

Z m l u v a

o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Slovenská republika v správe
Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D.Roosevelta Banská Bystrica
Nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica
V zast.: MUDr. Michal Bucek, riaditeľ
IČO: 00 165 549
DIČ: 2021095670
č.ú.:
Bankové spojenie:
(ďalej len prenájomca)

Nájomca: **Slovenská republika** - a
- Národná transfúzna služba SR
Limbová 3, 833 14 Bratislava
v zastúpení: Ing. Renáta Dundová, riaditeľka
IČO: 30 853 915
č. účtu:
Bankové spojenie:
(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 nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok I.

Predmet a účel zmluvy

1/ Prenajímateľ z titulu správy majetku štátu prenájíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o výmere 25,76 m² nachádzajúce sa na -1. poschodí v budove so súp. č. 6825 , ležiacej na parc. č. 2590/4, v k. ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, vedenej Katastrálnym úradom Banská Bystrica, Správa katastra Banská Bystrica na LV č. 142 (ďalej aj ako „prenajaté priestory“ alebo „predmet nájmu“).

2/ Účelom tejto zmluvy je poskytnutie nebytových priestorov na skladové účely.

3/Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

4/ Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený s predmetom nájmu nakladať za účelom podľa tejto zmluvy a prenechať ho do nájmu nájomcovi.

Článok II. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

Článok III. Cena nájmu a spôsob platby

1/ Nájomné

Výška nájmu za prenajaté priestory je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 55,- €/ m²/rok , cena je uvedená bez DPH v zmysle § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

$$\begin{aligned} 55,- \text{ €/ m}^2/\text{rok} \times 25,76 \text{ m}^2 &= 1.416,80 \text{ €/rok} \\ 1.416,80 \text{ €/rok} : 12 &= \mathbf{118,06 \text{ €/mesiac}} \end{aligned}$$

2/ Cena za služby s nájmom spojené:

A/ Elektrická energia

V prenajatých priestoroch nie je inštalovaný elektromer. Spotreba bude vyčíslená na základe inštalovaného výkonu elektrospotrebičov, osvetľovacích telies. Pri zaobstaraní elektrospotrebičov s vyšším výkonom je potrebné vopred prekonzultovať inštaláciu s vedúcim oddelenia správy a prevádzky (kl.2102) z dôvodu rezervácie výkonovej zložky na SSE, a.s. Žilina, o čom bude spísaný zápis. Počas prenájmu každú zmenu v skladbe elektrospotrebičov odlišnej od prvej súpisovky je potrebné bezodkladne písomne nahlásiť na oddelenie správy a prevádzky. Neoprávnený odber (nenahlásené spotrebiče) sa považuje za hrubé porušenie zmluvných vzťahov, čo môže byť dôvodom pre odstúpenie od zmluvy o nájme. Pri škode spôsobenej neoprávneným odberom elektriny sa spôsob výpočtu ustanovuje na základe Vyhlášky č. 154/2005 Z.z.

Pri výpočte nákladov za spotrebu elektrickej energie sa bude vychádzať z nasledovných Rozhodnutí Úradu pre reguláciu sieťových odvetví Bratislava:

Na odberateľa sa vzťahuje sadzba C1. Sadzba je určená pre odberateľov s nižšou spotrebou elektrickej energie. Pri prekročení hranice nad 4680 kWh ročného odberu sa automaticky zmení sadzba na C2. Pri výpočte nákladov za spotrebu elektrickej energie sa bude vychádzať z nasledovných Rozhodnutí Úradu pre reguláciu sieťových odvetví Bratislava účinných od 1.1.2011:

✓ **Rozhodnutie číslo 0045/2011/E zo dňa 30.11.2010**

(dodávka elektriny pre malé podniky – sadzba DMP1)

- ✓ Rozhodnutie Úradu pre reguláciu sieťových odvetví Bratislava číslo 0204/2011/E zo dňa 31.12.2010 za prístup do miestnej distribučnej sústavy a distribúciu elektriny.

Skladba ceny:

1. Dodávka elektriny

- mesačná platba za jedno odberné miesto 0,7000 €/mes.
- cena za elektrinu 70,5423 €/MWh

2. Regulované poplatky:

Regulované poplatky sa skladajú z nasledovných položiek:

- stály mesačný poplatok za rezervovanú kapacitu (RK)
istič do 3x10A a do 1x25A vrátane 0,7500 €/mesiac

- platba za distribuované množstvo elektriny 69,3084 €/MWh
- tarifa za straty pri distribúcii 9,8417 €/MWh
- tarifa za systémové služby 8,9500 €/MWh
- tarifa za prevádzkovanie systému 14,8500 €/MWh

3. Spotrebná daň z elektriny (Zákon o spotrebnej dani z elektriny 609/2007 Z.z.)
1,32 €/MWh

4. Odvod do Národného jadrového fondu (Nariadenie vlády SR č.426/2010 Z.z.)
3,00 €/MWh

(Efektívna sadzba odvodu bude každoročne 1.júla zvýšená o koeficient jadrovej inflácie za predchádzajúci rok, ustanovený Štatistickým úradom SR).

Daň z pridanej hodnoty (20 %)

Zmena dojednaných fakturačných podmienok je možná na základe písomnej dohody zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje, že takúto dohodu bezdôvodne neodmietne uzavrieť. Fakturácia sa uskutočňuje mesačne.

B/ Tepelná energia

V prenajatých priestoroch sa prevedie technický prepočet na dodávku tepelnej energie. Regulácia cien za výrobu a rozvod tepla sa vykonáva určením maximálnej ceny tepla na regulačný rok - obdobie kalendárneho roka. Ekonomicky oprávnené náklady sú náklady nevyhnutne vynaložené na vykonávanie regulovanej činnosti. Maximálna cena tepla obsahuje variabilnú zložku ceny tepla, fixnú zložku ceny tepla s primeraným ziskom a daň z pridanej hodnoty. Cena tepla podlieha schvaľovaniu Úradom pre reguláciu sieťových odvetví Bratislava.

S účinnosťou od 1.1.2011 bolo vydané Rozhodnutie č. 0037/2011/T zo dňa 21.12.2010 ktorým určuje pre regulovaný subjekt Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D.Roosevelta Banská Bystrica

- variabilnú zložku maximálnej ceny tepla pre odberateľov a konečných spotrebiteľov okrem domácnosti 0,0544 €/kWh
- fixnú zložku maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom

pre odberné miesta v meste Banská Bystrica
- DPH podľa platných predpisov (20%)

71,6502 €/kW

Zmenu ceny prenajímateľ v prípade nového rozhodnutia ÚRSO automaticky premietne do faktúry, bez následných dodatkov k tejto zmluve, pričom prenajímateľ písomne upovedomí nájomcu o takejto zmene bez zbytočného odkladu. Náklady za spotrebu tepelnej energie sa fakturujú 1x mesačne v preddavkoch. Vyúčtovanie preddavkových platieb sa uskutoční do 31.mája nasledujúceho kalendárneho roka t+n. Vo vyúčtovaní bude odzrkadlená skutočná výroba a rozvod tepla v roku t-n.

Poznámka:

rokom t sa rozumie regulačný rok, na ktorý sa určuje cena,
rokom t-n príslušný rok predchádzajúci roku t,
rokom t+n príslušný rok nasledujúci po roku t

Podklad k výpočtu:

Prenajatá plocha: 25,76 m²

Predpokladané množstvo odberu tepelnej energie: 7098 kWh/rok

Požadovaný výkon: 1,298024 kW/rok

Predpokladané náklady: **574,96 EUR/rok**

V uvádzaných nákladoch nie je zahrnutá dodávka teplej úžitkovej vody, nakoľko nájomca bude prenajatý priestor využívať na skladové účely.

3/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a služieb s nájomom spojených na základe faktúr vystavených prenajímateľom na účet 7000278303/8180 v Štátnej pokladnici v lehote ich splatnosti - 14 dní od doručenia faktúry. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa. V prípade, že dôjde počas trvania nájmu k zvýšeniu cien rovnakých alebo podobných nehnuteľností, má prenajímateľ právo požadovať primerané zvýšenie ceny. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.

4/ Zmluvné strany sa dohodli na úprave cien prenajímateľom v prípade zmien cenových relácií od vyšších dodávateľov ako StVPS-BB, ICEKO-ONYX a pod., prípadne zmien cenových predpisov platných v čase uzatvorenia zmluvy, a to formou písomných dodatkov k tejto zmluve.

5/ V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo služieb s nájomom spojených má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka.

6/ Nájomca je povinný vždy do 5. januára písomne nahlasovať na oddelenie energetiky stav pracovníkov nájomcu pravidelne sa nachádzajúcich v predmete nájmu za predchádzajúci kalendárny rok v mesačnom členení pre kontrolu fakturácie spotreby vody.

Čl. IV. Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, alebo ich časť do podnájomu.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1/A Nájomca je oprávnený predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú prejedná s prenajímateľom. Nájomca môže realizovať rekonštrukciu, stavebné úpravy a technické zhodnotenia až po obdržaní písomného súhlasu prenajímateľa, ktorý sa prenajímateľ zaväzuje bezdôvodne neodmietnuť a v súlade s právnymi predpismi.

B 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 s výnimkou úprav a rekonštrukcií vykonaných nájomcom na výslovný písomný pokyn prenajímateľa.

2/ 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.

3/ Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať, chrániť pred poškodením, alebo zničením. Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebenia v plnom rozsahu. Škody na predmete nájmu vo výške nad 331,94 € je nájomca povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.

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

5/ Nájomca si zabezpečí poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám, zabezpečí si dodávku pošty, bežnú údržbu a bežné opravy.

6/ Prenajímateľ na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení nainštalovaných v prenajatých priestoroch prenajímateľom a za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov v zmysle platných právnych predpisov vrátane zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.

7/ Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení ním nainštalovaných v prenajatých priestoroch, za BOZP svojich zamestnancov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru či inej havárie v prenajatých priestoroch.

8/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, ktoré by mali súvis so zmenou nájomnej zmluvy.

9/ Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budovách.

10/ Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom, najmä zabezpečovať plnenie služieb uvedených v čl. III. zmluvy.

Čl. VI. Skončenie nájmu

1/ Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

2/ Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času na ktorý bol dojednaný z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme podnájme nebytových priestorov.

3/ Výpovedná lehota je 1 mesiac a počíta sa od prvého dňa po doručení výpovede.

4/ Po skončení nájmu odovzdá nájomca priestory v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu, čisté. O prevzatí bude spísaná zápisnica. Nájomca sa zaväzuje vyrovnať do 10 dní od skončenia nájmu všetky svoje záväzky vyplývajúce mu z tejto zmluvy vzniknuté za obdobie platnosti tejto zmluvy.

5/ Nájom je možné ukončiť aj dohodou zmluvných strán.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1/ Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Zb., zák. č. 278/1993 Z.z. a Občianskym zákonníkom.

2/ Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v centrálnom registri zmlúv v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony oboma zmluvnými stranami.

3/ Zmluva je vypracovaná v 5 vyhotoveniach, z ktorých 3 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca a 1 Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

4/ Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa:

.....

V Banskej Bystrici, dňa:

.....

.....

za nájomcu
Ing. Renáta Dundová
riaditeľka NTS SR

.....

za prenajímateľa
MUDr. Michal Bucek
riaditeľ FNsP FDR BB