu elektrickej energie (k prekročeniu alebo nedočerpaniu), alebo $\frac{1}{4}$ hodinového kWmaxima, je odberateľ povinný túto skutočnosť bezodkladne písomne oznámiť poskytovateľovi (oddelenie prevádzky). Poskytovateľ a odberateľ sa následne dohodnú, či bude a za akých podmienok zmena pôvodne odberateľom objednaného limitu odberu elektrickej energie a $\frac{1}{4}$ hodinového kW maxima umožnená.
- j) V prípade, že zo strany dodávateľa elektrickej energie pre poskytovateľa dôjde k uplatneniu zmluvných a/alebo zákonných sankcií b/alebo škody voči poskytovateľovi z dôvodu nedočerpania alebo prekročenia odberateľom dohodnutého množstva, alebo z dôvodu prekročenia zmluvne dohodnutého kW maxima, odberateľ sa zaväzuje podieľať na úhrade uplatnených sankcií a/alebo škodách, v miere akou sám zapríčinil vznik nároku dodávateľa elektrickej energie pre poskytovateľa na ich uplatnenie.
- k) Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávku a distribúciu elektrickej energie vrátane zodpovednosti za odchýlku zabezpečuje pre poskytovateľa spoločnosť ENERGA Slovakia s.r.o., Bratislava /ďalej len „ENERGA“. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávka elektrickej energie bude zo strany poskytovateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých sú tieto realizované na základe uzatvorenej zmluvy medzi poskytovateľom a ENERGOU.
- l) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať poskytovateľovi cenu za dodanie a distribúciu elektrickej energie vo výške rovnajúcej sa výške poskytovateľom skutočne vynaložených nákladov na dodanie a distribúciu elektrickej energie dodávateľovi (skutočne spotrebované množstvá elektrickej energie) na základe zmluvy s ENERGOU.
- m) V čase uzatvorenia tejto zmluvy sa priemerná cena uhrádzaná poskytovateľom skladá z nasledovných položiek:
- silová elektrina 47,6357 EUR/MWh bez DPH
 - platba za služby distribúcie elektriny 31,1944 EUR/MWh bez DPH
 - platba za ostatné systémové služby 27,74 EUR/MWh bez DPH

- daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20 %)
- Priemerné ceny za silovú elektrinu, služby distribúcie a ostatné systémové služby sa budú mesačne aktualizovať na základe fakturácie vyššieho dodávateľa.

2/ Tepelná energia

Odberateľ s nameraným množstvom odberu tepelnej energie (vykurovanie, príprava TÚV)

- a) Zmluvné strany sa dohodli, že dodávka tepelnej energie na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) sa vypočíta na základe technického prepočtu.
- b) Pri technickom prepočte sa vychádza z vykurovanej podlahovej plochy (m^2) a regulačného príkonu (kW). Podlahová plocha sa prepočíta koeficientom na GJ a následne na kWh. U regulačného príkonu sa príkon (kW) vypočíta na základe súčinnu vykurovanej podlahovej plochy a aktuálneho koeficientu v danom zúčtovacom období. Príklad výpočtu z objemových množstiev na náklady na základe cien Rozhodnutia URSO Bratislava (viď nižšie v tabuľkách).
- c) Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že výrobu tepla zabezpečuje centrálny zdroj tepla nového nemocničného areálu na základe povolenia č. 2006T0121 (Licencie) Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, Bratislava („ďalej len URSO“). Povolenie bolo vydané pre Fakultnú nemocnicu s poliklinikou F.D.Roosevelta Banská Bystrica, IČO: 00165549, Nám. L. Svobodu 1, Banská Bystrica na predmet podnikania: „Výroba tepla, rozvod tepla“.
- d) Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že fakturácia za dodávku tepelnej energie určenej na vykurovanie, prípravu TÚV bude uskutočňovaná na základe platných cenových rozhodnutí URSO Bratislava v danom fakturačnom období.
- e) V čase uzatvorenia tejto zmluvy je platné Rozhodnutie URSO Bratislava číslo: 0108/2014/T zo dňa 20.11.2013 s účinnosťou od 01.01.2014. Skladba ceny je nasledovná:
 - Variabilná zložka maximálnej ceny tepla pre odberateľov a konečných spotrebiteľov okrem domácností: 0,0567 €/kWh
 - Fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom pre odberné miesta v meste Banská Bystrica: 80,7297 €/kWh
 - Daň z pridanej hodnoty (20%).

