

P02 391/2011

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

### Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Slovenská republika v správe  
Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D.Roosevelta  
Námestie L. Svobodu 1, 974 01 Banská Bystrica  
V zast.: MUDr. Michal Bucek, riaditeľ  
IČO: 00 165 549  
č.ú.: [REDACTED]  
Bankové spojenie: [REDACTED]  
(ďalej len prenajímateľ)

a

**Nájomca:** Cítonova spol. s r.o.  
Námestie L. Svobodu 1, 974 09 Banská Bystrica  
V zast.: Ján Domenik, konateľ  
IČO: 36 638 064  
IČ DPH: SK 2022006041  
č.ú.: [REDACTED]  
Bankové spojenie: [REDACTED]  
Zapísaný v obch. 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 prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o výmere 150,50 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na -1. poschodí a nebytové priestory o výmere 1025,45 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na -2. poschodí v nehnuteľnosti zapísanej na LV 142, katastrálne územie Banská Bystrica, súp. č. 6817 na parcele č. 2590/10. Prenajaté priestory sú bližšie špecifikované v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2/ Účelom tejto zmluvy je poskytnutie nebytových priestorov za účelom poskytnutia služby: pranie, dezinfekcia, žehlenie, skladanie a balenie/triedenie nemocničnej bielizne, osobnej

bielizne pre zamestnancov, drobné opravy bielizne, dovoz čistej bielizne odvoz použitej bielizne, pre potreby prenajímateľa na základe verejného obstarávania.

## **Článok II. Doba nájmu**

1, Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 2 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

2, Platnosť zmluvy o nájme je podmienená platnosťou Zmluvy o dielo č. POZ 96/2011 z 31. marca 2011.

## **Článok III. Cena nájmu a spôsob platby**

### 1/ Nájomné

Ročné nájomné za prenajaté priestory nachádzajúce sa na -1. poschodí o výmere 83,90 m<sup>2</sup> je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 60,- EUR/m<sup>2</sup>/rok, ročné nájomné za prenajaté priestory nachádzajúce sa na -1. poschodí o výmere 66,60 m<sup>2</sup> je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 40,- EUR/m<sup>2</sup>/rok a ročné nájomné za prenajaté priestory nachádzajúce sa na -2 poschodí o výmere 1025,45 m<sup>2</sup> je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 12,- EUR/m<sup>2</sup>/rok.

83,90 m <sup>2</sup> x 60,- EUR	<b>5.034,-0 EUR/rok</b>	<b>419,50 EUR/mes.</b>
66,60 m <sup>2</sup> x 40,- EUR	<b>2.664,-0 EUR/rok</b>	<b>222,00 EUR/mes.</b>
1025,45 m <sup>2</sup> x 12,- EUR	<b>12.305,40 EUR/rok</b>	<b>1.025,45 EUR/mes.</b>

**nájomné spolu: 1.666,95 EUR/mes.**

2/ Cena za služby s nájmom spojené:

### **A/ Elektrická energia**

V prenajatých priestoroch sú inštalované 2 elektromery v priestoroch -2.poschodia a meranie technológie. V priestoroch, ktoré nie sú pokryté meraním sa spotreba vypočíta na základe technického prepočtu, súpisu elektrospotrebičov (osvetlenie, prenosné elektrospotrebiče).

Nemerané priestory:

Osvetlenie - č. miestností: 058, 059, 060, 061, 062, 064, 066, 066A, 067, 067A

Prenosné elektrospotrebiče:

Počítač – 1x, tlačiareň – 1x, chladnička 1x, šijací stroj 3x, žehlička lepiaca – 1x, kanvica 1x, kompresor (centrálna výroba stlačeného vzduchu).

Ročný objem spotreby elektrickej energie – nameraná spotreba: 26,898 MWh (rok 2011 – 250 pracovných dní)

1. elektromer – technológia:

➤ číslo elektromera 3243230

➤ koeficient: 6

2. elektromer -2.poschodie:

➤ číslo elektromera: 983215

➤ koeficient: 1

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)
- Daň z pridanej hodnoty (20%)
  - a) Nemeraná dodávka elektrickej energie:
    - Spotreba MWh 26,898 MWh / rok
    - Náklady za elektrickú energiu: 3060,99 EUR / rok bez DPH
    - Náklady za prevádzku transf.staníc, káblových rozvodov: 1349,70 EUR / rok bez DPH
    - Náklady spolu bez DPH: : 4410,69 EUR / rok bez DPH, 882,14 EUR DPH, 5292,83 EUR s DPH
  - b) Meraná dodávka elektrickej energie
    - Spotreba MWh (skutočná spotreba)
    - Náklady za prevádzku transf. staníc, káblových rozvodov: 2898,07 EUR / rok bez DPH (Uvedená položka sa fakturuje v zálohových mesačných platbách vo výške 1/12 z celkových ročných nákladov. Po ukončení sledovaného obdobia – kalendárneho roka sa uskutoční vyúčtovanie nákladov na základe skutočne odobratého (nameraného) množstva elektrickej energie.

