

ZMLUVA 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 zastúpení: Ing. Miriam Lapuníková, MBA, riaditeľka
IČO: 00 165 549
DIČ: 2021095670
IBAN: SK50 8180 0000 0070 0027 8303
Bankové spojenie: Štátna pokladnica; BIC: SPSRSKBA
Zriadený: Zriaďovacia listina MZ SR č. 1842/90-A/II-I z 18.12.1990
v znení neskorších zmien
(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

Nájomca: **Národná transfúzna služba SR**
Sídlo: Ďumbierska 3/L, 831 01 Bratislava
V zastúpení: Ing. Renáta Dundová, riaditeľka
IČO: 30 853 915
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Č. účtu : 7000288579/8180
IBAN: SK18 8180 0000 0070 0028 8579
Zriadená Zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva SR číslo 003775-4/2003 zo dňa 02.12.2003.
(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“)

Čl. I. Úvodné ustanovenia

1. V zmysle § 13 ods. 6 písm. a) zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov je táto zmluva uzatvorená bez predchádzajúceho ponukového konania na nájom dočasne prebytočných nebytových priestorov.

Čl. II Predmet a účel zmluvy

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenecháva nájomcovi za odplatu a v súlade so zmluvnými podmienkami uvedenými v tejto zmluve do užívania nebytové priestory o výmere 494,7 m² nachádzajúce sa na 2. poschodí v budove monoblokov, so súp. č. 6822, situovanej na parcele č.2590/7 s celkovou výmerou 11679 m², evidovanej v k.ú. Banská Bystrica, obec: BANSKÁ BYSTRICA, okres: Banská Bystrica, zap. na LV č. 142 (ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).

2. Nákres pôdorysu prenajatých priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi do užívania nebytové priestory na zabezpečenie činnosti odberného centra Národnej transfúznej služby. Nájomca sa pred uzatvorením tejto zmluvy oboznámil so stavom predmetných nebytových priestorov miestnou obhliadkou a súhlasí s ich nájmom na uvedený účel.
4. 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.

Čl. III Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do momentu protokolárneho odovzdania nájomcovi skolaudovaných nebytových priestorov v budove so súp.č. 6825, situovanej na parcele registra C č. 2590/4 o výmere 1 417 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorja; evidovanej na LV č. 8361, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, pre k.ú. Banská Bystrica, obec: BANSKÁ BYSTRICA, okres: Banská Bystrica, najneskôr však do 30.09.2016.

Čl. IV Cena nájmu a spôsob platby

1. Cena za nájom nebytových priestorov je na základe trhového nájomného stanovená vo výške 60,00 eur (slovom: šesťdesiat eur) za 1m² na 1 rok:

Mesačné nájomné: 29 682,00 eur / rok : 12 = 2 473,5 eur

2. Nájomca uhradza mesačné nájomné vypočítané podľa bodu 1. tohto článku na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa fakturuje nájom.
3. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať všetky zákonom stanovené náležitosti, resp. dohodnuté náležitosti, alebo ak je výška nájomného alebo inej platby uvedenej na faktúre nesprávna, doba splatnosti takejto faktúry neplynie a prenajímateľ je povinný doručiť nájomcovi novú faktúru s náležitosťami opravenými podľa písomných pripomienok nájomcu.
4. Nájomca uhradza náklady za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa č. IV tejto zmluvy, a to na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa fakturujú poskytnuté služby.
5. Predpokladané prevádzkové náklady sú vo výške 4 676,31 eur bez DPH na rok.
6. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je oprávnený v prípade zvýšenia ceny za nájom rovnakých alebo podobných nehnuteľností vykonať indexáciu nájmu raz ročne, vždy ku koncu kalendárneho roka. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť. Upravená výška ceny nájomného je účinná od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k uzavretiu dodatku o výške nájomného.
8. Prenajímateľ má právo nájomcovi upraviť ceny za poskytované služby spojené s užívaním nájmu v prípade zmeny cien za tieto služby od dodávateľov služieb prenajímateľa, alebo v prípade

zmeny cenových predpisov platných v čase uzatvorenia tejto zmluvy raz ročne, vždy ku koncu kalendárneho roka, o čom musí nájomcu písomne informovať a na požiadanie nájomcu tieto skutočné náklady preukázať. Upravená výška ceny za služby spojené s nájmom a za dodávky médií je účinná od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k uzatvoreniu dodatku o zmene cien za poskytnuté služby. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.

9. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním nájmu (resp. poskytovaných služieb v zmysle čl. V) 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, čím nie je dotknuté právo na náhradu škody.

Čl. V

Energie a služby spojené s nájmom

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude dodávať nájomcovi energie za nasledovných podmienok:

1. Elektrická energia

- 1.1. V prenajatých priestoroch nie je možné z technického hľadiska nainštalovať elektromer. Inštalácia elektromera by si vyžiadala značné finančné náklady, ktorých vynaloženie je z hľadiska doby nájmu nevhodné.
- 1.2. Nájomca a poskytovateľ sa vzájomne dohodli, že spotreba elektrickej energie sa vypočíta na základe súpisu a inštalovaného výkonu elektrospotrebičov na obdobie kalendárneho roka. Ročná spotreba sa fakturuje rovnakým podielom - pri mesačnej fakturácii (1/12) prepočítaného ročného objemu kWh.
- 1.3. Nájomca je povinný bezodkladne po naspôsobení sa do prenajatých priestorov umožniť prenajímateľovi vykonať súpis elektrospotrebičov a následne požiadať o vystavenie „Protokolu – súpisu elektrospotrebičov“.
- 1.4. Počas trvania tejto zmluvy, v prípade zmeny skladby elektrospotrebičov odlišnej od prvej súpisu je nájomca povinný písomne oznámiť zmenu najneskôr do 3 pracovných dní. Na základe písomného oznámenia sa vystaví a vzájomne potvrdí „Protokol – Zmena prvej súpisu elektrospotrebičov“ a následne sa prepočíta spotreba elektrickej energie.
- 1.5. Nájomca je povinný pri plánovanom zabezpečení elektrospotrebiča s výkonom nad 2000 kW vopred odsúhlasiť u prenajímateľa na oddelení prevádzky plánovanú zmenu v napojení nového elektrospotrebiča. Za správnosť súpisu elektrospotrebičov a udržiavanie elektrospotrebičov v dobrom technickom stave je v plnej miere zodpovedný nájomca.
- 1.6. Neoprávnený odber (nenahlásené spotrebiče) sa považuje za hrubé porušenie zmluvných vzťahov, čo môže byť dôvodom pre odstúpenie od tejto zmluvy, ak ani napriek predchádzajúcej výzve nájomca nezabezpečí nápravu.
- 1.7. Pri škode spôsobenej neoprávneným odberom elektriny sa spôsob výpočtu ustanovuje na základe Vyhlášky č. 292/2012 Z.z.
- 1.8. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s touto skutočnosťou, 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 a súhlasia so skutočnosťou, že dodávka a distribúcia elektrickej energie bude zo strany prenajímateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých sú tieto realizované na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a spoločnosťou ENERGA.

- 1.9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za dodávku a distribúciu elektrickej energie vo výške rovnajúcej sa výške skutočne vynaložených nákladov na základe zmluvy so spoločnosťou ENERGA.
- 1.10. V čase uzatvorenia tejto zmluvy sa priemerná cena uhrádzaná prenajímateľom skladá z nasledovných položiek:
Silová elektrina 48,151 EUR/MWh bez DPH
Platba za služby distribúcie elektriny 28,795 EUR/MWh bez DPH
Platba za ostatné systémové služby 29,520 EUR/MWh bez DPH
Daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20%)
- 1.11. Priemerné ceny za dodávku a distribúciu sa budú mesačne aktualizovať na základe fakturácie vyššieho dodávateľa.

2. Tepelná energia

/Nájomca s nameraným množstvom odberu tepelnej energie/

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávka tepelnej energie na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) sa vypočíta na základe technického prepočtu.
- 2.2. Pri technickom prepočte sa vychádza z vykurovanej podlahovej plochy (m²) 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 z objemových množstiev na náklady na základe cien Rozhodnutia URSO Bratislava (viď nižšie v tabuľkách).
- 2.3. 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“.
- 2.4. 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.
- 2.5. 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 domácnosti: 0,0577 €/kWh
 - Fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom pre odberné miesta v meste Banská Bystrica: 85,5046 €/kW
 - Daň z pridanej hodnoty (20%)
- 2.6. Nájomca ako odberateľ tepelnej energie – vykurovanie, príprava TÚV súhlasí s tou skutočnosťou, že na základe nového cenového Rozhodnutia URSO Bratislava, poskytovateľ je oprávnený nové cenové Rozhodnutie premietnuť do výpočtu nákladov za fakturáciu tepelnej energie (vykurovanie, príprava TÚV) bez následných dodatkov k tejto Zmluve. Vždy je však prenajímateľ nájomcu povinný o zmene písomne informovať.
- 2.7. Poskytovateľ 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:

Tepl 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	120 206	23,40668	0,0577	85,5046	6935,89	2001,38	8937,27

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 2017 – vyúčtovanie kalendárny rok 2016 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 2018 sa výška regulačného príkonu bude odvíjať od hodnôt odberu v predchádzajúcom období, t.j. 2017.
- Prepočet spotreby tepla z GJ na kWh je určený prevodným koeficientom 1 GJ = 278 kWh.
- Ceny a následne náklady sú udávané bez DPH.

3. Dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd

3.1. Spotreba vody sa bude fakturovať na základe vyhlášky MŽP SR č.397/2003 Z.z. nasledovne:

1 zamestnanec	19,1 m ³ za rok
31 zamestnancov	592,1 m ³ za rok
1 pacient ošetrovaný v dennom režime	2 m ³ za rok
50 pacientov ošetrovaných v dennom režime	100 m ³ za rok
1 zamestnanec	1,59 m ³ za mesiac
31 zamestnancov	49,34 m ³ za mesiac
1 pacient v dennom režime	0,17 m ³ za mesiac
50 pacientov v dennom režime	8,33 m ³ za mesiac

Spolu za mesiac: 31 zamestnancov a 50 pacientov 57,68 m³

- 3.2. Nájomca je povinný, v prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde v ktoromkoľvek mesiaci (časti mesiaca) k zmene počtu zamestnancov, oznámiť prenajímateľovi túto zmenu najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo – v oznámení uvedie deň, mesiac, rok, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude refakturovať nájomcovi spotrebu dodávky vody podľa výpočtu uvedenom v tomto bode.
- 3.4. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávateľom pitnej vody pre prenajímateľa je spoločnosť Stvaps - Stredoslovenská vodárenská a prevádzková spoločnosť, a.s. Banská Bystrica /ďalej len „Stvaps“. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie a súhlasia s tou

skutočnosťou, 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 Stvaps.

- 3.5. 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 odpadovej vody verejnou kanalizáciou prenajímateľom dodávateľovi (skutočne spotrebované množstvá pitnej vody a odvedenej odpadovej vody verejnou kanalizáciou) na základe zmluvy s Stvaps.
- 3.6. V čase uzatvorenia zmluvy sa cena uhrádzaná prenajímateľom Stvaps 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%)
- 3.7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť cenu vodného a stočného v závislosti na zmene aktuálneho predpisu - Rozhodnutia URSO pre vyššieho dodávateľa Stvaps – Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s. Vždy je však prenajímateľ nájomcu povinný o zmene písomne informovať.
- 3.8. Súčasťou faktúry za odber vody sú aj prevádzkové náklady prenajímateľa. Výška prevádzkových nákladov je určená pomerom skutočného odberu nájomcu voči celkovému odberu prenajímateľa.

4. Komunálny odpad

- 4.1. 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 likvidáciu odpadov** bude zo strany prenajímateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých je dodávka týchto služieb realizovaná na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a ICEKO-ONYX.
- 4.2. 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 zamestnanec 10,5kg za mesiac, 126kg za rok
1kg odpadu = 0,166€, 1 pracovník 10,5kg za mesiac
počet pracovníkov x 10,5 kg x cena za 1kg odpadu = za mesiac,
- 4.3. Podľa tejto zmluvy bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov cenu, ktorú prenajímateľ platí svojmu dodávateľovi (ICEKO-ONYX).
- 4.4. Nájomca je povinný, v prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde v ktoromkoľvek mesiaci (časti mesiaca) k zmene počtu zamestnancov nájomcu, oznámiť prenajímateľovi túto zmenu najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo – v oznámení uvedie deň, mesiac, rok, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo.
- 4.5. 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 pri kuchyni;
 - kartóny pod strechu pod premostením.
 - Plastový odpad pod strechu pod premostením

4.6. 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 %).**

5. Iné poplatky

5.1. Nájomca je povinný uhrádzať **prenajímateľovi prevádzkovú réžiu** pre zabezpečenie služieb spojených s nájmom uvedených v tomto článku zmluvy a pre zabezpečenie plynulej a nepretržitej prevádzky týchto služieb. Výška prevádzkovej réžie sa určí pomerom skutočného odberu nájomcu voči celkovému odberu prenajímateľa v závislosti od skutočne vynaložených nákladov. Náklady na prevádzkovú réžiu sa budú rozpočítavať pomerne medzi všetkých odberateľov služieb v závislosti od veľkosti odberu jednotlivých služieb. Výška prevádzkovej réžie je v čase uzatvorenia tejto zmluvy: za elektrickú energiu 0,0390 eur/ kWh a za dodávku a odvedenie vody 0,2795 eur/m³. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku prevádzkovej réžie v závislosti od skutočne vynaložených nákladov raz ročne.

V prevádzkovej réžii sú zahrnuté:

- 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 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.
- odber vôd z povrchového odtoku z nehnuteľnosti odvádzaných do verejnej kanalizácie (poplatok za tento odber je počítaný podľa vyhl. č. 397/2003 Z.z. podľa jednotlivých kategórií a celkovej plochy v m²);

5.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi telefónny poplatok za používanie telefónnych liniek podľa skutočného množstva využívaných telefónnych liniek. V čase uzatvorenia zmluvy bude nájomca využívať 10 ks telefónnych liniek.

Paušálny poplatok za 1ks vnútornej telefónnej linky je 1,40 eur bez DPH za mesiac + prevolané minúty.

Paušálny poplatok za 1ks vonkajšej telefónnej linky je v závislosti od dodávateľskej faktúry, podľa skutočne vynaložených nákladov.

5.3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi prevádzkové náklady za iné služby vo výške 179,82 eur bez DPH za mesiac.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov a zabezpečiť nepretržite bezpečný a nerušený prístup zamestnancom, dodávateľom, pacientom alebo návštevam nájomcu do prenajatých nebytových priestorov,

- b) zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený vstup a prístup vozidiel nájomcu do budovy a k nebytovým priestorom a zabezpečiť pre nájomcu bezproblémové parkovanie vozidiel nájomcu v areáli budovy a to na dvoch parkovacích miestach určených prenajímateľom,
- c) počas celej doby platnosti tejto zmluvy zabezpečovať v budove, kde sa nebytové priestory nachádzajú, údržbu, opravy, úpravy a servis spoločných priestorov a zariadení, vrátane rozvodových systémov (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, požiarne, telefónne a iné systémy, ako aj údržbu spoločných priestorov v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi),
- d) zabezpečovať odborné prehliadky elektrických, plynových sietí, vodovodných rozvodov, protipožiarne revízie a pod. v zmysle platných právnych predpisov;
- e) prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len s predchádzajúcim súhlasom nájomcu.

2. Nájomca je povinný:

- a) predmet nájmu riadne užívať, chrániť pred poškodením, alebo zničením;
- b) udržiavať prenajaté priestory v prevádzky schopnom stave a udržiavať hygienický režim;
- c) udržiavať čistotu nie len v prenajatých priestoroch, ale tiež v ich okolí;
- d) 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;
- e) za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov;
- f) oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, ktoré by mali súvis so zmenou tejto zmluvy;
- g) neodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu 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 formou elektronickej žiadanky. Bežnú údržbu a bežné opravy predmetu nájmu (§ 5 a nasl. Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka) si nájomca môže zabezpečiť sám na vlastné náklady, pričom ich vykonanie nie je nájomca povinný oznamovať prenajímateľovi.
- h) zabezpečiť si na vlastné náklady poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch,
- i) zabezpečiť si na vlastné náklady dodávku pošty.

3. Nájomca je oprávnený:

- a) predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou;
- b) 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.

4. Nájomca je oprávnený nebytové priestory na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť tak, aby nebytové priestory zodpovedali účelu nájmu podľa tejto zmluvy, vždy však podľa projektovej dokumentácie, ktorú prejedná s prenajímateľom, a len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku súčinnosť potrebnú na riadne úpravy nebytových priestorov tak, aby boli spôsobilé na užívanie na dojednaný účel, najmä sa zaväzuje bezodkladne poskytnúť nájomcovi všetky potrebné súhlasy, povolenia a schválenia v zmysle právnych predpisov a tejto zmluvy

a strpieť vykonanie stavebných úprav a činnosti s tým spojené ak tieto nebudú mať negatívne dopady na prenajímateľa.

5. 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;
6. Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebenia v plnom rozsahu, len ak škoda vznikla v dôsledku konania nájomcu.
7. 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.

Čl. VII **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať túto 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. 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.
4. Zmluvné strany môžu od zmluvy odstúpiť v prípade nedodržania práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy len ak napriek písomnej výzve druhej zmluvnej strany v dodatočnej primeranej lehote nedošlo k náprave. Odstúpením sa zmluva zrušuje od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
5. Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v hygienicky nezávadnom stave najneskôr do 10 dní od ukončenia doby nájmu v súlade s čl. VI bod 5. O odovzdaní bude spísaný protokol. Nájomca je povinný vyrovnať všetky svoje záväzky do 10 dní od ukončenia nájmu.
6. Ak nájomca po skončení doby nájmu neodovzdá nebytové priestory prenajímateľovi v posledný deň lehoty, zmluvné strany sa dohodli, že priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takomto prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ oznámi nájomcovi termín vypratania priestorov aspoň 4 dni pred plánovaným vypratáním priestorov.

Čl. VIII **Záverečné ustanovenia**

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
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.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že na doručovanie všetkých písomností vyplývajúcich z tohto zmluvného vzťahu sa primerane použijú ustanovenia § 45 až § 50 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku

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 4 vyhotoveniach, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 1 vyhotovenie obdrží nájomca a 1 vyhotovenie Ministerstvo financií Slovenskej republiky na archívne účely.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa.....

V Bratislave, dňa.....

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Miriam Lapuníková, MBA

riaditeľka

Fakultná nemocnica s poliklinikou

F. D. Roosevelta Banská Bystrica

.....
Ing. Renáta Dundová

riaditeľka

Národná transfúzna služba SR

Príloha: Nákres pôdorysu prenajatých priestorov