V prípade zmeny cenového rozhodnutia URSO prenajímateľ poskytne na vyžiadanie nájomcovi kópiu nového rozhodnutia URSO k nahliadnutiu.
- f) Odberateľ tepelnej energie – vykurovanie, príprava TÚV súhlasí s tou skutočnosťou, že na základe nového cenového Rozhodnutia URSO Bratislava, poskytovateľ je oprávnený nové cenové Rozhodnutie premietnuť do výpočtu nákladov za fakturáciu tepelnej energie (vykurovanie, príprava TÚV) bez následných dodatkov k tejto Zmluve.
- g) Poskytovateľ fakturuje odberateľovi:
 - a. variabilnú zložku maximálnej ceny tepla vynásobenú nameraným množstvom tepla na odbernom mieste
 - b. fixnú zložku maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom vynásobenú regulačným príkonom na odbernom mieste

Výpočet:

Dvojjložková cena:

1)

Variabilná zložka ceny tepla (€/kWh)

(x)
 Prepočítané množstvo tepla na odbernom mieste (kWh)
 (=)
 variabilné náklady na vykurovanie a prípravu TÚV(€)

2)
 fixná zložka ceny tepla (€/kW)
 (x)
 Regulačný príkon (kW) sa vypočíta podľa predchádzajúcej skutočnej ročnej spotreby tepla
 (=)
 Fixné náklady na vykurovanie a prípravu TÚV (€)

Súčet = celkové náklady na vykurovanie a prípravu TÚV (€)

Príklad:

Teplo na vykurovanie a prípravu TÚV	Obdobie	Prepočítané množstvo tepla na odbernom mieste	Regulačný príkon	CENA TEPLA Variabilná zložka	Fixná zložka	NÁKLAD Y Variabilné	Fixné	Spolu
	(mesiac)	(kWh)	(kW)	(€/kWh)	(€/kW)	(€)	(€)	(€)
	1 – 12	240289	59,72905	0,0567	80,7297	13624,40	4821,91	18446,31

Poznámka:

- Fixná zložka maximálnej ceny tepla sa fakturuje za regulačný príkon odberného zariadenia.
- Regulačný príkon za fixnú zložku maximálnej ceny tepla bude fakturovaný mesačne v sume zodpovedajúcej 1/12 ročného regulačného príkonu odberného zariadenia – objektu spotreby.
- Prepočítané objemové množstvo tepla na odbernom mieste (kWh) bude fakturované mesačne v sume zodpovedajúcej 1/12 ročných nákladov v objekte spotreby
- Pri vyúčtovaní predchádzajúceho obdobia, napr. máj 2014 – vyúčtovanie kalendárny rok 2013 sa výška regulačného príkonu (kW) a objemového množstva (kWh) zmení na základe skutočných prepočítaných hodnôt a aktuálneho cenového Rozhodnutia URSO. Nové hodnoty sa následne stávajú podkladom pre fakturáciu na nastávajúce fakturačné obdobie. Vo vyúčtovaní v máji 2015 sa výška regulačného príkonu bude odvíjať od hodnôt odberu v predchádzajúcom období, t.j. 2014.
- Prepočet spotreby tepla z GJ na kWh je určený prevodným koeficientom 1 GJ = 278 kWh.
- Ceny a následne náklady sú udávané bez DPH.

3/ Dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd:

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy je zmluvným partnerom poskytovateľa, ktorý mu zabezpečuje dodávku pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou spoločnosť **Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s. Banská Bystrica** /ďalej len „VEOLIA“. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou, bude zo strany poskytovateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých je táto dodávka realizovaná na základe uzatvorenej zmluvy medzi poskytovateľom a VEOLIOU.
2. V čase uzavretia tejto zmluvy hradí poskytovateľ spoločnosti VEOLIA:

a) **za dodávku, odvedenie a čistenie 1 m³ vody cenu spolu 2,6984 EUR s DPH**; cena sa skladá sa z nasledovných položiek:

vodné - maximálna cena za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom je v súčasnosti stanovená na sumu 1,1504 EUR/m³ bez DPH;

stočné - maximálna cena za odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou je v súčasnosti stanovená na sumu 1,0983 EUR/m³ bez DPH

DPH - daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20%).

b) **náklady na údržbu zariadení pri dodávke vody** vo výške 0,047 EUR bez DPH/1 m³ vody;

c) **odber vôd z povrchového odtoku z nehnuteľnosti** odvádzaných do verejnej kanalizácie; poplatok za tento odber je počítaný podľa vyhl. č. 397/2003 Z.z. podľa jednotlivých kategórií a celkovej plochy v m²;

- **Voda :**

V priestoroch sa vodomer nenachádza

Spotreba vody je vypočítaná podľa vyhlášky MŽP SR č.397/2003 Z.z. V súčasnosti je cena za 1m³ 2,6984€ s DPH.

Fakturácia mesačne

1 pracovník za rok.....19,1m³ t.j. 51,54eur

31 pracovníkov za rok.....19,1m³ x 31 = 592,1 m³x **2,6984 eur** = 1597,72eur s DPH

Spolu za zamestnancov za mesiac..... 133,15eur s DPH

Pitevňa	140 m ³	rok
	11,67 m³	mesiac (1/12)
Destilátor	20 m ³	rok
	1,67 m³	mesiac (1/12)

Spolu za mesiac 13,34m³t.j. 36 eur s DPH

Spolu celkom..... 169,14 eur s DPH

K aktuálnej cene za vodu sa pripočítavajú aj náklady na údržbu v súvislosti s prevádzkou dodávky vody 0,047 eur bez DPH za 1 m³.

4/ Komunálny odpad:

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy je zmluvným partnerom poskytovateľa, ktorý mu zabezpečuje **odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov** spoločnosť **ICEKO-ONYX, s.r.o., Banská Bystrica** /ďalej len „ICEKO-ONYX“. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že **odvoz a likvidáciu odpadov** bude zo strany poskytovateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých je dodávka týchto služieb realizovaná na základe uzatvorenej zmluvy medzi poskytovateľom a ICEKO-ONYX.

2. V čase uzavretia tejto zmluvy hradí poskytovateľ spoločnosti ICEKO-ONYX nasledovnú cenu za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov:

- 1 zamestnanec = 20,92 EUR s DPH za rok, t. j. 1,7433 EUR s DPH za mesiac a - 0,166 EUR s DPH za 1 kg;

Výpočet ceny za odvoz a likvidáciu odpadov:

1 pracovník 10,5kg za mesiac,

1kg odpadu = 0,166 eur , 31 pracovníkov 325,5kg za mesiac, t.j. 54,04 eur

3. Podľa tejto zmluvy bude poskytovateľ refakturovať odberateľovi za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov cenu, ktorú poskytovateľ platí svojmu dodávateľovi (ICEKO-ONYX), a ktorá je bližšie špecifikovaná v bode 2 tohto bodu 4/ zmluvy.
4. Odberateľ je povinný, v prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde k ktoromkoľvek mesiaci (časti mesiaca) k zmene počtu zamestnancov odberateľa, oznámiť poskytovateľovi túto zmenu najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo – v oznámení uvedie deň, mesiac, rok, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo.
5. Odberateľ je povinný komunálny odpad baliť do vriec modrej farby (v prípade núdze žltej a zelenej farby); vrecia budú označené názvom ÚDZS a dátumom. Triedený odpad:
 - biele sklo, bude sypať do kontajnera pod premostením;
 - kartóny pod strechu pod premostením.
6. Poskytovateľ vyúčtuje odberateľovi **cenu za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov** mesačne:
a) počet zamestnancov x 1,4525 EUR,
DPH – daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20 %).
7. Likvidáciu nebezpečného odpadu si nájomca zabezpečuje sám na svoje vlastné náklady.

5/ Paušálne poplatky

1. Nájomca uhradza prenajímateľovi prevádzkovú réžiu vo výške 1,20 eur bez DPH /1m²/mesiac. Prevádzková réžia slúži prenajímateľovi na úhradu prevádzkových nákladov pre zabezpečenie služieb spojených s nájomom, ako aj ostatných služieb, ktoré sú nevyhnutné pre riadny výkon nájmu zo strany nájomcu. Jedná sa najmä o nasledujúce náklady:
 - náklady spojené s prevádzkou náhradného zdroja elektrickej energie, náklady na revízie a skúšky VN, NN rozvodne, rozvádzačov a káblových rozvodov slúžiacich na dodávku elektrickej energie, náklady na bežnú údržbu trás medzi hlavným a podružnými meraniami, ako aj náklady na mzdy pracovníkov vykonávajúcich obsluhu VN rozvodne, obsluhu náhradného zdroja elektrickej energie a pracovníkov, ktorí vykonávajú odpočty meračov a vyúčtovávanie odberu elektrickej energie,
 - náklady na revízie a skúšky vody, náklady na bežnú údržbu trás medzi hlavným a podružnými meraniami vody, náklady spojené so zabezpečením pravidelných meraní kvality odpadových vôd, ako aj náklady na mzdy pracovníkov vykonávajúcich obsluhu čističky odpadových vôd a pracovníkov, ktorí vykonávajú odpočty meračov a vyúčtovávanie odberu vody,
 - obsluha a oprava výťahov,
 - oprava a údržba komunikácií, odpratávanie snehu.

