

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2015**

uzavretá v zmysle § 13 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a § 48 ods. 12 zákona č. 581/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov ako aj zákona č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

### **1. Prenajímateľ:**

#### **Slovenská republika – Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Poprade**

Zastúpený: MUDr. Jozef Krak, MPH, regionálny hygienik,  
vedúci služobného úradu

Sídlo: Zdravotnícka 3525/3, 058 97 Poprad

IČO: 00611051

DIČ: 2020651776

IČ DPH: nie je platiteľom DPH

Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR

IBAN: SK3981800000007000134844

Zriaďovateľ: Ministerstvo zdravotníctva SR

E –mail: pp.htc@uvzs.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

### **2. Nájomca:**

#### **Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**

Zastúpený: MUDr. Monika Pažinková MPH, MBA predsedníčka úradu

Sídlo: Žellova 2, 829 24 Bratislava 25

IČO: 30 796 482

DIČ: 2021904456

IČ DPH: nie je platiteľom DPH

Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR

IBAN: SK5781800000007000198055

Registrácia: 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

E-mail: martin.sencak@udzs-sk.sk

(ďalej len „nájomca“)

## **Článok I. Predmet nájmu**

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov za úhradu.

2. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Poprade, Zdravotnícka 3525/3, 058 97 Poprad na pozemku č. parcely 2622/2 v katastrálnom území Poprad zapísanom na liste vlastníctva č. 2935.  
Zoznam miestností a ich výmera tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, list vlastníctva tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, pôdorys prenajatých miestností tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je výlučným správcom nehnuteľnosti uvedenej v ods. 2, ktorá je majetkom štátu a prehlasuje, že je oprávnený prenajímať ju nájomcovi za odplatu z titulu správy majetku štátu.
4. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory s celkovou plochou 448,22 m<sup>2</sup>, z toho 206,84 m<sup>2</sup> tvoria kancelárie a laboratóriá a 241,38 m<sup>2</sup> tvoria pitevňa, chodby, sociálne zariadenia, zarakvovací priestor, sklady a ostatné priestory.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nasledujúce služby spojené s prenájomom nebytových priestorov:
  - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
  - dodávku pitnej vody a odvádzanie odpadovej vody,
  - dodávku elektrickej energie,
  - odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu

## **Článok II. Účel nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje prenechať nebytové priestory podľa čl. I. ods. 2. zmluvy užívať za účelom prevádzkovania súdnolekárskeho a patologicko-anatomického pracoviska úradu podľa zákona č. 581/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.
2. 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.

## **Článok III. Výška nájomného a spôsob úhrady**

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov. Výška nájomného za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy je 22,00 €/rok.
2. Celková výška nájomného je 9 860,84 €/rok, slovom deväťtisíc osemstošesťdesiat eur a osemdesiatštyri centov.
3. Pri určení výšky nájomného prenajímateľ vychádzal zo Zásad prenájmu nebytových priestorov, v ktorých mestské zastupiteľstvo mesta Poprad stanovilo minimálne ceny za prenájom nebytových priestorov, schválených Uznesením č. 113/2012 zo dňa 6.6.2012
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v štvrtročných splátkach vopred vo výške 2 465,21 € slovom dvetisíc štyristošesťdesiatpäť eur a dvadsaťjeden centov, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a riadne doručenej nájomcovi.
5. Cena za služby súvisiace s nájomom podľa čl. I. ods. 5 je stanovená dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov podľa fakturovaných nákladov od Nemocnice Poprad a.s., Poprad. Ročné zúčtovanie platieb za služby vykoná prenajímateľ po doručení vyúčtovania poskytovaných služieb od dodávateľa.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok na základe zúčtovacej faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ prípadný preplatok odpočíta v nasledujúcej faktúre za služby.

6. Vyčíslenie výšky priemerných mesačných nákladov na služby, spojené s užívaním predmetu zmluvy podľa § 13 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov:
  - elektrická energia: 225,00€
  - kúrenie a TÚV: 330,00€
  - vodné stočné: 230,00€
  - komunálny odpad: 15,00€
 Náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú fakturované nájomcovi mesačne vo výške skutočných nákladov za príslušným mesiac, na základe faktúr od dodávateľa.
7. Nájomné a úhrady za poskytnuté služby bude nájomca hradiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom v lehote splatnosti 30 dní od doručenia, uvedenej na faktúre. Zaplatením faktúry sa rozumie pripísanie celej sumy na účet prenajímateľa.
8. V prípade neuhradenia nájomného a platieb za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle § 1 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z..
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cenových predpisov, ktoré budú mať vplyv na výšku cien jednotlivých druhov služieb, budú tieto ceny písomne oznámené prenajímateľom nájomcovi. Nájomca si vyhradzuje právo zvýšenie cien pri zmene cenových predpisov a v závislosti od miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR v porovnaní s rokom predchádzajúcim odmietnuť a odstúpiť od zmluvy z tohto dôvodu. V prípade akceptácie zmeny cien zo strany prenajímateľa nájomcom, tieto zmeny cien nebudú riešené dodatkami k zmluve, ale nájomca o nich vydá písomne súhlasné stanovisko, ktoré doručí prenajímateľovi.
10. Ak sa nájomný vzťah skončí iným spôsobom ako uplynutím doby nájmu podľa čl. VI. ods. 1 tejto zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce zo zmluvy k dátumu ukončenia platnosti zmluvy.

