

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z.
v znení neskorších predpisov

Prenajíateľ: **Slovenská republika - Inštitút nukleárnej a molekulárnej medicíny Košice**
so sídlom: Rastislavova 43, P.O.BOX E-23, 042 53
Košice
IČO: 35 562 340
DIČ: 2021871808
číslo zriaďovacej listiny 08100-14/2004-OPP
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu (IBAN): SK14 8180 0000 0070 0028 5159
štatutárny orgán: Ing. Štefan Mikolaj, riaditeľ

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

Nájomca: **AGEL DIAGNOSTIC a.s.**
so sídlom: Prepoštská 6, 811 01 Bratislava
IČO: 36 866 792
DIČ: 2022999363
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, v oddieli Sa:, vo vložke č.: 4959/B
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s.
Číslo účtu: 1157816002/1111
v mene spoločnosti koná:
Ing. Pavel Hanke, MBA – predseda predstavenstva
Mgr. Dávid Szabó – podpredseda predstavenstva
(ďalej len „**Nájomca**“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „správca“), zapísaného v Katastri nehnuteľností, evidovaného Okresným úradom Banská Bystrica – odborom katastra na LV č. 7664

pre obec a kat. úz. Banská Bystrica ako budova nukleárnej medicíny so súp. č. 5605, postavená na pozemku parc. č. 463/10. Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Cesta k nemocnici č. 1 v Banskej Bystrici.

2. V časti nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú toho času dočasne prebytočné.
3. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti nebytových priestorov uvedených v čl. I. bod 1, o celkovej ploche 162,42 m². Špecifikácia prenajímaných priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ nepreneháva nájomcovi do nájmu hnutel'né veci.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory podľa tejto zmluvy využívať na poskytovanie zdravotnej starostlivosti – vykonávanie vyšetrení pozitronovej emisnej tomografie.

Čl. III.

Trvanie nájomného vzťahu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú na obdobie 1 rok od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť:
a; písomnou dohodou zmluvných strán,
b; výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
c; odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve a prenajímateľ aj vtedy, ak nájomca nebude skutočne užívať predmet nájmu po dobu dlhšiu ako 2 mesiace za sebou.
3. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná. Výpoveď musí byť druhej zmluvnej strane doručená doporučenou zásielkou a za doručenie sa považuje najneskôr tretím dňom od jej zaslania aj v prípade, ak sa zásielka s výpoveďou vráti odosielateľovi z korešpondenčnej adresy druhej zmluvnej strany ako neprevzatá alebo odmietnutá.
4. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu výpovede.

5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca nezaplatil splatné mesačné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného v zmysle čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj v prípade, že nájomca porušuje svoje povinnosti podľa čl. VI. ods. 1 až 4 tejto zmluvy.
8. Odstúpeniu musí predchádzať písomné upozornenie na možnosť odstúpenia s poskytnutím primeranej lehoty na odstránenie protiprávneho stavu a na prijatie nápravných opatrení, ak je adekvátne náprava možná. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi. Doručením sa rozumie najneskôr tretí deň od jeho zaslania poštou doporučené na korešpondenčnú adresu druhej zmluvnej strany. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší.
9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný najneskôr do 15 kalendárnych dní po skončení nájmu, resp. ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, v nasledujúci pracovný deň, vypratať a vrátiť predmet zmluvy prenájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. Nájomca berie na vedomie, že v budove špecifikovanej v čl. I. tejto zmluvy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu uvedený v čl. I. bode 3 sa budú vykonávať stavebné úpravy, ktoré môžu mať vplyv na nerušené užívanie predmetu nájmu nájomcom. V prípade, ak by vykonávané stavebné úpravy obmedzovali nájomcu v riadnom užívaní predmetu nájmu (napr. nad mieru obvyklé postihnutie priestorov hlukom, prachom, vibráciami a pod.) zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo na zľavu z nájmu vo výške 50 % nájomného určeného podľa čl. IV. tejto zmluvy na obdobie trvania prekážky. V prípade, že z dôvodu vykonávania stavebných úprav dôjde k znemožneniu užívania predmetu nájmu na dohodnutý účel (napr. neprístupnosť priestorov, odstávka elektrickej energie, vody a pod.), nájomca má právo na 100 % zľavu z nájomného určeného podľa čl. IV. tejto zmluvy, ako aj z paušálnej úhrady služieb spojených s nájmom podľa čl. V. tejto zmluvy na obdobie trvania prekážky. Prenajímateľ sa zaväzuje, ak mu bude známe obdobie realizovania stavebných prác, ktoré by mohli obmedziť alebo znemožniť užívanie predmetu nájmu nájomcom, nájomcovi toto oznámiť bez zbytočného odkladu.

Čl. IV.

Výška nájomného a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenajaté nebytové priestory v sume 370 € za 1 m² ročne. Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory o výmere 162,42 m² je 60 095,40 €, slovom šesťdesiatšesť deväťdesiatpäť eur a štyridsať centov, mesačné nájomné za nebytové priestory je vo výške 5007,95 €.
2. Prenajíateľ si neuplatňuje ustanovenie § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty a nájomné bude fakturovať bez dane z pridanej hodnoty. V prípade, že sa prenajíateľ rozhodne uplatniť ustanovenie § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, je zmluvná cena 370 € za 1 m² ročne považovaná za cenu bez DPH.
3. Nájomca sa od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zaväzuje uhrádzať nájomné podľa čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy prenajíateľovi mesačne na základe faktúry, ktorú prenajíateľ vystaví do 5 kalendárnych dní po ukončení mesiaca, v ktorom bol nájom poskytovaný. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia a považuje sa za uhradenú dňom pripísania fakturovanej sumy na účet príjemcu.
4. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného je Prenajíateľ oprávnený účtovať Nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa občianskoprávných predpisov. Nájomca je povinný úroky z omeškania uhradiť do 14 dní odo dňa obdržania faktúry, vystavenej prenajíateľom.
5. V prípade, že výška trhového nájomného dosiahne vyššiu hodnotu, než je nájomné dohodnuté podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sú na návrh prenajíateľa povinné rokovať o zmene výšky nájomného stanoveného v čl. IV. ods. 1. tejto zmluvy a dodatkom k nájomnej zmluve upraviť jej výšku tak, aby dohodnuté nájomné nebolo nižšie, než je trhové nájomné.

Čl. V.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

1. Prenajíateľ je povinný zabezpečovať do prenajímaných nebytových priestorov dodávku služieb spojených s nájomom, vrátane energetických médií a vody.

2. Všetky dodávky energetických médií, vody a služieb, spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov, ktoré sú pre prenajímateľa dodávané, sa pri fakturovaní nájomcovi riadia režimom DPH v zmysle § 22 ods. 3 Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na paušálnej úhrade tepla, vody a služieb, ktorú stanovili vo výške 836,- € mesačne. Úhradu paušálnej platby nájomca vykoná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na ťarchu nájomcu spolu s faktúrou za nájomné a za rovnakých podmienok, akými sa riadi fakturácia nájmu v zmysle čl. IV. ods. 3 tejto zmluvy.
4. Elektrinu, dodávanú do výlučne nájomcom užívaných priestorov, si nájomca zabezpečí sám samostatnou zmluvou s dodávateľom elektrickej energie.
5. Nájomca sa v prípade omeškania s úhradou platby podľa čl. V. ods. 3 tejto zmluvy uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške určenej podľa občianskoprávných predpisov. Nájomca je povinný úroky z omeškania uhradiť do 14 dní odo dňa obdržania faktúry vystavenej prenajímateľom.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len v rozsahu určenom touto zmluvou.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, ktorý je majetkom štátu, do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti nájomcu je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy. Uvedeným nie je dotknuté právo prenajímateľa na uplatnenie nárokov z titulu náhrady škody.
3. Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy, technické zhodnotenie a opravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Projektová dokumentácia musí byť predložená prenajímateľovi na schválenie vopred.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či

nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

5. Na odpisy nákladov prenajímateľ a nájomca, rešpektujúc príslušné ustanovenia zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov, uzatvárajú dohodu, na základe ktorej technické zhodnotenie realizované na predmete nájmu nájomcom so súhlasom prenajímateľa, si bude počas trvania nájomného vzťahu odpisovať nájomca, pričom prenajímateľ vyhlasuje, že nebude zvyšovať vstupnú cenu technického zhodnotenia pre účely odpisov.
6. Ochranu majetku vlastného a prenajatého je povinný zabezpečovať nájomca inštaláciou vhodnej bezpečnostnej techniky vo svojich výlučne ním užívaných priestoroch na vlastné náklady. Nájomca je povinný poistiť si činnosť vykonávanú v prenajatých priestoroch a vlastný majetok umiestnený v prenajatých priestoroch na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave. Za týmto účelom je povinný na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu.
8. Nájomca za škody vzniknuté na majetku prenajímateľa zodpovedá v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
10. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov prenajímateľ zabezpečuje spoločnú ohlasovňu požiarov. V prípade zistených závad bude nájomcovi určená povinnosť závady odstrániť na vlastné náklady. Ostatné povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady.
11. Nájomca umožní technikovi požiarnej ochrany prenajímateľa vykonať prehliadky v prenajatých nebytových priestoroch pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarom a požiarnej prevencie

v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. V prípade zistenia nedostatkov je nájomca povinný ich v určenej lehote odstrániť. Nájomca je povinný umožniť aj výkon štátneho požiarneho dozoru v prenajatých priestoroch.

ČI. VII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. V prípade, že niektoré z ustanovení zmluvy bude neplatné, nebude to mať vplyv na platnosť ostatných jej ustanovení. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť uskutočnenie všetkých krokov potrebných za tým účelom, aby bolo dohodnuté ustanovenie s podobným účinkom, ktorým sa neplatné ustanovenie v súlade s príslušným právnym predpisom nahradí.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov.
3. Ustanovenia tejto Zmluvy, vrátane jej príloh je možné meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán.
4. Táto Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, pričom Ministerstvo zdravotníctva SR obdrží jeden rovnopis a každá zo zmluvných strán dostane dva rovnopisy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie podľa ustanovení tejto Zmluvy (Korešpondencia) vyhotovené v písomnej forme, prípadne zachytené na inom hmotnom nosiči si budú navzájom doručovať osobne, poštou, kuriérom alebo prenosom dát na adresu doručovania:

(a) Prenajíateľ:
INMM

Adresa:
Rastislavova 43, P.O.BOX E-23

042 53 Košice
Fax:055/6118309

E-mail: inmm@inmm.sk

(b) Nájomca:
AGEL DG

Adresa:
Prepoštská 6, 811 01 Bratislava

E-mail: hanke@agel.sk

6. Zmenu adries na doručovanie osobne, poštou, kuriérom, e-mailom alebo faxom sú Zmluvné strany povinné neodkladne písomne oznámiť.

7. Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie korešpondencie, ak jej druhá zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy, e-mailu alebo faxového čísla.
8. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 5 tohto článku, ak sa na tomto mieste zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.
9. Táto Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.
10. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu MF SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, najskôr však dňom 13.7.2015.
11. Obe zmluvné strany vyhlasujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, k jej uzatvoreniu nepristupujú pod nátlakom ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju bez výhrad podpisujú.

V dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

**Inštitút nukleárnej
a molekulárnej medicíny**
Ing. Štefan Mikolaj
riaditeľ

AGEL DIAGNOSTIC a.s.
Ing. Pavel Hanke, MBA
predseda predstavenstva

.....
AGEL DIAGNOSTIC a.s.
Mgr. Dávid Szabó
podpredseda predstavenstva

Nájom nebytových priestorov B. Bystrica

príloha č.1

	č.m.	plocha v m2
zádverie	1.01	4,12
čakáreň	1.03	7,90
vyšetrovňa	1.05	20,97
chodba	1.06	17,65
čakáreň akt.pac.	1.07	9,74
box 1	1.08	4,44
predsieň	1.09	1,75
WC pac.	1.10	1,59
PET CT	1.11	38,76
tech.miestnosť	1.12	9,67
VZT	1.12a	4,84
box 2	1.13	5,30
ovládač	1,14	13,07
aplikácia	1.15	8,21
vym.stanica	1.63	14,41
Spolu:		162,42