Výpočet paušálnych poplatkov:

ročné náklady s DPH v €	plocha v m2	ročný náklad na 1 m2	mesačný náklad na m2
191 565,75	11 052	17,33	1,44

Na požiadanie prenajímateľ raz ročne predloží nájomcovi ročné náklady paušálneho poplatku s uvedením cien jednotlivých položiek, ktoré paušálny poplatok zahŕňa.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú pred začatím stavebných úprav prerokuje s prenajímateľom. Nájomca môže realizovať rekonštrukciu, stavebné úpravy a technické zhodnotenia až po obdržaní písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi, pričom prenajímateľ nebude udelenie súhlasu bezdôvodne odopierať.
2. V prípade technického zhodnotenia predmetu nájmu vykonaného na základe osobitnej písomnej dohody s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, vykonáva odpisy tohto technického zhodnotenia nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje, že o technické zhodnotenie nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu. Pokiaľ dôjde k skončeniu nájmu zo strany nájomcu pred uplynutím doby odpisovania, prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi neodpísaný zostatok odpisov. Pokiaľ dôjde k skončeniu nájmu zo strany prenajímateľa alebo z iných, nájomcom nezavinených dôvodov pred uplynutím doby odpisovania, prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi neodpísaný zostatok odpisov v lehote 30 dní od skončenia platnosti zmluvy.
3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po ukončení platnosti tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov odovzdá nájomca rekonštruované priestory prenajímateľovi bez finančného nároku za zhodnotenie priestorov nájmu s výnimkou úprav a rekonštrukcií vykonaných nájomcom na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je nutné vykonať v nebytových priestoroch a súčasne umožní prenajímateľovi a osobám ním povereným vstup do nebytových priestorov za účelom zabezpečenia ich vykonania. Toto oznámenie vyhotoví nájomca v písomnej forme, datované a čitateľne podpísané zástupcom nájomcu, ktorý oznámenie podáva. Náklady na opravy znáša po ich schválení prenajímateľom nájomca. Nájomca znáša náklady na bežnú údržbu, opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržujú v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom, do výšky 250,- eur za jednotlivý prípad.
5. Prenajímateľ zabezpečuje administratívne, technické, správne služby súvisiace s prevádzkou a spravovaním objektu v ktorom sú prenajaté priestory, revíziu vykurovacieho systému, revíziu elektroinštalácie, revíziu špeciálnych VZT zariadení, revíziu protipožiarinej techniky a zariadení, opravy objektu, dodávku a údržbu vodovodnej siete, odvod splaškovej a dažďovej vody. Prenajímateľ zabezpečí inštalovanie požiaro-technických zariadení /prenosných hasiacich prístrojov, požiarnych hydrantov/ ich akcieschopnosť a pravidelné odborné prehliadky, kontroly a revízie v lehotách stanovených v § 21 až § 23 vyhlášky MV SR č.719/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti prenosných hasiacich prístrojov, podmienky ich prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly a v zmysle zákona č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.
6. Kontrolu a údržbu prenajatej chladiarenskej technológie inštalovanej v prenajatých priestoroch si zabezpečuje nájomca sám na svoje náklady.

7. Nájomca za zaväzuje predmet nájmu riadne užívať, chrániť pred poškodením, alebo zničením. Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebenia v plnom rozsahu. Škody na predmete nájmu vo výške nad 331,94 € je nájomca povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.
8. Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory v prevádzky schopnom stave a udržiavať hygienický režim.
9. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
10. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.
11. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám, zabezpečí si dodávku pošty, bežnú údržbu a drobné opravy.
12. 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 či inej havárie. Zaväzuje sa v plnom rozsahu vykonávať, zabezpečovať a dodržiavať úlohy na úseku ochrany pred požiarom v zmysle platnej legislatívy.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti.
14. Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budovách prenajímateľa v zmysle zákona 377/2004 Z.z. zákona o ochrane nefajčiarov.
15. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.
16. Nájomca je povinný a zaväzuje sa dodržiavať interné bezpečnostné, technické a ďalšie predpisy prenajímateľa.

Čl. VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. Túto zmluvu je možné ukončiť aj na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, ku dňu, ktorý si dohodli.
4. Zmluvné strany môžu od zmluvy odstúpiť v prípade nedodržania práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán. Odstúpením sa dohoda zrušuje od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán, okrem prípadov výslovne uvedených v tejto zmluve.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií SR a účinnosť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola zmluva zverejnená v Centrálnom registri zmlúv SR.
4. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o nájme nebytových priestorov uzavretá medzi zmluvnými stranami dňa 03.08.2010, evidovaná prenajímateľom pod č. POZ 229/2010.
5. Zmluva je vypracovaná v 5 vyhotoveniach, z ktorých 3 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca a 1 Ministerstvo financií SR na archívne účely.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali.
7. **Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:**
Príloha č. 1 – Rozpis a pôdorys prenajatých priestorov
Príloha č. 2 – Výpočtový list spotreby vody a komunálneho odpadu
Príloha č. 3 – Výpočtový list spotreby tepelnej energie

V Banskej Bystrici, dňa:.....

V Bratislave, dňa:.....

.....
MUDr. Vladimír Baláž, PhD.
Riaditeľ FNsP FDR

.....
MUDr. Monika Pažinková, MPH, MBA
predsedníčka ÚDZS