

Zmluva č. 017/2/2020/72

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa 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 (ďalej len „zmluva“)

medzi

Prenajímateľom: **Slovenská republika, v správe:**
Fakultná nemocnica s poliklinikou Žilina, ul. V. Spanyola 43, 012 07
Žilina
Štatutárny orgán: rada riaditeľov v zložení:
Ing. Igor Stalmašek, MBA – generálny riaditeľ
Ing. Peter Braška, MBA – ekonomický riaditeľ
MUDr. Igor Bízik, MBA – medicínsky riaditeľ
IČO: 17335825
DIČ: 2020699923
IČ DPH: SK 2020699923
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK94 8180 0000 0070 0028 0518
Zapísaný: Zriaďovacia listina Ministerstva zdravotníctva číslo: 3724/1991-A/ XIV-1 zo dňa 9.12.1991
(ďalej len ako „prenajímateľ alebo FNsP Žilina“)

a

Nájomcom: **Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**
Ing. Ján Kohútik, zástupca predsedu úradu
Žellova 2, 829 24 Bratislava 25
30 796 482
2021904456
nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR
IBAN: SK5781800000007000198055
Registrácia: úrad bol zriadený zákonom č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ku ktorým FNsP Žilina vykonáva právo správy. FNsP Žilina na základe rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č. 017/349/2020 zo dňa 10.6.2020 prenecháva nájomcovi - do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 641,50 m² nachádzajúce sa v budove Patológie na prízemí, postavenej

na parcele C-KN 5191/4, katastrálne územie Žilina, okres: Žilina, obec: Žilina, so súp. č. 3800, zapísané na LV č. 164 Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor podľa špecifikácie uvedenej v Prílohe č. 1– Pôdorys prenajatých priestorov, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a v Prílohe č. 2 – Zoznam prenajatých priestorov (ďalej len „prenajaté priestory alebo „predmet nájmu“)

2. Prenajaté priestory sa nájomcovi prenajímajú za účelom prevádzkovania súdnolekárskeho a patologicko – anatomického pracoviska úradu, ktoré nájomca vykonáva v zmysle zákona č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nasledujúce služby spojené s nájmom nebytových priestorov:
dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
dodávku pitnej vody a odvádzanie odpadovej vody,
dodávku elektrickej energie,
upratovanie predmetu nájmu,
(ďalej len „služby spojené s nájmom“).

Čl. II

Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Zmluva sa uzatvára v súlade s platnými právnymi predpismi a v súlade s rozhodnutím o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č.: 017/349/2020 zo dňa 10.6.2020 na dobu určitú – na 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Skončenie nájmu nastane zánikom predmetu nájmu alebo výpoveďou obidvoch zmluvných strán podľa ustanovenia §-u 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, uplynutím času trvania nájmu alebo dohodou zmluvných strán, na ktorý bol dojednaný. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný podľa Občianskeho zákonníka, aj bez uvedenia dôvodu.
3. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, ustanovenie Občianskeho zákonníka o obnove nájmovej zmluvy sa nepoužije. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr ku dňu skončenia nájmu. V prípade, že dôjde k porušeniu tejto povinnosti, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,- EUR za každý, aj začatý deň omeškania.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže kedykoľvek od zmluvy odstúpiť, ak nájomca do 60 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa neuhradí dlžné nájomné.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhému účastníkovi zmluvy. Výpoveď musí mať písomnú formu.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného, nákladov za služby spojené s nájmom a spôsob ich platenia

1. Nájomné za prenajaté priestory bolo stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Nájomné za prenajaté priestory za jeden m² ročne je 60€, t. j. za celý predmet nájmu 641,50 m² x 60 € = **38.490 €**/ročne bez DPH. Nájomné za **štvrt'rok** predstavuje **9.622,50 € bez DPH** (ďalej len „nájomné“) a je v zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.
3. Nájomné a náklady za služby spojené s nájmom sa platia štvrt'ročne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to do 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Nájomca faktúru uhradí bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, pričom ako variabilný symbol uvedie číslo faktúry.
4. Za omeškanie úhrady nájomného bude nájomca platiť prenajímateľovi úrok z omeškania. Výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
5. Náklady za služby spojené s nájmom nebytových priestorov sú vyčíslené na základe kalkulácií (cenových výmerov FNsP Žilina), čo predstavuje **štvrt'ročne 7.115,44 € s DPH**. Tieto náklady predstavujú elektrickú energiu, vodné, stočné, likvidáciu dažďovej vody, teplo, poštový priečinok, telefón, vývoz smetí a upratovanie, pričom ich výška je uvedená v Prílohe č. 4 - Výpočtový list (ďalej len „náklady za služby spojené s nájmom“). V prípade, že počas trvania zmluvy dôjde k zmene kalkulovaných cien na základe zmien objektívnych vstupov (inflácia, iná sadzba DPH, zvýšenie cien dodávateľmi energií), prenajímateľ má právo po preukázaní zmeny kalkulovaných cien nájomcovi upraviť náklady za služby spojené s nájmom v súlade so skutočnými nákladmi.
6. Nájomca sa zaväzuje finančne spolupodieľať na elektrických revíziách, úradných skúškach, opravách a rekonštrukciách vnútorných elektrických rozvodov, trafostanice prenajímateľa, rozvodov vody, pary a kanalizácie, ktoré súvisia s miestom napojenia nájomcu, na ktoré je napojené elektrické vedenie nájomcu, vodovod, kanalizácia a para, inžinierskych sietí potrebných na plnenie tejto zmluvy v pomernej závislosti na množstve odobratej elektrickej energie, spotreby vody a pary. Výpočet je uvedený v Prílohe č. 2 - Výpočtový list.
7. Nájomca vyhlasuje, že ak mu zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „ZoRPVS“) ukladá povinnosť byť zapísaný v registri partnerov verejného sektora (ďalej len „register“) ako partner verejného sektora, spĺňa túto zákonnú povinnosť.

Čl. IV

Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo jeho časť do nájmu, podnájmu ale ani do výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave v akom sa v deň uzavretia zmluvy nachádza. Stav predmetu nájmu bude uvedený v odovzdávajúcom a preberajúcom protokole, ktorý zmluvné strany podpíšu najneskôr do 14 pracovných dní od dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov a zabezpečovať bezpečný a nerušený prístup zamestnancom, dodávateľom alebo návštevam nájomcu do predmetu nájmu nepretržite počas celej doby nájmu.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajíateľa (čl. V., bod 5 tejto zmluvy).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, neprevyšujúce sumu 350,00 Eur (s DPH) vykoná nájomca na svoje náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné opravy a úpravy predmetu nájmu až **po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa**, pričom prenajíateľ nebude udelenie súhlasu bezdôvodne odopierať. K žiadosti o súhlas s opravami a úpravami predmetu nájmu predloží nájomca:

- ◆ úplnú projektovú dokumentáciu podľa platných právnych predpisov, ak je v konkrétnom prípade nevyhnutná,
- ◆ situačný náčrt s uvedením presného postupu opráv a úprav so zachytením pôvodného a budúceho predmetu nájmu.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv: inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

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 resp. inej havárie. Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu na majetku prenajíateľa spôsobenú svojou prevádzkou (zatopenie, skrat a pod.), ak tá vznikla zavinením na strane nájomcu. Nájomca je povinný

- vykonať všetky skúšky, revízie, povolenia a iné požiadavky potrebné pre prevádzkovanie súdnolekárskeho a patologicko – anatomického pracoviska úradu v zmysle bodu 2. čl I. tejto zmluvy v súlade aktuálne platnou legislatívou. Kópie revízií a prevádzkových povolení odovzdá prenajímateľovi, a to najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa ich obdržania.
7. Prenajímateľ zabezpečí inštalovanie požiaro-technických zariadení (prenosných hasiacich prístrojov, požiarnych hydrantov) ich akcieschopnosť a pravidelné odborné prehliadky, kontroly, revízie v lehotách stanovených v ustanovení §21až 23 vyhlášky MV SR č. 719/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti prenosných hasiacich prístrojov, podmienky ich prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly v zmysle zákona č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov. V prípade, že prevádzkové podmienky nájomcu vyžadujú prísnejšiu požiarnu ochranu (napr. skladovanie nebezpečných látok), požiarnu ochranu predmetu nájmu nad rozsah, ktorý poskytuje prenajímateľ, si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
 8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu **v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi** (okrem iného upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a i).
 9. V prípade technického zhodnotenia predmetu nájmu vykonaného na základe osobitnej písomnej dohody s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, vykonáva odpisy tohto technického zhodnotenia nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje, že o technické zhodnotenie nenavýši nájomné. Pokiaľ dôjde k skončeniu nájmu zo strany nájomcu pred uplynutím doby odpisovania, prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi neodpísaný zostatok odpisov. Pokiaľ dôjde k skončeniu nájmu zo strany prenajímateľa alebo z iných, nájomcom nezavinených dôvodov pred uplynutím doby odpisovania, prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi neodpísaný zostatok odpisov v lehote 30 dní od skončenia platnosti zmluvy.
 10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ sa zaväzuje zrealizovať rekonštrukciu prenajatých priestorov v zmysle Prílohy č. 3, a to najneskôr do 31.03.2021. Prenajímateľ berie na vedomie, že rekonštrukcia podľa predchádzajúcej vety tohto bodu bude vykonávaná za plnej prevádzky nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje realizovať rekonštrukčné práce tak, aby v čo možno najmenšej miere zasahoval do práv a záujmov nájomcu. Prenajímateľ je povinný sa prispôbiť prevádzkovým podmienkam nájomcu. Prenajímateľ počas uskutočňovania rekonštrukčných prác nesmie svojou činnosťou bezdôvodne obmedziť plynulosť prevádzky nájomcu. Rozsah a predpokladanú alebo skutočnú dobu obmedzenia plynulosti prevádzky nájomcu je prenajímateľ povinný vopred prerokovať a odsúhlasiť s nájomcom.

Čl. VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. 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) a zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ďalšími príslušnými platnými právnymi predpismi v SR.

2. Prenajatý majetok a vlastný majetok, ktorý nájomca má v prenajatých priestoroch, si môže dať poistiť na vlastné náklady. V poistnej zmluve sa nájomca zabezpečí proti riziku vzniku škody na majetku nájomcu, vnesenom tovare, škody u osôb, ktoré sa v prenajatých priestoroch nachádzajú, nakoľko prenajímateľ nezodpovedá za tieto škody a z titulu ich poškodenia nenesie zodpovednosť.
3. Prenajímateľ ďalej nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na jeho majetku krádežou, vlámaním, ohňom, dymom a živelnými pohromami.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR.
5. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle §-u 5a ods. 4 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v plnom znení.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením v CRZ Úradu vlády SR s výnimkou zverejnenia osobných údajov fyzických osôb v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa tejto zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa takáto zásielka za doručenú po troch dňoch od vrátenia takejto zásielky jej odosielateľovi za doručení. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie zmarí; v tomto prípade sa zásielka považuje po troch dňoch od vrátenia takto nedoručenej zásielky odosielateľovi za doručení. Pre doručovanie sú rozhodné adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže dotknutá zmluvná strana pred zaslaním zásielky preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane novú adresu na doručovanie, v takom prípade je pre doručovanie rozhodná takto oznámená nová adresa na doručovanie.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 - Pôdorys prenajatých priestorov
Príloha č. 2 – Zoznam prenajatých priestorov
Príloha č. 3 - Rekonštrukcia prenajatých priestorov - zoznam
Príloha č. 4 - Výpočtový list
9. Nájomca potvrdzuje svojím podpisom, že bol informovaný o zásadách ochrany osobných údajov v zmysle článku 13 a príslušných recitálov Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, dostupné na webových stránkach objednávateľa www.fnsrza.sk, v sekcii „Ochrana osobných údajov, GDPR“.

10. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, dôsledne sa oboznamujú s jej obsahom, zmluvným podmienkam porozumeli, tieto prijímajú a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť, na znak čoho ju v siedmich vyhotoveniach podpisujú. Jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR, tri vyhotovenia pre nájomcu a tri vyhotovenia pre prenajímateľa.

V Žiline dňa 21.12.2020

11.01.2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Igor Stalmašek, MBA
generálny riaditeľ

Ing. Ján Kohútik
zástupca predsedu úradu

Ing. Peter Braška, MBA
ekonomický riaditeľ