

Z m l u v a

o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Slovenská republika v správe:
Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D. Roosevelta Banská Bystrica
Nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica
V zast.: Ing. Miriam Lapuníková, MBA, riaditeľka
IČO: 00 165 549
DIČ: 2021095670
IBAN: SK50 8180 0000 0070 0027 8303
BIC: SPSRSKBA
Zriadená: Zriaďovacia listina MZ SR č. 1842/90-A/II-I z 18.12.1990
v znení neskorších zmien
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: OPTIKA OFTAL, s.r.o.
Stavebná 6, 974 01 Banská Bystrica
V zast.: Ing. Stanislav Ondrejka, konateľ
IČO: 36 843 202
DIČ: SK2022454764
IBAN:
BIC:
Bankové spojenie:
Zapísaná v OR OS Banská Bystrica, oddiel Sro, vl. č. 13715/S
(ďalej len „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle 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 túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenecháva nájomcovi za odplatu a podľa podmienok stanovených v tejto zmluve do užívania nebytové priestory o výmere 22 m², nachádzajúce sa na prízemí v budove polikliniky, so súp. č. 6820, na parc. č. 2590/7, zap. na katastrálnom odbore Okresného úradu Banská Bystrica, v k.ú. Banská Bystrica, na LV č.142.
2. Pôdorys prenajatých priestorov je vyznačený v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi do užívania nebytové priestory na podnikateľský účel, na prevádzkovanie očnej optiky a služieb s tým spojených.
1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok II

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na päť rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

Článok III

Cena nájmu a spôsob platby

1. Cena za nájom nebytových priestorov je na základe výsledkov ponukového konania stanovená vo výške 95,- eur (slovom: deväťdesiatpäť eur) za 1m² na 1 rok, bez služieb spojených s nájomom.

Ročné nájomné: 22 m² x 95,- eur = 2 090,-eur

Mesačné nájomné: 2 090 eur ÷ 12 = 174,17 eur

2. Nájomca uhrádza mesačné nájomné vypočítané podľa bodu 1 tohto článku na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom, na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. na účet uvedený vo faktúre. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturuje nájom.
3. Nájomca uhrádza platby za poskytované služby spojené s užívaním nájmu, uvedené v čl. IV tejto zmluvy, a to na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom, na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. na účet uvedený vo faktúre. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturujú poskytnuté služby.
4. Predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov sú predbežne vyčíslené na 79,132 eur bez DPH za rok.
5. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi hotové výdavky spojené s ponukovým konaním na predmet nájmu a to vo výške 247,97 eur s DPH na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
6. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa.
7. V prípade, že počas trvania nájmu dôjde k zvýšeniu trhovej ceny za nájom rovnakých alebo podobných nebytových priestorov, má prenajímateľ právo požadovať primerané zvýšenie ceny za nájom. V takomto prípade prenajímateľ oznámi nájomcovi zvýšenie ceny nájmu bez uzatvárania dodatku k zmluve. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvu vypovedať.
8. Prenajímateľ má právo nájomcovi upraviť ceny za poskytované služby spojené s užívaním nájmu a to najmä v prípade zmeny cien za tieto služby od vyšších dodávateľov prenajímateľa, alebo v prípade zmeny cenových predpisov platných v čase uzatvorenia tejto zmluvy a rovnako aj v prípade rozhodnutia prenajímateľa o zmene cien za úhradu poskytovaných služieb. Zvýšenie ceny, ktoré prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi sa premietne do faktúry bez uzatvárania dodatku k zmluve. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo zmluvu vypovedať.
9. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním nájmu (resp. služieb poskytovaných v zmysle čl. IV) má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania v zmysle ustanovenia § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Článok IV

Služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude dodávať nájomcovi služby spojené s nájmom za nasledovných podmienok:

A. Elektrická energia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odber elektrickej energie bude meraný pôvodným elektromerom inštalovaným v prenajatých priestoroch.
Výrobné číslo elektromera: 2076400
2. Za správnosť merania a udržiavanie podružného elektromera v dobrom technickom stave uvedenom v bode 1.A. je v plnej miere zodpovedný nájomca. V prípade, že vznikne podozrenie zo strany ktorejkoľvek zmluvnej strany z nesprávneho merania elektrickej energie – nájomca je povinný bezodkladne zabezpečiť výmenu elektromera na vlastné náklady.
3. V prípade, že dôjde k výmene elektromera, zmluvné strany sa dohodli, že do doby výmeny podružného elektromera nájomcu a vzájomného potvrdenia výrobného čísla a počiatočného stavu v súlade s bodmi 1.A. a 2.A. tohto článku, bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi skutočnú spotrebu dodávky a distribúcie elektrickej energie podľa stavov na pôvodnom elektromery uvedenom v bode 1.A..
4. Elektromer bude nainštalovaný v bode doterajšieho napojenia, ktorý je technicky a prístupom najvhodnejší.
5. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú najneskôr do 3 dní odo dňa inštalácie nového elektromeru podľa bodu 2.A. a 3.A. spísať a potvrdiť výrobné číslo elektromeru a počiatočný stav, od ktorého sa bude odčítavať hodnota spotrebovanej elektrickej energie pre účely tejto Zmluvy. Pri montáži nového elektromeru nájomca vyzve prenajímateľa k zaplombovaniu elektromera. Nájomca je povinný predložiť poskytovateľovi „Certifikát o overení meradiel“ autorizovaným metrologickým pracoviskom.
6. Spotreba elektrickej energie bude prenajímateľom refakturovaná nájomcovi v závislosti od množstva odobratej elektrickej energie po odčítaní takejto hodnoty z podružného elektromera. Odčítanie elektromera uskutočňuje prenajímateľ v posledný, prípadne prvý pracovný deň každého kalendárneho mesiaca. Za účelom uskutočnenia odčítania množstva spotrebovanej elektrickej energie z podružného elektromera je nájomca povinný umožniť zamestnancom prenajímateľa prístup k elektromeru.
7. Pri škode spôsobenej neoprávneným odberom elektriny sa spôsob výpočtu ustanovuje na základe vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 292/2012 Z.z., ktorou sa ustanovuje spôsob výpočtu škody spôsobenej neoprávneným odberom elektriny.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že dodávku a distribúciu elektrickej energie vrátane zodpovednosti za odchýlku zabezpečuje pre prenajímateľa spoločnosť ENERGA Slovakia s.r.o., Bratislava /ďalej len „ENERGA“/. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie, že dodávka a distribúcia elektrickej energie bude zo strany poskytovateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých sú tieto realizované na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a Energou.
9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu za dodanie a distribúciu elektrickej energie vo výške rovnajúcej sa výške prenajímateľom skutočne vynaložených nákladov na dodanie a distribúciu elektrickej energie dodávateľovi, (skutočne spotrebované množstvá elektrickej energie) na základe zmluvy so spoločnosťou Energa.
10. V čase uzatvorenia tejto zmluvy sa priemerná cena uhrádzaná prenajímateľom skladá z nasledovných položiek:
 - Silová elektrina 48,567 eur/MWh bez DPH
 - Platba za služby distribúcie elektriny 29,638 eur/MWh bez DPH
 - Platba za ostatné systémové služby 29,520 eur/MWh bez DPH

- Daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20%)

Priemerné ceny za silovú elektrinu, služby distribúcie a ostatné systémové služby sa budú mesačne aktualizovať na základe fakturácie vyššieho dodávateľa.

B. Tepelná energia

Nájomca je odberateľ s nemeraným množstvom odberu tepelnej energie (vykurovanie, príprava TÚV)

1. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávka tepelnej energie na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) sa vypočíta na základe technického prepočtu.
2. Pri technickom prepočte sa vychádza z vykurovanej podlahovej plochy (m^2) a regulačného príkonu (kW). Podlahová plocha sa prepočíta koeficientom na GJ a následne na kWh. U regulačného príkonu sa príkon (kW) vypočíta na základe súčinu vykurovanej podlahovej plochy a aktuálneho koeficientu v danom zúčtovacom období. Príklad výpočtu nákladov je uvedený nižšie v tabuľkách na základe aktuálnych cien v danom regulovanom roku - Rozhodnutia URSO Bratislava.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že výrobu tepla zabezpečuje centrálny zdroj tepla nového nemocničného areálu na základe povolenia č. 2006T0121 (Licencie) Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, Bratislava („ďalej len URSO“). Povolenie bolo vydané pre Fakultnú nemocnicu s poliklinikou F.D.Roosevelta Banská Bystrica, IČO: 00165549, nám.L.Svobodu 1 Banská Bystrica na predmet podnikania: „Výroba tepla, rozvod tepla“.
4. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že fakturácia za dodávku tepelnej energie určenej na vykurovanie, prípravu TÚV bude uskutočňovaná na základe platných cenových rozhodnutí URSO Bratislava v danom fakturačnom období.
5. V čase uzatvorenia tejto zmluvy je platné Rozhodnutie URSO Bratislava číslo: 0209/2015/T zo dňa 20.05.2015 s účinnosťou od 25.05.2015. Skladba ceny je nasledovná:
 - Variabilná zložka maximálnej ceny tepla pre odberateľov a konečných spotrebiteľov okrem domácností: 0,0577 eur/kWh
 - Fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom pre odberné miesta v meste Banská Bystrica: 85,5046 eur/kWh
 - Daň z pridanej hodnoty (20%)
6. Nájomca ako odberateľ tepelnej energie – vykurovanie, príprava TÚV súhlasí s tou skutočnosťou, že na základe nového cenového Rozhodnutia URSO Bratislava, je prenajímateľ oprávnený nové cenové Rozhodnutie premietnuť do výpočtu nákladov za fakturáciu tepelnej energie (vykurovanie, príprava TÚV) bez následných dodatkov k tejto Zmluve.
7. Prenajímateľ fakturuje nájomcovi:
 - a. variabilnú zložku maximálnej ceny tepla vynásobenú prepočítaným množstvom tepla na odbernom mieste
 - b. fixnú zložku maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom vynásobenú regulačným príkonom na odbernom mieste

Výpočet:

Dvojzložková cena:

1)

Variabilná zložka ceny tepla (€/kWh)

(x)

Prepočítané množstvo tepla na odbernom mieste (kWh)

(=)

variabilné náklady na vykurovanie a prípravu TÚV(€)

2)

fixná zložka ceny tepla (€/kW)

(x)

Regulačný príkon (kW) sa vypočíta podľa predchádzajúcej skutočnej ročnej spotreby tepla

(=)

Fixné náklady na vykurovanie a prípravu TÚV (€)

Súčet = celkové náklady na vykurovanie a prípravu TÚV (€)

Príklad:

Teplo na vykurovanie a prípravu TÚV	Obdobie	Prepočítané množstvo tepla na odbernom mieste	Regulačný príkon	CENA TEPLA Variabilná zložka	Fixná zložka	NÁKLADY Variabilné	Fixné	Spolu
	(mesiac)	(kWh)	(kW)	(€/kWh)	(€/kW)	(€)	(€)	(€)
	1 – 12	2673	0,520464	0,0577	85,5046	154,23	44,50	198,73

Poznámka:

- Fixná zložka maximálnej ceny tepla sa fakturuje za regulačný príkon odberného zariadenia.
- Regulačný príkon za fixnú zložku maximálnej ceny tepla bude fakturovaný mesačne v sume zodpovedajúcej 1/12 ročného regulačného príkonu odberného zariadenia – objektu spotreby.
- Prepočítané objemové množstvo tepla na odbernom mieste (kWh) bude fakturované mesačne v sume zodpovedajúcej 1/12 ročných nákladov v objekte spotreby.
- Pri vyúčtovaní predchádzajúceho obdobia, napr. máj 2016 – vyúčtovanie kalendárny rok 2015 sa výška regulačného príkonu (kW) a objemového množstva (kWh) zmení na základe skutočných prepočítaných hodnôt a aktuálneho cenového Rozhodnutia URSO. Nové hodnoty sa následne stávajú podkladom pre fakturáciu na nastávajúce fakturačné obdobie. Vo vyúčtovaní v máji 2017 sa výška regulačného príkonu bude odvíjať od hodnôt odberu v predchádzajúcom období, t.j. 2016.
- Prepočet spotreby tepla z GJ na kWh je určený prevodným koeficientom 1 GJ = 278 kWh.
- Ceny a následne náklady sú udávané bez DPH.

C/ Dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd:

1. Spotreba vody sa bude fakturovať na základe vyhlášky MŽP SR č.397/2003 Z.z. nasledovne:
1 pracovník 12,8 m³ za rok t.j. 1 pracovník 1,07 m³ za mesiac
V prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde v ktoromkoľvek mesiaci (časti mesiaca) k zmene počtu zamestnancov, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi túto zmenu najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo, a v oznámení uvedie zmenu počtu, deň, mesiac, rok, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že dodávateľom pitnej vody pre prenajímateľa je spoločnosť Veolia - Stredoslovenská vodárenská a prevádzková spoločnosť, a.s. Banská Bystrica /ďalej len „Veolia“. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie, že dodávka pitnej vody a odvod vody verejnou kanalizáciou bude zo strany prenajímateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých sú tieto realizované na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a spoločnosťou Veolia.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi cenu za dodanie pitnej vody a odvod odpadovej vody verejnou kanalizáciou vo výške rovnajúcej sa výške prenajímateľom skutočne vynaložených nákladov na dodanie pitnej vody a odvod a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou prenajímateľom dodávateľovi (skutočne spotrebované množstvá pitnej vody a odvedenej a čistenej odpadovej vody verejnou kanalizáciou) na základe zmluvy so spoločnosťou Veolia.
4. V čase uzatvorenia zmluvy sa cena uhrádzaná prenajímateľom spoločnosti Veolia skladá z nasledovných položiek – vodné a stočné:

- cena za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom je stanovená na sumu 1,17 eur/m³ bez DPH - takzvané vodné
 - maximálna cena za odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou je v súčasnosti stanovená na sumu 1,0983 eur/m³ bez DPH - takzvané stočné
 - daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20%)
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť cenu vodného a stočného v závislosti na zmene aktuálneho predpisu - Rozhodnutia URSO pre vyššieho dodávateľa VEOLIA – Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s.

D/ Komunálny odpad

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy je zmluvným partnerom prenajímateľa, ktorý mu zabezpečuje **odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov** spoločnosť **ICEKO-ONYX, s.r.o., Banská Bystrica** /ďalej len „ICEKO-ONYX“. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že **odvoz a likvidácia odpadov** bude zo strany prenajímateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých je dodávka týchto služieb realizovaná na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a spoločnosťou ICEKO-ONYX.
2. V čase uzavretia tejto zmluvy hradí prenajímateľ spoločnosti ICEKO-ONYX nasledovnú cenu za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov:
 - 1 zamestnanec = 20,92 eur s DPH za rok, t. j. 1,7433 eur s DPH za mesiac a - 0,166 eur s DPH za 1 kg;
 - 1 pracovník 10,5kg za mesiac, 126kg za rok
 - 1kg odpadu = 0,166eur, 1 pracovník 10,5kg za mesiac
 - počet pracovníkov x 10,5 kg x cena za 1kg odpadu = za mesiac,**
3. Podľa tejto zmluvy bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov cenu, ktorú prenajímateľ platí svojmu dodávateľovi (ICEKO-ONYX).
4. V prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde v ktoromkoľvek mesiaci (časti mesiaca) k zmene počtu zamestnancov nájomcu, nájomca je povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo – v oznámení uvedie zmenu počtu, deň, mesiac, rok, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo.
5. Nájomca je povinný komunálny odpad baliť do vriec modrej farby (v prípade núdze žltej a zelenej farby); vrecia budú označené názvom a dátumom. Triedený odpad:
 - biele sklo, bude sypať do kontajnera pod premostením;
 - kartóny pod strechu pod premostením.
6. Prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi **cenu za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov** mesačne, nasledovne:
 - a) **počet zamestnancov x 1,4525 eur,**
 - b) **DPH – daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20 %).**

E/ Paušálne poplatky

1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi prevádzkovú réžiu vo výške základnej sadzby 0,3185 eur/bez DPH/mesiac pre zabezpečenie služieb uvedených v čl. IV písm. A a C spojených s nájmom a pre zabezpečenie plynulej a nepretržitej prevádzky týchto služieb. Náklady na prevádzkovú réžiu sa budú rozpočítavať pomerne medzi všetkých odberateľov služieb a to v závislosti od veľkosti skutočného odberu jednotlivých služieb voči celkovému odberu.
Ide najmä o tieto služby:

- náklady spojené s prevádzkou náhradného zdroja elektrickej energie, náklady na revízie a skúšky VN, NN rozvodne, rozvádzačov a káblových rozvodov slúžiacich na dodávku elektrickej energie, revízie elektroinštalácie, náklady na bežnú údržbu trás medzi hlavným a podružnými meraniami, ako aj náklady na mzdy pracovníkov vykonávajúcich obsluhu VN rozvodne, obsluhu náhradného zdroja elektrickej energie a pracovníkov, ktorí vykonávajú odpočty meračov a vyúčtovávanie odberu elektrickej energie;
 - náklady na revízie a skúšky vody, náklady na bežnú údržbu trás medzi hlavným a podružnými meraniami vody, náklady spojené so zabezpečením pravidelných meraní kvality odpadových vôd, údržba vodovodnej siete, čistenie kanalizácie, ako aj náklady na mzdy pracovníkov vykonávajúcich obsluhu čističky odpadových vôd a pracovníkov, ktorí vykonávajú odpočty meračov a vyúčtovávanie odberu vody.
2. Nájomca uhrádza prenajímateľovi poplatky aj za tieto služby:
- Sociálne zariadenie.....10,- eur bez DPH/mesiac
 - 1 telefónna linka, vnútorná.....1,40 eur bez DPH/mesiac + prevolané minúty
 - Poštové služby..... 5,- eur bez DPH

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:

- predmet nájmu riadne užívať, chrániť pred poškodením, alebo zničením;
- udržiavať prenajaté priestory v prevádzky schopnom stave a udržiavať hygienický režim a čistotu nielen v prenajatých priestoroch, ale tiež v ich okolí;
- rešpektovať zákaz fajčenia v priestoroch prenajímateľa podľa zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov;
- oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, prípadne ďalšie skutočnosti, ktoré by mali súvis so zmenou nájomnej zmluvy;
- neodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré je nutné vykonať v nebytových priestoroch a súčasne umožniť prenajímateľovi a osobám ním povereným vstup do nebytových priestorov za účelom zabezpečenia ich vykonania. Toto oznámenie vyhotoví nájomca v písomnej forme, datované a čitateľne podpísané zástupcom nájomcu, ktorý oznámenie podáva. Nájomca znáša náklady na bežnú údržbu, opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce na vlastné náklady do výšky 500,- eur za jednotlivý prípad;
- si zabezpečiť poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám na vlastné náklady.

2. Nájomca je oprávnený:

- 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.
- predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú prejedná vopred s prenajímateľom, a to len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po ukončení doby nájmu odovzdá nájomca

rekonštruované priestory prenajímateľovi bez finančného nároku za zhodnotenie priestorov nájmu s výnimkou úprav a rekonštrukcií vykonaných nájomcom na výslovný písomný pokyn prenajímateľa. Nájomca je počas doby trvania nájmu oprávnený technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisovať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

3. 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.
4. Nájomca je povinný a zaväzuje sa dodržiavať interné bezpečnostné, technické a ďalšie predpisy prenajímateľa.
5. Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu, nad rámec bežného opotrebenia, v plnom rozsahu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, najmä vykonávať opravy nad rámec bežnej údržby a drobných opráv bez zbytočného odkladu po oznámení závad nájomcom. Prenajímateľ zabezpečuje administratívne, technické, správne služby súvisiace s prevádzkou a spravovaním objektu, v ktorom sú prenajaté priestory, revíziu vykurovacieho systému, revíziu elektroinštalácie, revíziu špeciálnych VZT zariadení, revíziu protipožiarnej techniky a zariadení, opravy objektu, dodávku a údržbu vodovodnej siete, odvod splaškovej a dažďovej vody.
7. Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v hygienicky nezávadnom stave. Nájomca je povinný vyrovnať všetky svoje záväzky do 10 dní od ukončenia nájmu.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a z dôvodov výslovne uvedených v tejto zmluve. Výpovedná lehota je 1 mesiac a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluvu o nájme možno 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 vyplývajúcich z tejto zmluvy.
5. Ak dôjde k vypovedaniu tejto zmluvy a nájomca neodovzdá nebytové priestory prenajímateľovi najneskôr v deň nasledujúci po dni, na ktorý pripadla výpovedná lehota, zmluvné strany sa dohodli, že priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. Prenajímateľ túto skutočnosť oznámi nájomcovi aspoň 4 pracovné dni pred plánovaným vypratáním priestorov. V takomto prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ túto skutočnosť oznámi nájomcovi. Uvedené platí rovnako v prípade skončenia zmluvy uplynutím doby nájmu.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania ako aj po skončení doby nájmu spíšu zmluvné strany osobitný protokol.

2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a inými predpismi platnými v Slovenskej republike.
3. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme písomného dodatku podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, okrem prípadov výslovne ustanovených v tejto zmluve.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR.
5. Zmluva je vypracovaná v 5 vyhotoveniach, z ktorých 3 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 1 vyhotovenie nájomca a 1 vyhotovenie Ministerstvo financií SR na archívne účely.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali.

za nájomcu

V Banskej Bystrici, dňa:

za prenajímateľa

V Banskej Bystrici, dňa:

.....
Ing. Stanislav Ondrejka
konateľ
OPTIKA OFTAL, s.r.o.

.....
Ing. Miriam Lapuníková, MBA
riaditeľka
Fakultná nemocnica s poliklinikou
F.D. Roosevelta Banská Bystrica

