

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 30/2015/FN

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika – v správe Fakultná nemocnica Nitra
Sídlo: Špitálska 6, 950 01 Nitra
Zastúpený: MUDr. Jozef Valocký, riaditeľ
IČO: 17 336 007
DIČ: 2021205197
IČ DPH: SK 2021205197
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo 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 „prenajíateľ“/

a

Nájomca: Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou
Sídlo: Želova2, 829 74 Bratislava 25
Zastúpený: MUDr. Monika Pažinková MPH, MBA., predsedníčka
IČO: 30 796 482
DIČ: 2021904456
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000198055/8180
IBAN: SK5781800000007000198055
Úrad bol zriadený na základe zákona 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“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú 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:

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v Nitre, Špitálska 6 v budove vedenej na Okresnom úrade Nitra, odbor katastra na LV č. 425 na parc. č. 4551/1 ako STAVBA PATOLOGICKE ODD., kat. úz. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, a to o celkovej výmere 649,66 m². Predmet nájmu je špecifikovaný v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory za účelom prevádzkovania činnosti súdno – lekárskeho a patologicko – anatomického pracoviska úradu, ktoré má nájomca vykonávať v zmysle zákona č. 581/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. II. 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 zmluvy podľa čl. VI bod 6 znenia tejto zmluvy.

Čl. III. Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné za nebytové priestory je stanovené vo výške 35 €/m²/rok na výmeru 649,66 m² pre účel uvedený v tejto zmluve. Nájomné za nebytové priestory je stanové dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb spojených s nájmom /prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu/:
 - dodávka tepla
 - dodávka TUV
 - dodávka STV,
 - stočné a zrážkové vody
 - dodávka elektrickej energie
 - stráženie objektu
 - poštovú schránku
 - používanie 2 telef. klapiek – vnútroareálové klapky, z tohto dôvodu sa jedná nefakturované služby - č. 321, 589
 - odvoz komunálneho odpadu.
3. Nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu je stanovené mesačne vo výške **3.006,16 € bez DPH**, skutočnej spotreby služieb meraných príslušnou prístrojovou technikou, uvedenej v prílohe č. 2, bode 2.2. tejto zmluvy v predpokladanej spotrebe 14.984,70 € za rok, DPH bude účtovaná podľa platných predpisov v čase vystavenia faktúry prenajímateľa so splatnosťou 30 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 služieb 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, ak 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 dodávateľov služieb. 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, podnájomu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájomu alebo výpožičky je takáto zmluva neplatná.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. 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, v znení neskorších predpisov.
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.

15. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám, zabezpečí si dodávku pošty, bežnú údržbu a drobné opravy.
16. 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.
17. Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budovách prenajímateľa v zmysle zákona 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov, v znení neskorších predpisov..

Čl. V. 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 počítá 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.

Čl. VI. 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 – Rozpis nájomného a zálohových platieb za služby

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom schválenia Ministerstvom financií SR a účinnosť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
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 Nitre, dňa2015

V Bratislave, dňa 2015

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
MUDr. Jozef Valocký
riaditeľ FN Nitra

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

ÚDZS, Bratislava, pobočka Nitra - Prenajaté nebytové priestory:

Miestnosť názov/číslo Poschodie	výmera v m ² PP /prevádzkové priestory/ SP /spoločné priestory/
I.poschodie:	
miestnosť č. 1.22 ved.laborantka	= 7,28 m ² - PP
miestnosť č. 1.21 šatňa	= 4,48 m ² - SP
miestnosť č. 1.21.1 predsieň	= 1,83 m ² - SP
miestnosť č. 1.21.1 a. sprcha	= 1,29 m ² - SP
miestnosť č. 1.20 sklad	= 3,12 m ² - SP
miestnosť č. 1.19 WC	= 1,90 m ² - SP
miestnosť č. 1.18 WC	= 1,90 m ² - SP
miestnosť č. 1.17 prac.lekára,zást.prim.	= 6,69 m ² - PP
miestnosť č. 1.16 prac.lekára	= 6,13 m ² - PP
miestnosť č. 1.15 prac.toxikológa	= 7,54 m ² - PP
miestnosť č. 1.14 prac.toxikológa	= 7,99 m ² - PP
miestnosť č. 1.13 tox.labor.-alkohol+ serol.	= 17,01 m ² - PP
miestnosť č. 1.12 šatňa ženy	= 11,29 m ² - SP
miestnosť č. 1.11 šatňa muži	= 8,84 m ² - SP
miestnosť č. 1.10 pracovňa lekárov	= 13,77 m ² - PP
miestnosť č. 1.9 laboratórium-digestor	= 8,68 m ² - PP
miestnosť č. 1.8 umýv.skla	= 12,00 m ² - PP
miestnosť č. 1.7 prac.-odb.referent chodba	= 5,83 m ² - PP = 70,38 m ² - SP
miestnosť č. 1.6 denná miestn.	= 18,22 m ² - PP
miestnosť 1.5 tox.laborat.II.	= 19,03 m ² - PP
miestnosť č. 1.4 tox.labor.I.	= 18,17 m ² - PP
miestnosť č. 1.3 prac.lekárov	= 10,74 m ² - PP
miestnosť č. 1.3.1 pracovňa lekárov	= 16,62 m ² - PP
miestnosť č. 1.2 pracovňa ved. lekára	= 18,09 m ² - PP
miestnosť č. 1.1 pracovňa lekárov	= 17,96 m ² - PP
schodište	= 10,90 m ² - SP
spolu I. poschodie:	=327,68 m² z toho 211,75 m² PP a 115,93 m² SP

Prízemie:

zádverie	= 8,49 m ² - SP
sklad	= 3,27 m ² - SP
miestnosť č. 16 sanitári-denná miestn.	= 6,68 m ² - PP
miestnosť č. 18 sanitári	= 6,02 m ² - PP
miestnosť č. 13 predsieň	= 49,19 m ² - SP
miestnosť č. 13 a. vstup	= 5,34 m ² - SP

miestnosť č. 0.5.2 nová pitevňa	= 39,27 m ² - PP
miestnosť č. 0.5.1 stará pitevňa	= 61,82 m ² - PP
miestnosť 0.5.a. filter-predsieň	= 3,81 m ² - PP
miestnosť 0.5.b. filter-sprcha	= 3,51 m ² - PP
miestnosť 0.5.c filter-predsieň	= 6,03 m ² - PP
miestnosť č. 0.4 excidovňa	= 17,22 m ² - PP
miestnosť č. 0.4.2 sklad	= 1,99 m ² - SP
miestnosť č. 0.4.1 sklad	= 16,92 m ² - SP
miestnosť č. 0.3 umyvárka	= 8,71 m ² - PP
miestnosť č. 0.2 histolog.laboratórium	= 17,62 m ² - PP
miestnosť č. 0.1 histolog.laboratórium	= 17,58 m ² - PP
miestnosť č. 0.8 administratíva	= 6,55 m ² - PP
miestnosť č. 0.8.1 administratíva	= 5,89 m ² - PP
miestnosť č. 0.6 WC	= 1,76 m ² - SP
miestnosť č. 0.7 WC	= 1,90 m ² - SP
chodba	= 12,91 m ² - SP
bet.plocha agregáty	= 3,81 m ² - SP
chladiaci box I.	= 12,09 m ² - PP
chladiaci box II.	= 3,60 m ² - PP
spolu prízemie:	=321,98 m² z toho 216,40 m² PP a 105,58 m² SP

PP = 428,15 m²

SP = 221,51 m²

.....
Spolu: 649,66 m²

Rozpis nájomného a zálohových platieb za služby

1. Výška nájomného za nebytové priestory uvedené v prílohe č. 1

o výmere 649,66 m² x 35 € m²/rok = 22.738,10 €

ročne 22.738,10 € , mesačne 1.894,84 €

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

2. Platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:

2.1.	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka tepla	10.355,64	862,97
b) strážna služba	598,20	49,85
c) poštová schránka	79,68	6,64
d) odvoz komunálneho odpadu	747,00	62,25
e) stočné a zrážková voda	1.555,32	129,61
Služby	13.335,84 €	1.111,32 €
	ročne bez DPH	mesačne bez DPH

2.2

- a) dodávka el. energie – elektromer č. 1399135 **skutočná spotreba mesačne**
Skutočná mesačná spotreba bude znížená o 309 kWh z nameraného odberu za chladiaci box užívaný prenajímateľom. Predpokladaná ročná spotreba = 6.843,36 €.
- b) studená voda – vodomer č. 2635232 **skutočná spotreba mesačne**
Predpokladaná ročná spotreba = 1.164,00 €.
- c) teplá voda **skutočná spotreba mesačne**
stanovené vzorcom: $SV \times 0,26907 \times 7,02 / m^3$
Predpokladaná ročná spotreba = 6.977,34 €.

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

3. Nájomné a zálohové platby za služby spolu:

ročne 36.073,94 € bez DPH mesačne 3.006,16 € bez DPH

+ skutočná spotreba podľa bodu 2.2

(Predpokladaná spotreba za rok = 14.984,70 €.)

V Nitre, dňa 2015

V Bratislave, dňa 2015

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
MUDr. Jozef Valocký
riaditeľ FN Nitra

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