

ZMLUVA 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 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 „**prenajímateľ**“)
- a**
- Nájomca:** **ORL KLINIKA, s.r.o.**
Nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica
V zastúpení: MUDr. Marián Kováč, konateľ
IČO: 36016594
IBAN: SK70 1100 0000 0026 2113 0819
BIC: TATRSKBX
Zap. v Obchodnom registri Okresného súdu B. Bystrica, oddiel Sro, vl. č. 4056/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“)

Čl. I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ 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 318 m² nachádzajúce sa v budove polikliniky na 2. poschodí, v budove so súp. č. 6820, situovanej na parcele č.2590/7, evidovanej v k.ú. Banská Bystrica, zap. na LV 142.
2. Náskres pôdorysu prenajatých priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi do užívania nebytové priestory na poskytovanie zdravotnej starostlivosti v odboroch otorinolaryngológia, anesteziológia a resuscitačná starostlivosť.
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. II

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 5 rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

Čl. III

Cena nájmu a spôsob platby

1. Nájomné za nájom nebytových priestorov je na základe výsledkov ponukového konania stanovené vo výške 69,00 eur (slovom: šesťdesiatdeväť eur) za 1m² na 1 rok:

Ročné nájomné: 318 m² x 69,- eur = 21 942,- eur

Mesačné nájomné: 21 942 eur : 12 = 1 828,5 eur

2. Nájomca uhrádza 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. Nájomca uhrádza náklady za energie a služby spojené s užívaním 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.
4. Predpokladané prevádzkové náklady sú vo výške 7 446,00 eur bez DPH na rok. Predpokladané prevádzkové náklady sú náklady, ktorých výška úhrady sa predpokladá na základe súhrnu platieb podľa čl. IV tejto zmluvy. Nejedná sa o samostatne uhrádzanú položku.
5. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa.
6. V prípade, že dôjde počas trvania nájmu k zvýšeniu cien rovnakých alebo podobných nehnuteľností, má prenajímateľ právo požadovať primerané zvýšenie ceny. V takomto prípade uzatvoria zmluvné strany dodatok k tejto zmluve. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.
7. Prenajímateľ má právo nájomcovi upraviť ceny za poskytované služby spojené s užívaním nájmu 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. V takomto prípade uzatvoria zmluvné strany dodatok k tejto zmluve. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.
8. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním nájmu (resp. poskytovaných služieb 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, čím nie je dotknuté právo na náhradu škody.

Čl. IV

Energie a služby spojené s nájomom

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

4.1. Elektrická energia

- 1.1. V prenajatých nebytových priestoroch je inštalované meranie spotreby elektrickej energie (číslo elektromera 6509996, konečný stav elektromera k 30.11.2015 – 50107, číslo elektromera 6509985, konečný stav elektromera k 30.11.2015 - 20480.

- 1.2. Pooperačná miestnosť je mimo merania. Spotreba elektrickej energie je vypočítaná paušálom 1 kWh/pracovný deň. V miestnosti nie sú prevádzkované elektrospotrebiče, inštalované je osvetlenie 3 ks 60 W + 3 zásuvky. V prípade, že dôjde k zaobstaraniu elektrospotrebičov do uvedenej miestnosti, nájomca je povinný túto skutočnosť bezodkladne písomne nahlásiť prenajímateľovi na oddelenie prevádzky. Prenajímateľ a nájomca sa následne dohodnú na paušále, ktorý bude vypočítaný na základe aktualizovaného inštalovaného výkonu elektrospotrebičov. Nenahlásenie nových elektrospotrebičov sa považuje za neoprávnený odber elektrickej energie a je hrubým porušením zmluvných podmienok.
- 1.3. Za správnosť merania a udržiavanie podružných elektromerov uvedených v bode 1.1. v dobrom technickom stave je zodpovedný nájomca. V prípade, že je podozrenie zo strany nájomcu alebo prenajímateľa z nesprávneho merania elektrickej energie, nájomca je povinný bezodkladne zabezpečiť výmenu elektromera na vlastné náklady.
- 1.4. V prípade výmeny elektromera bude tento nainštalovaný v bode doterajšieho napojenia, ktorý je technicky a prístupom najvhodnejší.
- 1.5. V prípade výmeny elektromera sa prenajímateľ a nájomca zaväzujú najneskôr do 3 dní odo dňa inštalácie nového elektromera podľa bodu 1.1. a 1.2. spísať a svojimi podpismi spoločne potvrdiť výrobné číslo elektromera a jeho počítateľné stavy, od ktorých sa bude odčítavať hodnota spotrebovanej elektrickej energie pre potreby fakturácie. Nájomca pri montáži nového elektromera súčasne vyzve prenajímateľa k zaplombovaniu elektromera. Nájomca je povinný predložiť poskytovateľovi „Certifikát o overení meradla“ autorizovaným metrologickým pracoviskom.
- 1.6. Prenajímateľ refakturuje nájomcovi spotrebu elektrickej energie v závislosti od množstva odobratej elektrickej energie po odčítaní hodnoty z podružného elektromera. Poskytovateľ uskutoční odpočet elektromera posledný deň kalendárneho mesiaca, prípadne prvý pracovný deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť prenajímateľovi elektromer za účelom uskutočnenia odčítania množstva spotrebovanej elektrickej energie z podružného elektromera.
- 1.7. Nájomca je povinný pri plánovanej zmene v napojení nového elektrospotrebiča s výkonom nad 2000 kW túto skutočnosť vopred oznámiť a požiadať o súhlas prenajímateľa na oddelení prevádzky. Za správnosť súpisu elektrospotrebičov a udržiavanie elektrospotrebičov v dobrom technickom stave je v plnej miere zodpovedný nájomca.
- 1.8. Pri škode spôsobenej neoprávneným odberom elektriny sa spôsob výpočtu ustanovuje na základe vyhlášky č. 292/2012 Z.z.
- 1.9. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia so skutočnosťou, že dodávku a distribúciu elektrickej energie vrátane zodpovednosti za odchýlku zabezpečuje pre prenajímateľa v čase uzatvorenia tejto zmluvy spoločnosť ENERGA Slovakia s.r.o., Bratislava /ďalej len „ENERGA“. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie a súhlasia s touto 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 poskytovateľom a spoločnosťou ENERGA.
- 1.10. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za dodávku a distribúciu elektrickej energie vo výške rovnajúcej sa výške skutočne vynaložených nákladov, ktoré mu vznikli na základe zmluvy so spoločnosťou ENERGA.
- 1.11. V čase uzatvorenia tejto zmluvy sa priemerná cena uhrádzaná prenajímateľom skladá z nasledovných položiek:
 - Silová elektrina 48,433 eur/MWh bez DPH
 - Platba za služby distribúcie elektriny 28,595 eur/MWh bez DPH
 - Platba za ostatné systémové služby 29,520 eur/MWh bez DPH
 - Daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20%)

1.12. Priemerné ceny za dodávku a distribúciu sa budú mesačne aktualizovať na základe fakturácie vyššieho dodávateľa.

2. Tepelná energia

/Nájomca s nemeraným 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 (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 z objemových množstiev na náklady na základe cien Rozhodnutia URSO Bratislava (viď nižšie v tabuľkách).
- 2.3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia so 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 eur/kWh
 - Fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom pre odberné miesta v meste Banská Bystrica: 85,5046 eur/kW
 - Daň z pridanej hodnoty (20%)
- 2.6. Nájomca ako odberateľ tepelnej energie – vykurovanie, príprava TÚV súhlasí, 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.
- 2.7. 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 TUV	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	77270	15,04614	0,0577	85,5046	4458,47	1285,51	5744,98

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.

3. Dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd

3.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy je zmluvným partnerom prenajímateľa, ktorý zabezpečuje dodávku pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou spoločnosť **Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s. Banská Bystrica** /ďalej len „Stvps“. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie a súhlasia so skutočnosťou, že dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou, bude zo strany prenajímateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých je táto dodávka realizovaná na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a spoločnosťou Stvps.

3.2. V čase uzatvorenia tejto zmluvy uhrádza prenajímateľ spoločnosti Stvps:

a) **za dodávku, odvedenie a čistenie 1 m³ vody cenu spolu 2,72196 eur s DPH;** cena sa skladá sa z nasledovných položiek:

vodné - maximálna cena za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom je v súčasnosti stanovená na sumu 1,17 eur/m³ bez DPH;

stočné - maximálna cena za odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou je v súčasnosti stanovená na sumu 1,0983 eur/m³ bez DPH

DPH - daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20%).

b) **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;

3.3. V prenajatých nebytových priestoroch sa vodomer nenachádza. Spotreba vody je vypočítaná podľa vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z.z..

V súčasnosti je cena za 1m³ 2,72196 s DPH

1 zamestnanec 19,1 m³ za rok, t.j. 1,59 m³ za mesiac

11 zamestnancov 210,1 m³ za rok t.j. 17,51 m³ za mesiac

5 lôžok x 45m³ = 225 m³ za rok t.j. 18,75 m³ za mesiac

3 pacienti za deň x 2 m³ za rok = 6 m³ za rok t.j. 0,5 m³ za mesiac

Spolu 441,1 m³ za rok, t.j. 36,76 m³ za mesiac

V súčasnosti je cena za 1m³ **2,72196 eur** s DPH

- 3.4. Nájomca je povinný prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde v ktoromkoľvek mesiaci (časti mesiaca) k zmene počtu zamestnancov nájomcu, oznámiť túto zmenu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo – v oznámení uvedie deň, mesiac, rok, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo.
- 3.5. Prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi **cenu za dodávku pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd** mesačne, nasledovne:
- a) počet zamestnancov x 3,606597 eur,
 - b) počet pacientov v dennom režime x 0,37805 eur
 - c) Počet lôžok x 8,506125 eur
 - d) pomerná časť odberu vôd z povrchového odtoku z nehnuteľnosti x 1,0983 eur
 - e) DPH – daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20 %).

4. Komunálny odpad

- 4.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je zmluvným partnerom prenajímateľa, ktorý 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 so 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 spoločnosťou ICEKO-ONYX.

- 4.2. V čase uzatvorenia tejto zmluvy uhrádza 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;

Výpočet ceny za odvoz a likvidáciu odpadov:

1 zamestnanec 10,5kg za mesiac, 126kg za rok

1kg odpadu = 0,166eur ,

11 zamestnancov 115,5 kg za mesiac, t.j. 19,173 eur s DPH za mesiac

- 4.3. Podľa tejto zmluvy bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov cenu, ktorú prenajímateľ platí spoločnosti ICEKO-ONYX, a ktorá je bližšie špecifikovaná v bode 4.2. tohto bodu.

- 4.4. Ak počas platnosti tejto zmluvy dôjde u nájomcu k zmene počtu zamestnancov je povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, 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 ORL klinika a dátumom.

Triedený odpad:

- biele sklo, bude sypať do kontajnera pod premostením;
- kartóny pod strechu pod premostením.

- 4.6. Prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi **cenu za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov** mesačne, nasledovne:

f) počet zamestnancov x 1,4525 EUR,

g) DPH – daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20 %).

5. Zber a dočasné skladovanie nebezpečného odpadu typického pre zdravotníctvo

- 5.1. Na základe platných právnych predpisov v odpadovom hospodárstve bol prenajímateľovi udelený Obvodným úradom životného prostredia Banská Bystrica, Námestie Ľ. Štúra 1, 97405 Banská Bystrica dňa 26.4.2013, súhlas č.7/2013/01609/SB na **zber odpadov v areáli fakultnej**

nemocnice v prospech zmluvných partnerov sídliačich v areáli fakultnej nemocnice, /zoznam odpadov podľa katalógu odpadov vyhl. č. 284/2001 Z.z. je uvedený v rozhodnutí o súhlase/ a je oprávnený túto službu poskytovať aj pre iné subjekty.

- 5.2. Prenajímateľ má vytvorené prevádzkové poriadky a havarijné plány pre každý druh nebezpečného odpadu, ktorý dočasne skladuje. Podľa týchto prevádzkových poriadkov a havarijných plánov je objem odpadu vyprodukovaný nájomcom určený paušálne nasledovne: **10 kg odpadu za mesiac.**
- 5.3. Nájomca je povinný nebezpečný odpad typický pre zdravotníctvo baliť do vriec červenej a čiernej farby (v prípade núdze žltej a zelenej farby); vrecia budú označené názvom identifikačným listom nebezpečného odpadu, dátumom a názvom nájomcu. Nájomca je povinný zabezpečiť odvoz odpadu typického pre zdravotníctvo na miesto dohodnuté s prenajímateľom.
- 5.4. Nájomca je povinný nebezpečný odpad triediť nasledovne:
 - **nebezpečný odpad k. č. 18 01 03 - červené vrecia** (odpad, ktorého zber a zneškodnenie podlieha osobitným požiadavkám z hľadiska prevencie nákazy); tento odpad musí byť dôkladne zabalený a vložený do vreca tak, aby sa zabránilo úniku nebezpečných látok do okolia a tiež, aby nedošlo k perforácii obalu - odpad je uskladnený na mieste dočasného skladovania.

6. Iné poplatky

- 6.1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi **prevádzkovú réžiu** pre zabezpečenie služieb spojených s nájomom 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, rozvážačov 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.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi poplatok za používanie **sociálneho zariadenia** vo výške 10,00 eur bez DPH za mesiac.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi paušálny poplatok za používanie 1ks **vnútorných telefónnych liniek** 1,40 eur bez DPH za mesiac + prevolané minúty. V čase uzatvorenia zmluvy je celkový počet telefónnych liniek 4ks.
- 6.4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi poplatok za výťah, ktorý je umiestnený v budove polikliniky, súp. č. 6820, k. ú. Banská Bystrica. Výška poplatku je stanovená vo výške 31,30 eur bez DPH za jedno poschodie/ za 1výťah/ za 1mesiac. Predmetom fakturácie bude jeden výťah a dve poschodia (1výťah x 31,30 x 2 = 62,60 EUR bez DPH/mesiac)

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. 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 v písomnej forme, datované a čitateľne podpísané zástupcom nájomcu, ktorý oznámenie podáva.
- h) zabezpečiť si na vlastné náklady poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch,
- i) zabezpečiť si na vlastné náklady dodávku pošty, bežnú údržbu a bežné opravy prenajatých priestorov, podporne sa použije §5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2. 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;
- c) predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú prejedná 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 zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebenia v plnom rozsahu.
4. 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. VI

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, najmä z dôvodov podľa čl. III ods. 6 a ods.7 tejto zmluvy; 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. 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. VII Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán s výnimkami výslovne ustanovenými v tejto zmluve.
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 Banskej Bystrici, dňa.....

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Miriam Lapuníková, MBA

riaditeľka

Fakultná nemocnica s poliklinikou

F. D. Roosevelta Banská Bystrica

.....
MUDr. Marián Kováč

konateľ

ORL KLINIKA, s.r.o.

