

Zmluva č. 070/1/2015/42

o nájme nebytového priestoru uzatvorená podľa 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 / ďalej len "zmluva"/

medzi

Prenajímateľom: Slovenská republika - Fakultná nemocnica s poliklinikou

Žilina ul. V. Spanyola č. 43 012 07 Žilina

Zastúpená: Ing. Pavlom Drugajom, riaditeľom

IČO : 17335825

DIČ : 2020699923

IČDPH: SK 2020699923

Bankové spojenie Štátna pokladnica,

Bratislava Radlinského 16

IBAN : SK94 8180 0000 0070

00280518

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou

Sídlo : Žellová 2, 829 74 Bratislava

Zastúpený : MUDr. Monika Pažinková MPH, MBA - predsedníčka

IČO : 30 796 482

DIČ : 2021904456

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

IBAN: SK5781800000007000198055

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

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ku ktorým prenajímateľ vykonáva právo správy. Prenajímateľ na základe Rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č.070/22/2015 zo dňa 11. 6. 2015 prenecháva nájomcovi nebytový priestor o celkovej výmere **585,60m²** nachádzajúci sa na prízemí a 1. poschodí budovy Patológie v areáli FN sP Žilina na ul. V. Spanyola 43, postavenej na parcele C-KN č. 5191/4 k. ú. Žilina, súp. č. 3800, zapísaný na LV č. 164 ÚGaK SR, podľa špecifikácie uvedenej v Prílohe č. 2 – Pôdorys prenajatých priestorov, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na prevádzkovanie súdno lekárskeho a patologicko - anatomického pracoviska úradu, ktoré má nájomca vykonávať v zmysle zákona č. 581/2004 Z.z. Pracovisko je zaradené do zoznamu pracovísk uvedených v Prílohe č. 2 vyhl. MZSR č. 771/2004 Z. z.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.

Čl. II Doba nájmu

Zmluva o nájme nebytového priestoru sa uzatvára na dobu určitú 5 (slovom päť) rokov a nadobúda platnosť odo dňa udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.

Čl. III Úhrada za nájom

1. Nájomné za nebytové priestory na prízemí a 1. poschodí budovy Patológie o výmere **585,60m²** je 26,55 €/m²/ ročne t. j. 15547,68 €, z čoho nájomné za štvrt'rok činí 3886,92€ bez DPH a je v zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z.z. o DPH v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.

1. Platba za nájom nebytového priestoru v úhrnnej štvrt'ročnej čiastke činí **3 886,92 €** bez DPH. (slovom *Tritisícosemstoosemdesiatšesť € a 92 centov*) Je splatná na základe vystavenej faktúry prenajímateľom a platí sa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici č. účtu 7000280518/8180, IBAN SK94 8180 0000 0070 0028 0518 pričom ako variabilný symbol uvedie číslo faktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr je 30 dní odo dňa ich doručenia.

3. Prenajímateľ má právo prehodnotiť dohodnutú výšku nájomného za prenajaté priestory k **1.4.** príslušného roka vtedy, ak index spotrebiteľských cien vyhlásených SŠÚ SR k **31.12.** predchádzajúceho roka je vyšší ako 2,0%. Výška nájomného sa v takomto prípade upraví o rozdiel medzi SŠÚ SR vyhláseným indexom spotrebiteľských cien a dohodnutou prípustnou hranicou zvýšenia.

4. Za omeškanie uvedenej platby bude nájomca platiť prenajímateľovi úrok z omeškania, ktorý sa odvodzuje od základnej úrokovej sadzby (diskontnej sadzby). Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, podľa Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

5. Výška úrokov je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 20/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

6. Výška platieb za služby spojené s nájomom je vyčíslená na základe kalkulácií (cenovej kalkulácie prenajímateľa - FNsP Žilina). Tieto náklady ročne predstavujú 15 749,44 € s DPH. Prevádzkové náklady zahŕňajú dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, vodné a stočné, dodávka elektrickej energie, upratovanie spoločných priestorov, odvoz komunálneho odpadu, poštový priečinok, použitie digitálnej ústredne (ďalej cena služieb). Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Príloha č.1 - Výpočtový list. V prípade, že počas trvania zmluvy dôjde k výraznej zmene kalkulovaných cien na základe zmien vstupov (inflácia, zmena sadzieb DPH), prenajímateľ má právo po preukázaní zmeny kalkulovaných cien nájomcovi upraviť ceny služieb v súlade so skutočnými nákladmi.

7. Platby za služby spojené s nájomom sa nájomca zaväzuje platiť štvrt'ročne v čiastke 3 937,36 €s DPH bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr je 30 dní odo dňa ich doručenia.

8. Nájomca uhrádza prenajímateľovi platby za uskutočnené hovory z prenajímanej telefónnej linky klp. č. 224 využívanej nájomcom na mesačnej báze bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici č. účtu SK94 8180 0000 0070 0028 0518 a to vo výške skutočných nákladov. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr je 30 dní odo dňa ich doručenia.

Čl. IV Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý majetok štátu do nájmu, podnájomu ani do výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájomu alebo do výpožičky je takáto zmluva neplatná.

Čl. 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 nezavinených dôvodov pred uplynutím doby odpisovania, prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi neodpísaný zostatok odpisov v lehote 30 dní od skončenia platnosti zmluvy.

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.

3. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol ihneď po prevzatí užívať na dohodnutý účel užívania. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve. Užívanie nebytových priestorov, jeho nespôsobilosť na dohodnuté užívanie je podľa § 9 ods. 2 písm. a/ a § 9 ods. 3 písm. b/ výpovedným dôvodom nájomnej zmluvy uzavretej na určitý čas. V dobe, po ktorú trvá nájomný vzťah založený zmluvou, je prenajímateľ povinný vyššie uvedený stav nebytových priestorov ďalej udržiavať. Udržiavanie tohto stavu je povinný prenajímateľ zabezpečiť na vlastné náklady.

4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. Prenajímateľ zabezpečí inštalovanie požiarno-technických zariadení (prenosných hasiacich prístrojov, požiarnych hydrantov) ich akcieschopnosť a pravidelné odborné prehliadky, kontroly a revízie v lehotách stanovených v § 21 až 23 vyhlášky MV SR č.719/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti prenosných hasiacich prístrojov, podmienky ich prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly a v zmysle zákona č.699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

5. 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 vrátiť v stave, v akom ho prevzal. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady.

7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady spojené s nasledovnými úpravami predmetu nájmu, ktoré sa budú realizovať z jeho podnetu:

- dodatočná realizácia pripojenia vody, plynu, el. energie a pod.
- maľovanie predmetu nájmu
- výmena podlahovej krytiny a jej opravy
- ďalšie úpravy na základe potrieb nájomcu

8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať opravy a úpravy predmetu nájmu až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. K žiadosti o súhlas s opravami a úpravami predmetu nájmu predloží nájomca:

- úplnú projektovú dokumentáciu podľa platných právnych predpisov ak je v konkrétnom prípade nevyhnutná
- situačný náčrt s uvedením presného postupu opráv a úprav so zachytením pôvodného a budúceho predmetu nájmu.

9. V prípade vzniku havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam/ k rozvodom plynu, elektriny.

10. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.

11. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých nebytových priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Zaväzuje sa v plnom rozsahu vykonávať, zabezpečovať a dodržiavať úlohy na úseku ochrany pred požiarmi (v zmysle § 4 a § 5 zákona č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi), zabezpečiť a plniť vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. v platnom znení.

12. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu a iné), pokiaľ sa nedohodne s nájomcom inak,

13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa, týkajúce sa ochrany majetku ústavu odovzdať v zapečatenej obálke kľúče od prenajatých priestorov, ktoré budú uložené v trezore prenajímateľa, pre použitie nutnosti.

14. Za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

15. Prenajímateľ zabezpečí evakuáciu ohrozených osôb /nájomcu/ podľa zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.

16. Prenajatý majetok a vlastný majetok, ktorý nájomca má v prenajatých priestoroch, si môže dať poistiť na vlastné náklady. V poisťovnej 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.

17. Prenajímateľ ďalej nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi krádežou, vlámaním, ohňom, dymom, vlhkosťou, infekciou a živelnými pohromami.

18. Nájomca si zabezpečí ochranu prenajatých priestorov riadnym uzamykaním, prípadne bezpečnostným zariadením.

19. 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.

ČI. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom dojednaný na určitý čas sa končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný (§ 9 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov). Obidve zmluvné strany, tak prenajímateľ ako aj nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím času v zmysle § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

2. Výpovedná lehota je tri mesiace (§ 12 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových

priestorov v znení neskorších predpisov) a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

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. VII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. 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.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, dôsledne sa oboznamujú s jej obsahom, zmluvným podmienkam porozumeli, tieto prijímajú a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť, na znak čoho ju v piatich vyhotoveniach podpisujú.

3. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie je určené pre MF SR, jedno vyhotovenie pre nájomcu, tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ.

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

V Žiline dňa 12.6.2015

V Bratislave dňa

.....
prenajímateľ
FNsP Žilina
Ing. Pavol Drugaj
riaditeľ

.....
nájomca
Úrad pre dohľad nad zdravotnou
starostlivosťou
MUDr. Monika Pažinková, MPH, MBA.
predsedníčka