

N Á J O M N Á Z M L U V A

Ú č a s t n í c i

PRENAJÍMATEĽ: Slovenská republika
správca: Fakultná nemocnica Trnava
sídlo: A. Žarnova 11, 917 75 Trnava
IČO: 00 610 381
DIČ: 2021191084
IČ DPH: SK2021191084
štatutárny orgán: JUDr. Vladislav Šrojta – riaditeľ
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK41 8180 0000 0070 0040 5923
zriadený: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991-A/IV-1 zo dňa
14.6.1991, v znení neskorších rozhodnutí
(ďalej len „Prenajímateľ“)

A

NÁJOMCA: AnalytX s.r.o.
sídlo: Elektrárenská 12092, 831 04 Bratislava
IČO: 35826321
DIČ: 2021608589
IČDPH: SK2021608589
štatutárny orgán: Ing. Dagmar Berkešová - konateľ
bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s.
IBAN: SK80 1111 0000 0066 1816 2009
zapísaná: obchodný register Okresného súdu Bratislava 1, oddiel: Sro, vložka č.
25535/B
(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ jednotlivito aj „Zmluvná strana“)

u z a t v á r a j ú

v súlade s ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z.z.“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) túto nájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluva“) v nasledovnom znení:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú nebytové priestory v stavebnej nehnuteľnosti. Nehnuteľný majetok vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe Fakultnej nemocnice Trnava je vedený v katastri nehnuteľností, Okresným úradom Trnava, Katastrálnym odborom, pre okres Trnava, obec Trnava, katastrálne územie Trnava na liste vlastníctva č. 2467, v časti A - LV: majetková podstata je stavba charakterizovaná ako pavilón HTO-OKB, súpisné číslo 5458, postavená na pozemku parc. č. 6486/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1363 m² v celosti, spoluvlastnícky podiel SR 1/1.
2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je časť nebytových priestorov stavby špecifikovanej v bode 1. tohto článku Zmluvy a to nebytové priestory o celkovej výmere 1368,8 m² na 1. poschodí a 2. poschodí stavby:
 - A. nebytové priestory na 1. poschodí: miestnosti a ostatné nebytové priestory č. 128-156, 157b, 158-163, spolu o výmere 483 m², z toho priestory miestností o výmere 206,86 m² a ostatné nebytové priestory o výmere 276,14 m²,

- B. nebytové priestory na 2. poschodí: miestnosti a ostatné nebytové priestory č. 208, 210-248, 250-263 spolu o výmere 885,80 m², z toho priestory miestností o výmere 355,85 m² a ostatné nebytové priestory o výmere 529,95 m² (ďalej len „Predmet nájmu“).

Čl. II

Predmet Zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi do nájmu Predmet nájmu, Nájomca Predmet nájmu preberá do užívania a zaväzuje sa Prenajímateľovi platiť nájomné dohodnuté v článku IV. Zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania za účelom prevádzkovania neštátneho zdravotníckeho zariadenia – zariadenia spoločných vyšetrovacích a liečebných zložiek v odbore klinická biochémia, klinická mikrobiológia, klinická imunológia a klinická hematológia. Účel nájmu nie je v rozpore s účelom užívania ostatných častí stavby Prenajímateľom.

Čl. III

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov, ktorá začne plynúť odo dňa 01.06.2021.
2. Táto Zmluva zaniká uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou možno ukončiť pred uplynutím doby nájmu :
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán, pričom podpisy osôb oprávnených konať v mene Zmluvných strán musia byť uvedené na jednej listine,
 - b) výpoveďou zo strany Prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 Zákona č. 116/1990 Zb.,
 - c) výpoveďou zo strany Prenajímateľa v prípade právoplatného rozhodnutia vydaného stavebným úradom, ktorým nariadil alebo povolil Prenajímateľovi odstránenie stavby, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza,
 - d) výpoveďou zo strany Nájomcu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Zb.
3. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

Čl. IV

Výška nájomného, predpokladaných prevádzkových nákladov a platobné podmienky

1. Výška nájomného bola stanovená v súlade s ust. § 13 ods. 1 Zákona č. 278/1993 Z.z. vo väzbe na Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trnava č. 514, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 01. júla 2019, podľa ktorého sa za primeranú výšku nájomného zodpovedajúcu výške nájomného, za aké sa v aktuálnom čase a na tomto mieste obvykle prenechávajú do nájmu obdobné a porovnateľné nehnuteľnosti t.j. za nebytové priestory špecifikované v článku I, bod 2. Zmluvy považuje suma vo výške 110,- EUR/1m²/rok.
2. Zmluvné strany sa v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na výške nájmu za užívanie priestorov miestností a ostatných nebytových priestorov špecifikovaných v článku I, bod 2. Zmluvy **vo výške 118,40 EUR/1m²/rok**, (slovom: stoosemnaásť eur a štyridsať centov/1m²/rok), **ročná výška dohodnutého nájomného predstavuje sumu vo výške 162 065,92 EUR/1 rok** (slovom: stošesťdesiatdvatisícšesťdesiatpäť eur a deväťdesiatdva centov).
3. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu:

3.1 vodné a stočné	102,46 EUR bez DPH/mesiac
3.2 elektrická energia	795,50 EUR bez DPH/mesiac
3.3 zemný plyn	14,71 EUR bez DPH/mesiac

3.4 tepelná energia	517,98 EUR bez DPH/mesiac
3.5 deratizácia a dezinfekcia	57,03 EUR bez DPH/mesiac
3.6 interná telefónna klapka (30 klapiek)	29,42 EUR bez DPH/mesiac
3.7 prevádzka výtahov	19,25 EUR bez DPH/mesiac
3.8 iné služby na základe dojednaní	716,25 EUR bez DPH/mesiac
Predpokladané prevádzkové náklady spolu:	2252,60 EUR bez DPH/mesiac.

K platbám za predpokladané prevádzkové náklady bude účtovaná aktuálna výška DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

- Nájomné a predpokladané prevádzkové náklady spojené s nájomom sa Nájomca zaväzuje hradiť mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, a to v 30-dňovej lehote splatnosti odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Faktúra je zaplatená včas, ak je pripísaná príslušná suma na účet Prenajímateľa v dohodnutej dobe splatnosti. V prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 NV SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- Predpokladané prevádzkové náklady uvedené pod bodom 3.1 – 3.4 budú Nájomcovi zúčtované na základe skutočného odberu a to na základe vyúčtovania doručeného Prenajímateľovi dodávateľmi energií v termíne do 31. 05. b.r. za predchádzajúce účtovné obdobie.
- Dohodnutú výšku nájomného je možné zvýšiť, ak sa zvýši nájomné rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, avšak maximálne do výšky nájomného, za aké sa v aktuálnom čase a na tomto mieste obvykle prenechávajú do nájmu obdobné a porovnateľné nehnuteľnosti a zároveň je možné upraviť dohodnutú výšku predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, avšak maximálne o sumu, o ktorú sa reálne zvýšia platby Prenajímateľa poskytovateľovi prevádzkových nákladov. Tieto skutočnosti je Prenajímateľ povinný písomne oznámiť Nájomcovi, pričom nájomné bude upravené na základe dodatku k tejto Zmluve, potvrdeného oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.
- Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ bude pri nájme Nebytových priestorov postupovať podľa § 38 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, t.j. nájomné za nebytové priestory bude oslobodené od DPH.

Čl. V

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel a Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom Predmetu nájmu riadne oboznámil a preberá ho do nájmu v stave zodpovedajúcom jeho účelovému určeniu a bude ho užívať výhradne na účel uvedený v Čl. II bod 2. tejto Zmluvy.
- Nájomca je oboznámený, že náklady na bežnú údržbu a bežné opravy do výšky 500,00 EUR vrátane DPH na jednu opravu zabezpečuje a znáša Nájomca vo vlastnej rézii.
- Nájomca nie je oprávnený vykonávať v Predmete nájmu stavebné úpravy. Zmeny/stavebné úpravy môže Nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom po odsúhlasení projektovej dokumentácie Prenajímateľom. Na náhradu nákladov súvisiacich so stavebnými zmenami má Nájomca právny nárok výlučne v prípade, ak Prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
- Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak Nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je taká zmluva neplatná. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu Predmetu nájmu.
- Nájomca zodpovedá za škodu na Predmete nájmu v plnom rozsahu. Škodu vzniknutú na Predmete

nájmu nad rozsah bežného opotrebenia jeho užívaním počas doby nájmu sa Nájomca zaväzuje nahradiť.

6. Nájomca berie na vedomie, že plne znáša zodpovednosť za zničenie, poškodenie alebo odcudzenie všetkého vneseného majetku do Predmetu nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť poistenie vneseného majetku pre prípad vzniku poistnej udalosti na Predmete nájmu a doklad o uzavretí poistenia predložiť Prenajímateľovi, na jeho žiadosť.
7. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu primerane označiť.
8. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu a čistý. O prevzatí priestorov spíšu Zmluvné strany zápis o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Nájomca sa do 10 dní od skončenia nájmu zaväzuje vyrovnať všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi vyplývajúce z podmienok dohodnutých v tejto Zmluve s výnimkou budúcich peňažných plnení, ktorých výška nebude známa v čase skončenia nájmu.

Čl. VI

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť udelením písomného súhlasu s jej uzatvorením Ministerstvom financií Slovenskej republiky v súlade s ust. § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z.z.
Zmluva podlieha zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv podľa ust. § 47a Občianskeho zákonníka a nadobúda účinnosť najskôr dňa 01.06.2021.
2. Zmeny a doplnky týkajúce sa obsahových náležitostí a podmienok dohodnutých Zmluvnými stranami v tejto Zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme číslovaných a datovaných dodatkov k Zmluve, podpísané štatutárnymi orgánmi Zmluvných strán, inak sú neplatné. Schvaľovacia povinnosť príslušného ústredného orgánu štátnej správy podľa ustanovení zákona č. 278/1993 Z.z. tým nie je dotknutá.
3. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov ku ktorým sa vzťahujú, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z.z., zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákona a inými hmotnoprávnymi predpismi vo veciach a vzťahoch neupravených v obsahu tejto Zmluvy.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch /origináloch/, z ktorých jedno (1) vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR, jedno (1) vyhotovenie pre Ministerstvo zdravotníctva SR a po dvoch (2) vyhotoveniach si ponechajú Zmluvné strany.
5. Zástupcovia Zmluvných strán vyhlasujú, že sú oprávnení k uzatvoreniu tejto Zmluvy v postavení štatutárných orgánov Zmluvných strán. Záväzne vyhlasujú, že sa s obsahom Zmluvy oboznámili, jej podmienkam porozumeli. K uzatvoreniu Zmluvy pristupujú na základe slobodnej vôle prejavenej zrozumiteľne, určite a vážne, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Bratislave, dňa

V Trnave, dňa

AnalytX s.r.o.
Ing. Dagmar Berkešová
konateľ

Fakultná nemocnica Trnava
JUDr. Vladislav Šrojta
riaditeľ

**Predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov - nájomca
AnalytX s.r.o., Elektrárnska 12092, 831 04 Bratislava**

- 1. vodné a stočné** **102,46 EUR /mesiac**
 Spotreba vody vypočítaná podľa Vyhlášky č. 397/2003 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody.
 Miestnosť nie je vybavená vodomermi na teplú a studenú vodu.
 Smerné čísla spotreby vody štatisticky určené jednotkové množstvo vody pre jednotlivé druhy spotreby vody - položka 11.3 v objektoch s výtokmi vody a WC a s tečúcou teplou vodou dodanou externe za obdobie jedného roka na jedného zamestnanca - 11,80 m³ (Príloha č. 1 vyhlášky)
 Cenu za 1m³ pre rok 2021 stanovil úrad pre reguláciu sieťových odvetví pre Trnavskú vodárenskú spoločnosť, a.s. vo výške: vodné 0,7449 eura/ m³ bez DPH, stočné 1,1497 eura/ m³ bez DPH
 Kalkulácia vodného na jedného zamestnanca: 11,80 m³ x 0,7449 EUR = 8,78982 EUR bez DPH/rok
 Kalkulácia stočného na jedného zamestnanca: 11,80 m³ x 1,1497 EUR = 13,56646 EUR bez DPH/rok
 Kalkulácia vodného a stočného na jedného zamestnanca za rok: 22,35628 EUR bez DPH/rok
 Kalkulácia vodného a stočného na 55 zam. za rok: 55 x 22,35628 EUR = 1229,5 EUR bez DPH/rok
- 2. Elektrická energia** **795,50 EUR/mesiac**
 Inštalovaný príkon v predmete nájmu: 89,99 kW
 Cena elektriny za m.j. v r. 2020: 106,07867 EUR/kW
 Ročný náklad za elektrickú energiu v predmete nájmu: 9546,- EUR/rok
- 3. Zemný plyn** **14,71 EUR/mesiac**
 Skutočná spotreba plynu v roku 2020 na základe plynomeru: 313 m³ (3393 kWh)
 Cena zemného plynu za m³: 0,5645 EUR
 Ročný náklad na spotrebu plynu: 176,60 EUR/rok
- 4. Tepelná energia** **517,98 EUR/mesiac**
 Predmet nájmu 1368,8 m²
 Náklad na tepelnú energiu v predmete nájmu v r. 2020: 6 215,70 EUR/rok
- 5. Deratizácia a dezinfekcia** **57,03 EUR/mesiac**
 Náklad FN Trnava za deratizáciu a dezinfekciu: 0,25 EUR bez DPH/1 m²
 Za nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu: 1368,8 x 0,25 = 342,2 EUR
 Deratizácia sa vykonáva 2x ročne: 2 x 342,2 = 684,4 EUR bez DPH
- 6. Interná telefónna klapka (30 klapiek)** **29,42 EUR/mesiac**
 Podiel na prevádzkových nákladoch súvisiacich s údržbou ústredne - 353,- EUR bez DPH/rok.
- 7. Prevádzka výtahov** **19,25 EUR/mesiac**
 Náklady na údržbu a revízie výtahov za rok 2020 -231,- EUR bez DPH.
- 8. Iné služby na základe dojednania** **716,25 EUR/mesiac**
 (údržba nebytových priestorov, manipulácia s odpadom a podiel na mzdových nákladoch zamestnancov)
 Ročný náklad: 8595,- EUR bez DPH)

Predpokladané prevádzkové náklady za rok:

27 031,2 EUR bez DPH/rok

Predpokladané prevádzkové náklady za mesiac:

2252,60 EUR bez DPH/mesiac

K zálohovým platbám bude účtovaná aktuálna výška DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

V Trnave, dňa 0

Vypracovala: Mgr. A. D.

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z.
o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom nebytových priestorov o celkovej výmere 1368,8 m² na 1. a 2. poschodí stavby (pavilón HTO-OKB) so súp. č. 5458, situovanej na pozemku parcela C KN č. 6486/8, nachádzajúcej sa v kat. území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Trnava na liste vlastníctva č. 2467, ktoré sú špecifikované v Čl. I. bode 2. nájomnej zmluvy, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti AnalytX s.r.o., so sídlom: Elektrárenská 12092, 831 04 Bratislava, IČO: 35 826 321.

V Bratislave 05.05.2021

K spisu číslo: MF/8387/2021-821

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho