

Zmluva o nájme č. 23/2015/FN

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika v správe Fakultná nemocnica Nitra
so sídlom:, Špitálska 6, 950 01 Nitra
zastúpený: MUDr. Jozefom Valockým, riaditeľom
IČO: 17336007
DIČ: 2021205197
IČDPH: SK2021205197
bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. účtu 7000280649/8180
IBAN: SK 49 8180 0000 0070 0028 0649
zriaďovacia listina MZ SR č. 11165-2/2006-SP zo dňa 29.3.2006
/ďalej len prenájomca“/

a

Nájomca: JESSENIUS – diagnostické centrum, a.s.
so sídlom: Špitálska č.6, 949 01 Nitra
zastúpený: MUDr. Martin Halaj, predseda prestavenstva
Anton Šmondrk, člen
IČO: 36 540 315
IČ DPH: Sk 2020236889
bankové spojenie: SLSP a.s.
č. účtu: 0232087774/0900
IBAN: SK30 0900 0000 0002 3208 7774
zapísaný na Obchodnom registri OS Nitra, odd. Sa, vl. č. 10159/N
/ďalej len „nájomca“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov /v znení neskorších predpisov/ , zákona č. 278/1993 Z. z. v platnom znení o správe majetku štátu a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka nasledovnú nájomnú zmluvu:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenájomca za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor v stavbe CHIRURGICKE ODDEL., postavenej na parc. č. 4552/1 bez súp.č., a to nebytové priestory:

Prízemie:	N 1: chodba	32,31 m ²
	N 2: chodba WC(lek. izba)	3,00 m ²
	N 3: WC (lek. izba)	1,85 m ²
	N 4: sprcha (lek. izba)	0,77 m ²
	N 5: lekári	12,66 m ²
	N 6: čakáreň, evidencia	18,71 m ²
	N 7: predsieň WC	1,46 m ²
	N 8: WC	1,42 m ²
	N 9: prezl. Box	1,58 m ²
	N 10: príprava	20,54 m ²

N 11: ovládač	8,89 m ²
N 12: priestor MR	17,55 m ²
N 13: popisovňa	13,67 m ²
N 14: techn.miestnosť	6,42 m ²
N 15: kancelária	21,00 m ²
N 16: recepcia	21,66 m ²
N17: denná miestn. person.	23,91 m ²
27: lekár	12,66 m ²
28: chodba (lek. izba)	3,00 m ²
29: WC (pri lek. izbe)	1,30 m ²
30: sprcha (pri lek. izbe)	1,30 m ²
Časť hlavného vstupu (pomerná časť)	21,52 m ²
Prízemie spolu:	247,18 m ²
<u>Suterén:</u>	
N 01.10: strojovňa VZT	18,14 m ²
schodište z 1.NP	
do 1.PP(pomerná	
časť)	12,03 m ²
chodba(pomerná	
časť)	14,21 m ²
Suterén spolu:	44,38 m ²

/zakreslenie v Príl.č. 1 tejto zmluvy/.

Nehnutelnosť je vedená na Okresnom úrade Nitra, odbor katastrálny v LV č. 425 ako stavba CHIRURGICKE ODD., postavená na parc. č. 4552/1 zast. pl. a nádvoría vo výmere 1622 m², bez súp.č., kat. úz. Nitra, obec Nitra.

- Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na zabezpečenie poskytovanie zdravotnej starostlivosti v odbore rádiodiagnostika.
- 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 určitú, a to od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, a to na dobu určitú 5 rokov (slovom päť rokov).

Čl. III Úhrada za nájom a služby

I. Nájomné za nebytové priestory na prízemí vo výmere 247,18 m² je stanovené vo výške 60,00 €/m²/rok a nájomné za nebytové priestory v suteréne vo výmere 44,38 m² je stanovené vo výške 30,00 €/m²/rok.

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je stanovené vo výške **16.162,20 € ročne**, teda za mesiac **1.346,85 €**.

Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude možné zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.

2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb spojených s nájmom /prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu/:
 - dodávka tepla
 - dodávka TÚV
 - dodávka STV
 - stočné, zrážkové vody
 - dodávka elektrickej energie
 - stráženie objektu
 - odvoz komunálneho odpadu
3. Nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu je stanovené mesačne vo výške **1.868,44 € bez DPH a skutočnej spotreby elektrickej energie (predpokladaná suma 3.404,00 €/rok)**, DPH bude účtovaná podľa platných predpisov v čase vystavenia faktúry prenajímateľa so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia, uhrádzané na účet prenajímateľa /konšt. symbol: 0308, variabilný symbol: číslo faktúry/. Nájomné a zálohová platba za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
4. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sú uvedené v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu môžu zahŕňať len priame náklady prenajímateľa na ich obstaranie, pričom prenajímateľ je povinný spôsob určenia ich výšky, vrátane preukázania všetkých vstupných nákladov preukázať nájomcovi. Určenie podielu nájomcu na úhrade prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu musí zodpovedať rozsahu ich skutočného využitia nájomcom a to najmä v porovnaní s ich užívaním prenajímateľom, prípadne ich ďalšími užívateľmi. Zmluvné strany sa dohodli, že do platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenajímateľa. K cene prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu nemôže byť kalkulovaný zisk prenajímateľa za tieto činnosti. Poskytovanie týchto prevádzkových nákladov nie je predmetom podnikania prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré prenajímateľ platí prvotným dodávateľom týchto služieb a to v súlade s touto zmluvou. V prípade, ak sa nájomca rozhodne zriadiť samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať cenu spotrebovaných médií podľa skutočnej spotreby. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedených v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Nájomca na samostatné odberné miesta uzatvorí samostatné zmluvy s dodávateľmi médií, ako to bude právne a technicky možné.
7. Celkové zúčtovanie za dodané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu

sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. 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 na účet nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, 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. vl. SR č. 87/1995 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 takáto zmluva neplatná.

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave v akom bude zachytený v preberacom protokole. Nájomca podpisom preberacieho protokolu vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu preberacieho protokolu.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
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 vráti 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.
4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca 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. V prípade havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine a pod/.

6. 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. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi /upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu a iné/ pokiaľ sa nedohodnú inak.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany majetku. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajímateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.
8. Poistenie vlastného majetku, ktorý nájomca má v prenajatých priestoroch môže si nájomca dať poistiť na vlastné náklady. V poistnej zmluve sa nájomca zabezpečí proti riziku vzniku škody na zariadení, vnesenom tovare, škody u osôb, ktoré sa v prenajatých priestoroch nachádzajú, nakoľko prenajímateľ nezodpovedá za tieto škody a z titulu ich poškodenia nenesie zodpovednosť.
9. Nájomca si zabezpečí ochranu prenajatých priestorov riadnym uzamykaním prípadne bezpečnostným zariadením.
10. Nájomca sa zaväzuje, že nebude do kanalizácie odvádzať látky, ktoré sa nepovažujú za odpadové vody a ktoré sa preto nesmú vypúšťať do kanalizácie. Sú to najmä obzvlášť škodlivé látky a škodlivé látky uvedené v Zozname I. a II. prílohy Zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.
11. Prenajímateľ zabezpečí OPaOS elektroinštalácie na prívody nízkeho napätia, bleskozvodu, svetelných a zásuvkových rozvodov.
12. Nájomca zabezpečí, aby zásahy do elektroinštalácie vykonávali iba pracovníci v zmysle platných právnych predpisov /vykonávanie opráv, údržby a odstraňovanie závad/.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady dodávku a montáž certifikovaných meradiel všetkých druhov energií odoberaných zo sietí prenajímateľa, t.j. el. energie, tepla, teplej a studenej vody.
14. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu ani jeho zhodnotenie nepoužije na zabezpečenie úveru, resp. pôžičky v bankovej alebo nebankovej inštitúcii.

Čl. VI **Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, a to z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,

b) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj na predmete nájmu.

Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu i z dôvodu, že nehnuteľnosť bude potrebovať na výkon svojej činnosti.

3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si prenajal predmet nájmu,
 - b) predmet nájmu sa stane nespôsobilý bez zavinenia nájomcu na dohodnuté užívanie.
4. Nájomca a prenajímateľ môžu ukončiť zmluvu aj písomnou dohodou.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom v mesiaci, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. VII.

1. Právne vzťahy zmluvných strán založené zmluvou a v zmluve bližšie neupravené sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými Dodatkami zmluvy podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia MF SR a účinnosť po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle čl. II tejto zmluvy.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 3 (slovom: troch) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis, jeden rovnopis obdrží MF SR.
5. 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 Nitre

V Nitre

.....

.....

Prenajímateľ:
Fakultná nemocnica Nitra
MUDr. Jozef Valocký
riaditeľ

Nájomca:
JESSENIUS – diagnostické centrum, a.s.
MUDr. Martin Halaj, predseda
Anton Šmondrk, člen

NIE! - zákres

Príloha č.1
ku zmluve o nájme č. 30/2014/FN

Prehľad prenajatých nebytových priestorov

<u>Prevádzkové priestory na I. posch.:</u>	
miestnosť č. 1	26,02 m ²
miestnosť č. 2a	11,21 m ²
miestnosť č. 2b	11,18 m ²
miestnosť č. 3	22,05 m ²
Prízemie spolu:	70,46 m ²
<u>Spoločné priestory – pomerná časť:</u> 16,25 m ²	

V Nitre, 28.02.2014

V Nitre

prenajímateľ:
Fakultná nemocnica Nitra
MUDr.Jozef Valocký

nájomca:
JESSENIUS – diagnostické centrum,a.s.

Príloha č.2
ku zmluve o nájme č. 23/2015/FN

Rozpis nájomného a zálohových platieb za služby

1. Výška nájomného je stanovená za nasledovné priestory uvedené v čl. I bod 1 zmluvy a v prílohe č. 1 zmluvy:

a) Prevádzkové priestory $60,00 \text{ €} \times 247,18 \text{ m}^2/\text{rok} = 14.830,80 \text{ €}$

b) Spoločné priestory – pomerná časť $30,00 \text{ €} \times 44,38 \text{ m}^2/\text{rok} = 1.331,40 \text{ €}$

Celkom: 16.162,20 € ročne 1.346,85 € mesačne

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

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

A.	ročne	mesačne
a) dodávka tepla	5.233,32 €	436,11 €
b) dodávka teplej vody	315,96 €	26,33 €
c) stočné a zrážková voda	198,24 €	16,52 €
d) dodávka studenej vody	90,96 €	7,58 €
e) odvoz komunálneho odpadu	152,16 €	12,68 €
f) stráženie objektu	268,44 €	22,37 €
c e l k o m:	6.259,08 €	521,59 €
	bez DPH	bez DPH

B.

a) elektrická energia **skutočná spotreba**
(predpokladaná suma 3.404,00 €/rok)

K uvedeným cenám prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu DPH v zmysle zák. č. 222/2004 Z. z. v platnom znení.

V prípade zabezpečenia samostatných meračov (na základe protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami) sa bude fakturovať skutočná spotreba dotknutých meraných médií.

3. Nájomné a zálohové platby za služby, okrem skutočnej spotreby médií uvedených pod bodom 2, v časti B tejto prílohy:

ročne 22.421,28 € bez DPH mesačne 1.868,44 € bez DPH
+ skutočná spotreba elektrickej energie

V Nitre

V Nitre

.....

.....
Prenajímateľ:
Fakultná nemocnica Nitra
MUDr. Jozef Valocký
riaditeľ

.....
Nájomca:
JESSENIUS – diagnostické centrum, a.s.
MUDr. Martin Halaj, predseda
Anton Šmondrk, člen