

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)

a

Nájomca: ORTOTECH, spol. s r.o.
Nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica
V zast.: Ing. Drahoš Konder, konateľ
IČO: 31 619 631
IČ DPH: SK 2022006041
DIČ: 2022006041
Bankové spojenie:
č.úctu:
Zapísaný v obchodnom registri: OR SR Banská Bystrica oddiel Sro,
vložka číslo: 10460/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 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 nasledujúce nebytové priestory:

- pracovňa lekára číslo miestnosti 101, o výmere 15,75 m²
- čajová kuchynka číslo miestnosti 103, o výmere 9,18 m²

- pracovňa číslo miestnosti 151, o výmere 10,40 m²
- pracovňa číslo miestnosti 152, o výmere 16,70 m²
- pracovňa číslo miestnosti 153, o výmere 16,70 m²
- chodba miestnosti 154, o výmere 20,20 m²
- pracovňa číslo miestnosti 155, o výmere 10,40 m²
- pracovňa číslo miestnosti 156, o výmere 20,43 m².

Priestory sa nachádzajú na 1. poschodí, v budove so súp. č. 6816, ležiacej na parc. č. 2590/10, zapísanej v katastri nehnuteľností na Katastrálnom úrade Banská Bystrica, Správa katastra Banská Bystrica, v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, na LV 142.

2/ Účelom tejto zmluvy je poskytnutie nebytových priestorov na poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo výdajni zdravotnícko ortopedicko-protetických pomôcok a 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.

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 60,- €/ m²/rok , cena je uvedená bez DPH v zmysle § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

$$60,- \text{ €/ m}^2/\text{rok} \times 119,76 \text{ m}^2 = 7.185,60 \text{ €/rok}$$

$$7.185,60 \text{ €/rok} : 12 = \mathbf{598,80 \text{ €/mesiac}}$$

2/ Cena za služby s nájmom spojené:

Elektrická energia

V prenajatých priestoroch nie je inštalovaný elektromer. Spotreba bude vyčíslená na základe inštalovaného výkonu osvetľovacích telies.

Pri zaobstaraní elektrospotrebičov s vyšším výkonom je potrebné vopred prekonzultovať inštaláciu s vedúcou oddelenia energetiky a životného prostredia (kl.3237) z dôvodu rezervácie výkonovej zložky u dodávateľa elektrickej energie (t.č. SSE, a.s. Žilina), o čom bude spísaný

zápis. Počas prenájmu každú zmenu v skladbe elektrospotrebičov odlišnej od prvej súpisu je potrebné bezodkladne písomne nahlasovať na oddelenie energetiky a životného prostredia.

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.

Elektrická energia bude fakturovaná na základe fakturačných podmienok prijatých FNsP F.D.Roosevelta. V prípade zmeny jednotlivých cenových položiek FNsP F.D.R. si vyhradzuje právo uplatnenia zmeny sadzieb bez následných dodatkov k zmluve.

Štruktúra poplatkov:

- Priemerná cena elektriny fakturovaná zmluvným dodávateľom elektriny
Sadzba: 113,80 EUR/MWh
- Prevádzka transformačných staníc, káblových rozvodov
(položka zahŕňa náklady spojené s údržbou transformačných staníc, rozvodov elektriny a ostatné náklady FNsP F. D. Roosevelta)
Sadzba: 39,30 EUR/rok
- Daň z pridanej hodnoty (20%)

Spotreba MWh - 0,342 MWh/rok, celkové náklady: 93,86 EUR/rok s DPH

Fakturačné obdobie je štvrtročné.

Uvedené náklady sa fakturujú vo výške $\frac{1}{4}$ z celkovej predpísanej sumy (t.j. 23,47 EUR/Q) s DPH.

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 domácností 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.

Náklady za spotrebu tepelnej energie sa fakturujú 1x štvrťročne 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: 119,76 m²

Predpokladané množstvo odberu tepelnej energie: 28380 kWh/rok

Požadovaný výkon: 6,000934 kW/rok

Predpokladané náklady: 2368,61 EUR/rok s DPH

V uvádzaných nákladoch nie je zahrnutá dodávka vody a odvoz odpadu, nakoľko dodávku vody do prenajatých priestorov, ako aj odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu a odpadu typického pre zdravotníctvo si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.

3/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a služieb s nájomom spojených na základe faktúr vystavených prenajímateľom na účet v Štátnej pokladnici v lehote ich splatnosti - do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po období fakturácie. 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 dodatkom k tejto zmluve, v prípade zmien cenových relácií od vyšších dodávateľov, prípadne zmien cenových predpisov platných v čase uzatvorenia zmluvy.

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 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 podnájmu.

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 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/ 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.

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

8/ Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budovách.

9/ Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom, 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 a 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 všetky svoje záväzky.

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/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia MF SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

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. Drahoš Konder
konateľ

za prenajímateľa
MUDr. Michal Bucek
riaditeľ FNsP FDR BB