#### **Článok IV. Doba nájmu**

1. Nájom sa v zmysle ustanovenia § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

#### **Článok 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 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 nezavinенých 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.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje nebytové priestory udržiavať v stave, v akom ich nájemcovi odovzdal na riadne užívanie. Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré by mohli brániť nájemcovi riadne užívať nebytový priestor. Nájomca umožní prenajímateľovi a osobám ním povereným vstup do nebytových priestorov za účelom zabezpečenia vykonania opráv. Toto oznámenie vyhotoví nájomca v písomnej forme, datované a čitateľ podpísané zástupcom nájomcu, ktorý oznámenie podáva. Prenajímateľ bude znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie nedostatkov, ktoré by mohli brániť nájemcovi riadne užívať nebytový priestor (najmä opravy hlavných rozvodov inžinierskych sietí – voda, kanalizácia, kúrenie, plyn, hlavné rozvody el. energie, hrubých stavebných konštrukcií, fasády, strechy), ak tieto nedostatky nezavinil nájomca.
5. Nájomca znáša náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, na bežnú údržbu, opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, (napr. maľovanie, zasklievanie okien, dverí, opravy zariadení predmetov a ďalšie bežné opravy a náklady na údržbu). Nájomca tiež znáša náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržujú v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom.
6. Prenajímateľ zabezpečuje administratívne, technické, správne služby súvisiace s prevádzkou a spravovaním objektu, v ktorom sú prenajaté priestory, revíziu vykurovacieho systému, revíziu elektroinštalácie, revíziu protipožiarnej techniky a zariadení, opravy objektu, dodávku a údržbu vodovodnej siete, odvod splaškovej a dažďovej vody. Prenajímateľ náklady súvisiace s poskytnutými službami vyfakturuje nájomcovi v nasledujúcom mesiaci po poskytnutí služby a po obdržaní faktúry od poskytovateľa služby. Nájomca sa zaväzuje uhradiť faktúru v termíne do 30 dní od doručenia faktúry.
7. Nájomca zabezpečuje revíziu špeciálnych VZT zariadení, inštalovanie požiarno-technických zariadení/prenosných hasiacich prístrojov, požiarňových hydrantov/ich akcieschopnosť a pravidelné odborné prehliadky, kontroly a revízie.
8. Kontrolu, údržbu a opravy prenajatej chladiarenskej technológie inštalovanej v prenajatých priestoroch si zabezpečuje nájomca sám na svoje náklady.
9. Nájomca sa 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.

10. Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory prevádzky v schopnom stave a udržiavať hygienický režim.
11. 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.
12. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.
13. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám, zabezpečí si dodávku pošty, bežnú údržbu vrátane čistenia kanalizácie a drobné opravy.
14. 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.
15. 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.
16. Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budovách prenajímateľa v zmysle zákona 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov.
17. 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.
18. 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 mesiaci, kedy bola výpoveď doručená.

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 podľa čl. V. tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán.

Odstúpením sa dohoda zrušuje od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia a Ministerstvo financií SR jedno vyhotovenie.

2. Dohodnutý obsah tejto zmluvy je možné meniť len so súhlasom zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

3. Vzájomné vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že v prípade vzniku sporov vyplývajúcich zo vzťahov založených touto zmluvou, budú tieto prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tieto prílohy:

Príloha č. 1 – Zoznam a výmera prenajatých miestností

Príloha č. 2 – List vlastníctva č. 2935

Príloha č. 3 – Výpočtový list nákladov za služby súvisiace s nájmom

Príloha č. 4 – Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom schválenia Ministerstvom financií SR a účinnosť po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv SR.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvárajú túto zmluvu dobrovoľne, slobodne, vážne, bez akéhokoľvek nátlaku, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Poprade, dňa .....

V Bratislave, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

.....

regionálny hygienik  
vedúci služobného úradu

MUDr. Monika Pažinková MPH, MBA  
predsedníčka

