

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 2/2015 (4/2015/NP)

uzavretá v zmysle § 13 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Slovenská republika - v správe

Sídlo
zastúpený

IČO

DIČ

Bankové spojenie

Číslo účtu v tvare IBAN

BIC/SWIFT

e-mail

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom
v Poprade**

Zdravotnícka 3525/3, 058 97 Poprad

MUDr. Jozef Krak, MPH, vedúci služobného úradu
a regionálny hygienik

00 611 051

2020651776

htc@uvzs.sk

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca

Sídlo

Zastúpený

IČO

DIČ

Bankové spojenie

Číslo účtu v tvare IBAN

BIC/SWIFT

Zapísaný v OR

e-mail

Nemocnica Poprad, a. s.

Banícka 803/28, 058 45 Poprad

Ing. Jozef Naščák, MPH – predseda predstavenstva

MUDr. Peter Obrimčák – podpredseda predstavenstva

36 513 458

2022127657

Okresný súd Prešov, Oddiel Sa, Vložka č. 10322/P

horak.p@nemocnicapp.sk

(ďalej len „nájomca“).

Čl. I

Úvodné ustanovenia

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so

sídlom v Poprade, súpis. číslo 3525/3 na pozemku č. parcely 2622/2, katastrálne územie 848 174 Poprad, zapísaný na liste vlastníctva č. 2935. Výpis z katastra tvorí prílohu č.4 k tejto zmluve.

2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1, ktorá je majetkom štátu a prehlasuje, že je oprávnený prenechať ju do nájmu nájomcovi.
3. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory s celkovou podlahovou výmerou **300,25 m²**, na I. nadzemnom podlaží budovy RÚVZ so sídlom v Poprade, Zdravotnícka 3525/3, Poprad, z toho 208,12 m² pre laboratóriá a kancelárie a 92,13 m² pre spoločné priestory. Zobrazenie pôdorysu nebytových priestorov tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
Výmera priestorov na nájom tvorí prílohu č.3 k tejto zmluve.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi nasledujúce služby spojené s prenájmom nebytových priestorov:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku pitnej vody a odvádzanie odpadovej vody,
 - dodávku elektrickej energie.

Čl. III **Účel nájmu**

Nebytové priestory uvedené v Čl. II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na prevádzkovanie patologicko-anatomického pracoviska nájomcu.

Čl. IV **Doba nájmu a ukončenie nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú a to na päť rokov** odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) pred uplynutím doby nájmu je možné nájom skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou podľa § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - b) uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená,
 - c) na základe zákona – podľa § 14 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s nájmom viac ako 30 dní,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek upozorneniu hrubo a opakovane porušujú ustanovenia zmluvy,
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa tretej strane.
4. Nájomca môže vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti,
 - d) odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa vec stane nespôsobilou na riadne užívanie bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti.

Čl. V

Výška nájomného a cena za služby

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 laboratóriá a kancelárie je 40,00 €/m² podlahovej plochy/rok, t. j. 8 324,80 € za rok. Výška nájomného spoločných priestorov je 25,00 €/m² podlahovej plochy/rok, t. j. 2 303,20 € za rok.
2. Celková výška nájomného za rok je **10 628,00 €**, slovom desaťtisícšesťstodvadsaťosem eur.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v štvrtročných splátkach vopred vo výške **2 657,00 €**, slovom dvetisícšesťstopäťdesiatšesť eur, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
4. Cena za služby súvisiace s nájomom podľa čl. II. ods. 4 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. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok na základe zúčtovacej faktúry vystavenej prenajímateľom.
5. Vyčíslenie 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	324,12 €
- kúrenie a TUV	1 372,80 €
- vodné a stočné	224,38 €.

Náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú fakturované nájomcovi mesačne vo výške skutočných nákladov za príslušný mesiac, na základe faktúr od dodávateľa. Výpočtový list nákladov za služby tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve.
6. Nájomné a úhrady za poskytnuté služby bude nájomca hradiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Zaplatením faktúry sa rozumie pripísanie celej fakturovanej sumy na účet prenajímateľa.
7. V prípade neuhradenia nájomného a platieb za služby spojené s nájomom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. § 1 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z..
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cenových predpisov alebo cenových výmerov, ktoré budú mať vplyv na výšku cien jednotlivých druhov služieb a nájmu, budú tieto ceny jednostranne upravené prenajímateľom. Táto zmena ceny nebude riešená dodatkom k zmluve, ale nájomca o nej bude písomne informovaný.

Čl. VI

Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu podľa čl. II tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom nebytových priestorov a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktoré sú spojené s užívaním nebytových priestorov.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu. Po ukončení nájmu je povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal,

s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stanovené úpravy boli vykonané s písomným súhlasom prenajímateľa (čl. VI, bod 5 tejto zmluvy).

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet tejto zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej strane. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej strane, je taká zmluva neplatná.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje nebytové priestory udržiavať v stave, v akom ich nájomcovi odovzdal na riadne užívanie. Prenajímateľ bude znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie nedostatkov, ktoré by mohli brániť nájomcovi riadne užívať nebytový priestor. Väčšie opravy bude vykonávať na svoje náklady prenajímateľ (opravy hlavných rozvodov inžinierskych sietí – voda, kanalizácia, kúrenie, plyn, hl. rozvody el. energie, hrubých stavebných konštrukcií, fasády, strechy a pod.), ak tieto opravy nezavinil nájomca.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že bežnú údržbu a opravy, spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, vykoná nájomca na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť všetky opravy vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá takto vznikla.
8. Na vykonanie kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným osobám do prenajatých priestorov.
9. Nájomca na vlastné náklady zodpovedá za plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarom a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v prenajatých priestoroch.
10. Nájomca v súlade s príslušnými právnymi predpismi a normami zabezpečí na vlastné náklady revízie a kontroly elektrozariadení. Kópiu dokladu o ich vykonaní so súpisom elektrozariadení je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi.
11. Za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebovania.
12. Poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, zabezpečuje prenajímateľ. Náklady na poistenie hnutel'ných vecí, inventára a zásob vo vlastníctve alebo užívaní nájomcu, ktoré sú umiestnené v prenajatých priestoroch, znáša nájomca.
13. Pre potreby vstupu do prenajatých priestorov v neprítomnosti nájomcu v prípade mimoriadnej situácie (havárie inžinierskych sietí, požiar alebo iné mimoriadne udalosti), odovzdá nájomca prenajímateľovi po jednom vyhotovení kľúčov od zámok dverí v prenajatých priestorov. V prípade výmeny zámok nájomca bezodkladne doručí aktuálne vyhotovenie kľúčov prenajímateľovi.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne akékoľvek zmeny, týkajúce sa adresy, obchodného mena, predmetu podnikania, právnej formy, zmeny počtu zamestnancov, zmeny vo vybavení elektrozariadeniami a pod.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými zákonnými normami.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na

doručovanie znáša následky s tým spojené zmluvná strana, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.

3. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle ust. § 13 ods. 10 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane dve vyhotovenia, po jednom vyhotovení dostanú MF SR a MZ SR.
7. Prenajímateľ nie je oprávnený postúpiť svoje pohľadávky z tejto zmluvy tretím osobám.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

V Poprade, dňa:

V Poprade

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
MUDr. Jozef Krak, MPH
vedúci služobného úradu

.....
Ing. Jozef Naščák, MPH
predseda predstavenstva

.....
MUDr. Peter Obrimčák
podpredseda predstavenstva