

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle ust. § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon a správe majetku štátu“)

ZMLUVNÉ STRANY:

Prenajímateľ: Slovenská republika – v správe: Fakultná nemocnica s poliklinikou
J. A. Reimana Prešov
sídlo: Hollého 14, 081 81 Prešov
IČO: 00 610 577
DIČ: 202 128 1559
IČ DPH: SK 202 128 1559
Bankové spojenie: Štátna pokladnica,
IBAN:
Štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou MZ SR, zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 – A/XI – 1
Zastúpený: **MUDr. Radoslav Čuha, MBA, MPH – riaditeľ**
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Medirex, a.s.**
sídlo: Holubyho 35, Pezinok 902 01
IČO: 35 766 450
DIČ: 2020204340
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, číslo vložky: 4185/B
Bankové spojenie: IBAN:
Zastúpený: **Ing. Jozef Gavlas, MSc. – splnomocnenec**
(ďalej len „nájomca“)

sa nižšie uvedeného dňa dohodli, že uzatvárajú túto **zmluvu o nájme nebytových priestorov** (ďalej len „**zmluva**“) za nasledovných podmienok:

Článok I Základné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky, zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 – A/XI – 1, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
- 1.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že v článku III špecifikované nebytové priestory sú majetkom Slovenskej republiky v správe Fakultnej nemocnice s poliklinikou J. A. Reimana Prešov, ktorá podľa zákona o správe majetku štátu rozhodla o ich dočasnej prebytočnosti.

- 1.3 Nájomca je slovenská právnická osoba – obchodná spoločnosť, založená podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.

Článok II Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a za podmienok stanovených v tejto zmluve nebytové priestory uvedené v článku III tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca sa za to zaväzuje zaplatiť odplatu vo výške dohodnutej v článku VI tejto zmluvy.

Článok III Predmet a účel nájmu

- 3.1 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú **nebytové priestory** s podlahovou plochou **283,28 m²** nachádzajúce sa na druhom podlaží budovy chirurgického monobloku so súpisným číslom 11254 postavenej na parcele č. 4886/22, nachádzajúcej sa na ulici Hollého v Prešove, zapísanej Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov na liste vlastníctva č. 1962, a ktoré sú graficky znázornené v situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 1 zmluvy.
- 3.2 Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi predmet nájmu do jeho výlučného užívania a nájomca predmet nájmu prijíma.
- 3.3 Nájomca bude užívať predmet nájmu podľa tejto zmluvy za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom zariadení - zariadenie spoločných vyšetrovacích a liečebných zložiek v odbore klinická mikrobiológia.
- 3.4 Nájom podľa tejto zmluvy predstavuje podnikateľský nájom. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. V prípade, že nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok IV Doba nájmu

- 4.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu počas trvania doby nájmu. Doba nájmu je dohodnutá na dobu určitú, a to na päť (5) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Doba nájmu končí najneskôr v deň skončenia platnosti a účinnosti zmluvy.

Článok V Platnosť a účinnosť zmluvy

- 5.1 Táto zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou.
- 5.2 Táto zmluva nadobúda v zmysle ust. § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 5.3 Zmluva nadobúda účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 5.4 Platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa končí:
- 5.4.1 uplynutím doby nájmu,

- 5.4.2 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode,
- 5.4.3 zánikom predmetu nájmu,
- 5.4.4 výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v písomnej forme z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov
- 5.4.5 odstúpením od zmluvy.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli na dĺžke výpovednej lehoty v trvaní tri (3) mesiace, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.6 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne aj odstúpením od tejto zmluvy z dôvod uvedených v Zákone o nájme alebo v príslušných ustanoveniach tejto zmluvy.
- 5.7 V prípade skončenia zmluvného vzťahu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať ku dňu skončenia platnosti a účinnosti zmluvy. Ak nájomca predmet nájmu nevypracie ani v dodatočnej lehote určenej v písomnej výzve prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného dohodnutého v článku VI tejto zmluvy, a to za každý začatý mesiac omeškania s vypratáním predmetu nájmu odo dňa skončenia zmluvného vzťahu.

Článok VI

Výška a splatnosť nájomného a platieb za služby spojených s nájmom

- 6.1 Odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutej výške.
- 6.2 Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán na sumu **160,- Eur** (slovom jednošesťdesiat eur) ročne za 1 m² predmetu nájmu, čo za celkovú prenajatú plochu predmetu nájmu o rozlohe 283,28 m² predstavuje sumu 45.324,80,- Eur (slovom štyridsaťpäťtisícristodvadsaťštyri eur 80/100 centov) ročne.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje nájomné uhrádzať v mesačných splátkach vo výške **3.777,07 Eur**. V zmysle ust. § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájom nehnuteľnosti oslobodený od dane z pridanej hodnoty (DPH).
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi okrem nájomného aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu a to platby za upratovanie spoločných priestorov a za odvoz komunálneho odpadu (ďalej len „platby“).
- 6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, zaplatí nájomca prenajímateľovi platby podľa nasledovného rozpisu:
- **za upratovanie** spoločných priestorov sumu vo výške **1.080,- Eur bez DPH ročne**, čo predstavuje 90,- Eur bez DPH mesačne,
 - **za odvoz** komunálneho **odpadu 624,- Eur bez DPH ročne**, čo predstavuje 52,- Eur bez DPH mesačne,
 - **za používanie dvoch telefónnych klapiek** sumu **252,- Eur bez DPH ročne**, čo predstavuje 21,- Eur bez DPH mesačne
- teda **spolu** sumu vo výške **1.956,- Eur bez DPH ročne**, čo predstavuje 163,- Eur bez DPH mesačne.
- 6.6 Platby za služby sú určené bez DPH. K platbám uvedeným v článku VI ods. 6.5. tejto zmluvy bude pripočítaná príslušná daň z pridanej hodnoty, čo zmluvné strany berú na vedomie.
- 6.7 Nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje zaplatiť mesačne vopred bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, pričom nájomné a platby sú splatné v lehotách splatností uvedených na faktúrach vystavených

prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti prenájomateľom vystavených faktúr je 14 dní od ich vystavenia. Prenajímateľ je povinný vystaviť faktúry vždy najneskôr do dvadsiateho (20.) dňa príslušného mesiaca a doručiť ich následne nájomcovi bez zbytočného zdržania, najneskôr do siedmich (7) dní od ich vystavenia.

- 6.8 Nájomné a platby za služby sa považujú za zaplatené dňom pripísania nájomného a platieb na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, príp. na faktúre, resp. dňom prijatia nájomného a platieb v hotovosti do pokladne prenájomateľa.
- 6.9 Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného o percentuálnu mieru ročnej inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájomného. Takáto úprava výšky nájomného bude vykonávaná prenájomateľom, jeho jednostranným úkonom – písomným oznámením novej výšky nájomného doručeného nájomcovi, ktorá nadobúda platnosť a účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomného oznámenia nájomcovi, pokiaľ nebude uvedený neskorší dátum platnosti a účinnosti novej výšky nájomného určenej so zohľadnením ročnej inflácie podľa tejto zmluvy.
- 6.10 Zvýšená výška nájomného na základe doručeného oznámenia prenájomateľa za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe, ak bude prenájomateľom uplatnený. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájomného za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy.
- 6.11 Prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné v prípade zmeny trhového nájomného ako aj platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade, ak dôjde k nárastu ich cien.
- 6.12 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného alebo platieb v zmysle ustanovení tohto článku, je nájomca povinný zaplatiť prenájomateľovi úroky z omeškania v zmysle ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 6.13 Za ostatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré nie sú uvedené v článku VI ods. 6.5 zmluvy, a to za elektrickú energiu, teplo, vodné a stočné, zaplatí nájomca na základe osobitných zmlúv uzatvorených medzi nájomcom a dodávateľom týchto služieb priamo dodávateľovi.
- 6.14 Nájomca je povinný do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy a vždy na požiadanie prenájomateľa sa prenájomateľovi preukázať zmluvou o dodávke energií (tepla, elektrickej energie, vody a stočného) uzatvorenou so spoločnosťou Slovenergie SK, a.s., IČO: 44 089 406, so sídlom Hroncova 3, 040 01 Košice. Záväzkový vzťah založený touto nájomnou zmluvou zaniká aj odstúpením prenájomateľa od tejto zmluvy z dôvodu, že nájomca si nespĺní svoju povinnosť, ku ktorej sa zaviazal podľa predchádzajúcej vety tohto odseku. Odstúpením prenájomateľa od tejto zmluvy sa zmluva okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy od začiatku zrušuje. Zrušenie zmluvy od začiatku nemá vplyv na povinnosť nájomcu zaplatiť prenájomateľovi nájomné a platby dlžné ku dňu zrušenia zmluvy.

Článok VII Osobitné dojednania

- 7.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie podľa dohodnutého účelu (článok III tejto zmluvy).
- 7.2 Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu a náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní znáša nájomca.
- 7.3 Nájomca je zároveň povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave.

- 7.4 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na ich majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd predmetu nájmu alebo úkonov alebo zanedbania prenajímateľa.
- 7.5 Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky, je takáto zmluva v zmysle § 13 ods. 10 Zákona o správe majetku štátu neplatná.
- 7.6 Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
- 7.7 Nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu s jeho vedomím.
- 7.8 Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
- 7.9 Povinnosti nájomcu v oblasti Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany proti požiarom (ďalej len „BOZP a OPP“):
- 7.9.1 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúcej z platných a účinných právnych predpisov, najmä pravidelne zhromažďovať komunálny odpad v kontajnerov na to určených, na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu, ktorý nie je komunálnym odpadom.
 - 7.9.2 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých vnútorných priestoroch predmetu nájmu
 - 7.9.3 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane, ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a činnosť nájomcu vykonávanú v predmete nájmu.
 - 7.9.4 Nájomca je povinný dodržiavať normy požiarnej ochrany a to tak v prenajatých ako aj spoločných priestoroch, ako aj oboznámiť svojich zamestnancov s bezpečnostnými predpismi.
- 7.10 Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom vysporiadania vzájomných práv a povinností z dôvodu užívania predmetu nájmu nájomcom za obdobie od 19.12.2015 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, prenajímateľ vyhotoví bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy nájomcovi mimoriadnu faktúru, ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v lehote splatnosti 30 dní odo dňa vystavenia predmetnej faktúry prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za takéto užívanie predmetu nájmu za každý celý mesiac predstavuje mesačné nájomné a platby určené podľa tejto zmluvy. V prípade takéhoto užívania predmetu nájmu len časť mesiaca, nájomné a platby za služby určené podľa tejto zmluvy sa vypočítajú alikvotne vzhľadom na uplynuté obdobie.
- 7.11 Akékoľvek oznámenie, žiadosť či iný úkon uskutočnený na základe tejto zmluvy (ďalej len "zásielka") bude uskutočnený v písomnej forme, v slovenskom jazyku a bude doručovaný na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 7.12 Doručením zásielky sa rozumie jeho doručenie doporučené poštou (okrem doručovania faktúr vystavených prenajímateľom) na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň, v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ prípadne inou poznámkou porovnateľného významu a adresát ako zmluvná strana túto skutočnosť druhej zmluvnej strane neoznámil, a to aj v prípade, že sa o tom adresát nezvedel

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má hodnotu originálu. Po podpísaní zmluvy obdrží každá zo zmluvných strán dve vyhotovenia a jedno vyhotovenie je určené pre účely Ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 8.2 Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.3 Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona o správe majetku štátu a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 8.4 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy ako celku, ak je možné takéto neplatné alebo neúčinné ustanovenie oddeliť od zvyšku zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne formou dodatku nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase jeho prijatia, resp. uzavretia tejto zmluvy. Do času uzatvorenia dodatku platia príslušné zákonné ustanovenia svojím účelom a zmyslom čo najbližšie neplatnému či neúčinnému ustanoveniu.
- 8.5 Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že vynaložia všetko úsilie, ktoré je od nich možné spravodlivo požadovať, aby došlo k urovnaniu všetkých sporov, rozporov alebo nárokov vzniknutých medzi nimi z tejto Dohody a v súvislosti s ňou (ďalej ako „Spor“) zmierom.
- 8.6 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1 – situačný plán;
Príloha č. 2 - plnomocenstvo pre Ing. Jozefa Gavlasa, MSc.
- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že na právne úkony sú plne právne spôsobilé, a že obsah zmluvy sa zhoduje so súhlasnými, slobodnými a vážnymi prejavmi ich skutočnej vôle, že zmluvu neuzavreli v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

V Prešove dňa2016

V Pezinku dňa2016

prenajímateľ
FNsP J. A. Reimana Prešov
MUDr. Radoslav Čuha, MBA, MPH
riaditeľ

nájomca
Medirex, a.s.
Ing. Jozef Gavlas, MSc.
splnomocnenec