Fakturačné obdobie je mesačné.

Pri zaobstaraní elektrospotrebičov s vyšším výkonom je potrebné inštaláciu vopred prekonzultovať na oddelení 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 prvotnej súpisky 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.

## B/ Tepelná energia

- Vykurovanie + príprava teplej úžitkovej vody (predpokladané množstvo odberu tepelnej energie energie určil prenajímateľ na základe technického prepočtu
- Technologická para – meranie skutočne odobratého množstva

Cena je určená v zmysle platných právnych predpisov a schválená Úradom pre reguláciu sieťových odvetví Bratislava Rozhodnutím č. 0037/2011/T zo dňa 21.12.2010, s účinnosťou od 01.01.2011, ktorým určuje pre regulovaný subjekt:

Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D. Roosevelta Banská Bystrica

- variabilnú zložku maximálnej ceny tepla  
0,0544 EUR/kWh
- fixnú zložku maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom  
71,6502 EUR/kW

Uvedené ceny sú bez DPH.

Daň z pridanej hodnoty ( 20 % )

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.

### *Podklady k výpočtu:*

prenajatá podlahová plocha:	1175,95 m <sup>2</sup>
vykurovaná podlahová plocha:	121,40 m <sup>2</sup>
nevykurovaná podlahová plocha:	1054,55 m <sup>2</sup>

### *Nemeraná dodávka:*

Ročný predpoklad odberu tepelnej energie:	41 099 kWh
Regulačný príkon na odbernom mieste:	8,69014 kW/rok
Ročné náklady vrátane DPH:	3430,13 EUR
Mesačná zálohová platba vrátane DPH:	285,84 EUR

### *Meranie technologickej pary:*

Spotreba tepelnej energie v kWh – odpočet meracieho zariadenia.  
Regulačný príkon: 50,064 kW/rok

### C/ Dodávka zemného plynu – technická výpomoc

Odber zemného plynu sa vyfakturuje na základe skutočne nameraného množstva – m.j. (m<sup>3</sup>)

Spotrebu zemného plynu vypočítame na základe vzorca:

$$\text{Dodané množstvo v plyne (kWh)} = \text{m}^3 \times \text{priemerné spaľovacie teplo objemové (kWh.m}^{-3}\text{)}$$

Variabilné zložky:

- a) Priemerné spaľovacie teplo objemové
- b) Sadzba za odobratý plyn

Uvedené zložky sa menia mesačne. Fakturácia sa prevádza 1 mesiac pozadu.

Sadzba za odobratý zemný plyn je prefakturovaná na základe fakturácie SPP, a.s. Bratislava bez akéhokoľvek navýšenia vrátane DPH.

(Pre orientáciu:

Skutočnosť – apríl 2011

Priemerné spaľovacie teplo objemové: 10,603 kWh.m<sup>-3</sup>

Sadzba za odobratý plyn – priemer skutočných nákladov za dodávku zemného plynu:

0,039823 EUR/kWh bez DPH)

**D/ Voda** - Vyúčtovanie spotreby vody je odpočítaná z meracích zariadení a paušálne vypočítaná podľa Vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z.z. za dodávku teplej vody. V čase uzatvárania zmluvy je cena vody 60,809 Sk/m<sup>3</sup> vrátane DPH.

1 pracovník – 25 m<sup>3</sup> za rok

15 pracovníkov – 375 m<sup>3</sup> za rok

1 mesiac – 31,25 m<sup>3</sup> t.j. **74,05 EUR/mesiac**

Prenajímateľ bude fakturovať mesačne na základe odpisu spotreby vody na meracích zariadeniach + 31,25 m<sup>3</sup> za dodávku teplej vody.

**E/ Odpad** – Komunálny odpad

výpočet poplatku za odpad:

1 kg odpadu – 0,1660 EUR vrátane DPH

1 pracovník – 10,5 kg za mesiac t.j. 1,743 EUR

1 pracovník – 126 kg za rok t.j. 20,92 EUR

15 pracovníkov – 313,80 EUR/ rok

**1 mesiac – 26,15 EUR**

Prenajímateľ bude fakturovať mesačne podľa skutočného stavu zamestnancov.

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 - do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po období fakturácie. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa.

4/ Zmluvné strany sa dohodli na úprave cien prenajímateľom v prípade zmien cenových relácií od vyšších dodávateľov ako SPP-BAA, SSE-ŽA, SVS-BB, ICEKO-ONYX a pod., 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 špeciálnych prevádzok 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 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 a v súlade s právnymi predpismi.

B Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po ukončení tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov odovzdá nájomca rekonštruované priestory prenajímateľovi bez finančného nároku za zhodnotenie priestorov nájmu.

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 EUR je nájomca povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.

4/ Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzky schopnom stave a za týmto účelom je povinný na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa z hľadiska rozsahu a ceny. Nájomca je počas doby trvania nájmu oprávnený technické zhodnotenie nehnuteľnosti odpisovať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade predčasného ukončenia nájomnej zmluvy má nájomca nárok na vyplatenie zostatkovej ceny technického zhodnotenia predmetu nájmu.

5/ Neplatenie nájomného, služieb s nájmom spojených alebo konanie v rozpore s touto zmluvou sa považuje za hrubé porušenie zmluvy a môže byť dôvodom pre vypovedanie zmluvy.

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

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

8/ Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru či inej havárie a konať v súlade so zák.č.330/1996 Z.z. o BOZP a zabezpečiť povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z.z.. o ochrane pred požiarmi.

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

10/ Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budovách.

11/ Nájomca je povinný triediť odpad podľa príkazu riaditeľa č. 3/2001

12/ 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. Nájom skončí aj skončením platnosti zmluvy o dielo č. POZ 96/2011 uzatvorenej medzi zmluvnými stranami dňa 31.3.2011.

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 rovnopisoch, 1 vyhotovenie dostane nájomca, 3 vyhotovenia dostane prenajímateľ a jedno pre MF SR.
- 4/ Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa:

3. AUG. 2011

.....

Právná osoba s sídlom  
E. D. Rooseveltova Banská Bystrica  
Národná

.....  
za prenajímateľa  
MUDr. Michal Bucek  
riaditeľ FNŠP FDR BB

V Banskej Bystrici, dňa:

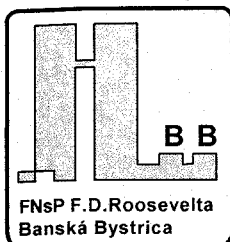
3. AUG. 2011

.....

.....  
SIA s.r.o.  
BYSTRICA  
041

.....  
za nájomcu  
Ján Domenik  
konateľ





FAKULTNÁ NEMOCNICA S POLIKLINIKOU F.D. ROOSEVELTA BANSKÁ BYSTRICA  
Námestie L. Svobodu 1, 975 17 BANSKÁ BYSTRICA, SR

Príloha č. 1

Č.m.	Názov miestnosti	Výmera m <sup>2</sup>
	<b>Práčovňa -2.posch. Blok F</b>	
003B	Šachta	2,8
003	Spojovacia chodba	10,8
004A	Čistá strana dezinfekcie	23,4
005A	Dielňa	20,15
005	Nečistá strana dezinfekcie	18,6
006	Pranie prádla	50,8
007	Nečistá strana pracovne	60,3
008	Sklad prac. prostriedkov	13,4
009	Sklad prac. prostriedkov	13,4
010	Nečistá strana pracovne	123,2
0011	Čistá strana pracovne	678,00
0028	WC	7,70
0029	WC	2,90
	<b>Spolu:</b>	<b>1025,45</b>
	<b>Práčovňa -1.posch.</b>	
058	Šatňa	25,80
059	Soc. zariadenie	5,00
060	Soc. zariadenie	5,30
061	Soc. zariadenie	5,00
062	Šatňa	25,50
	<b>Spolu:</b>	<b>66,60</b>
066A	Vstup	5,20
066	Zádverie	9,10
067	Sklad prádla	34,20
067A	Sklad prádla	17,70
064	Schodisko	17,70
	<b>Spolu:</b>	<b>83,90</b>
	<b>Všetko spolu:</b>	<b>1175,95</b>

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

### s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou dňa 03.08.2011 medzi Slovenskou republikou, správcom Fakultnou nemocnicou s poliklinikou F.D. Roosevelta Banská Bystrica, Námestie L. Svobodu 1, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 00 165 549 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou Citonova spol. s r.o, so sídlom Nám. L. Svobodu 1, 974 09 Banská Bystrica, IČO: 36 638 064 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o výmere 150,50m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa na -1. poschodí a nebytových priestorov o výmere 1025,45m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa na -2. poschodí budovy nemocnice súp. č. 6817 situovanej na pozemku parc. č. 2590/10, zapísanej na liste vlastníctva č. 142 v kat. území Banská Bystrica s dobou nájmu dva roky odo dňa účinnosti zmluvy.

V Bratislave 12.09.2011  
K spisu číslo: MF/22709/2011-82



JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho