

Nájomná zmluva

93/21

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Slovenská republika v správe: Fakultná nemocnica Trenčín

so sídlom: Legionárska 28, 911 71 Trenčín

v zastúpení: Ing. Tomáš Janík, MBA, riaditeľ

zriadená: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991-A/VIII-1 zo dňa 14.6.1991

IČO: 00 610 470

DIČ: 2021254631

IČ DPH: SK2021254631

bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava

číslo účtu: 7000325974/8180

IBAN: SK26 8180 0000 0070 0032 5974

SWIFT: SPSRSKBA

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Medicyt, s.r.o.

so sídlom: Holubyho 35, 902 01 Pezinok

v zastúpení: Mgr. Mária Kičinková konateľ

zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 44112/B

IČO: 36 544 230

DIČ: 2021624055

IČ DPH: SK2021624055

bankové spojenie:

číslo účtu:

IBAN:

SWIFT:

(ďalej len „**Nájomca**“)

Prenajímateľ a Nájomca (ďalej len „Zmluvné strany“) uzatvárajú po oboznámení sa s obsahom vzájomných práv a povinností, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, túto Nájomnú zmluvu (ďalej len „**Zmluva**“):

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán pri nájme nebytových priestorov špecifikovaných v čl. II. tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
2. Prenajímateľ sa touto Zmluvou zaväzuje prenajať Nájomcovi Predmet nájmu a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu riadne užívať a platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s čl. V. tejto Zmluvy.

Čl. II. Predmet nájmu

1. Fakultná nemocnica Trenčín je správcom nehnuteľného majetku štátu nachádzajúceho sa na Legionárskej ul. č. 28, Trenčín, zapísaného na LV č. 814, katastrálne územie Trenčín, obec a okres Trenčín, a to stavby označenej ako Patologický pavilón, bez súpisného čísla, postavenej na parcele registra „C“, parc. č. 747/5, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie. Predmetom nájmu sú **nebytové priestory** o výmere 399,60 m² nachádzajúce sa na 1. a 2. nadzemnom podlaží, ktoré sú podľa grafického pôdorysu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy, špecifikované nasledovne:

Číslo miestnosti	Názov miestnosti	Podlažie	Výmera v m ²
75-00-001	Laboratórium	1. NP	26,52
75-00-002	Kancelária	1. NP	14,79
75-00-003	Zádverie	1. NP	6,39
75-00-004	Vestibul	1. NP	26,46
75-00-008	Chodba	1. NP	39,89
75-00-009	Laboratórium	1. NP	17,48
75-00-010	Excidovňa	1. NP	10,66
75-00-011	Sklad	1. NP	5,31
75-00-012	WC	1. NP	3,00
75-00-013	Sprchy	1. NP	2,16
75-00-014	Predsieň WC	1. NP	1,50
75-00-015	Sprchy	1. NP	3,16
75-00-016	WC	1. NP	3,06
75-00-017	Sklad	1. NP	5,85
75-00-018	Sklad	1. NP	5,63
75-00-019	Schodisko	1. NP	16,46
75-01-102	Kancelária	2. NP	22,95
75-01-103	Umyváreň	2. NP	5,64
75-01-104	Kancelária	2. NP	23,44
75-01-105	Kancelária	2. NP	16,20
75-01-106	Kancelária	2. NP	10,99
75-01-109	Chodba	2. NP	31,46
75-01-110	Denná miestnosť	2. NP	13,43
75-01-111	Šatňa	2. NP	13,94
75-01-112	Kancelária	2. NP	9,86
75-01-113	Laboratórium	2. NP	22,23
75-01-114	Kancelária	2. NP	13,74
75-01-115	Predsieň	2. NP	4,20
75-01-116	Umývarka	2. NP	4,37

75-01-117	Umývarka	2. NP	4,37
75-01-118	Predsieň	2. NP	5,62
75-01-119	WC	2. NP	6,06
75-01-120	WC	2. NP	2,78
		spolu	399,60

2. Predmet nájmu je vlastníctvom Slovenskej republiky v správe Fakultnej nemocnice Trenčín.

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v neštátnom zdravotníckom zariadení – samostatnom zariadení spoločných vyšetrovacích a liečebných zložiek v odbore patológia.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet Zmluvy.

Čl. IV. Doba trvania nájmu a prevzatie Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na dobu určitú – na päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
2. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy potvrdzuje, že Predmet nájmu je užívateľsky schopný a dňom účinnosti tejto Zmluvy ho preberá na dohodnutý účel. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby Nájomca odovzdaný Predmet nájmu začal užívať.
3. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu vyhotoví Prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obidve Zmluvné strany. Dňom prevzatia Predmetu nájmu preberá Nájomca zodpovednosť za Predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu.

Čl. V. Výška a úhrada nájomného a služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu

1. Výška nájomného je stanovená nasledovne:

	ročne	štvrtročne
Ročná sadzba za 1 m ² je vo výške 80,00 € za 399,60 m ²	31.968,00 €	7.992,00 €
	-----	-----
Spolu nájomné za Predmet nájmu:	31.968,00 €	7.992,00 €

Nájomné je v súlade s § 38 odsek 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, oslobodené od dane z pridanej hodnoty.

2. Úhrada služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu:

	ročne	štvrtročne
Voda:	3.116,23 €	779,06 €

Vykurovanie:	7.829,00 €	1.957,25 €
Elektrická energia:	5.188,00 €	1.297,00 €
Spolu služby:	16.133,23 €	4.033,31 €

Výška úhrad za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu je stanovená vrátane dane z pridanej hodnoty.

Iné prevádzkové náklady pri užívaní Predmetu nájmu nevznikajú.

- Nájomné a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa uhrádzajú štvrťročne. Štvrťročné úhrady za nájomné a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sú splatné do 15. kalendárneho dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka. Nájomca je povinný platiť nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Ročné vyúčtovanie záloh za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu bude vykonané do piatich mesiacov po skončení zúčtovacieho obdobia.
- Faktúra vystavená Prenajímateľom musí spĺňať náležitosti daňového dokladu v zmysle platných právnych predpisov, najmä zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a účtovných štandardov. Ak faktúra bude obsahovať formálne alebo obsahové nedostatky, je Nájomca oprávnený vrátiť faktúru Prenajímateľovi na prepracovanie. V takom prípade plyní odo dňa doručenia prepracovanej faktúry Prenajímateľom Nájomcovi nová lehota splatnosti.
- V prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- Platby za upratovanie, telefón, prípadne iné služby spojené s užívaním Predmetu nájmu bude Nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi služby na základe priameho vzťahu, ktorý bude vyplývať z uzatvorených zmlúv medzi Nájomcom a dodávateľom danej služby.
- Nájomca ako pôvodca komunálneho odpadu je povinný sa ku dňu účinnosti tejto Zmluvy prihlásiť k poplatkovej povinnosti za komunálne odpady v zmysle VZN Mesta Trenčín a po celú dobu platnosti Zmluvy platiť poplatok za komunálny odpad. Prenajímateľ je oprávnený požadovať informácie súvisiace s nakladaním s komunálnym odpadom a odpadom z podnikateľskej činnosti Nájomcu.
- Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady zhodnotenie resp. zneškodnenie všetkých druhov odpadov, ktoré mu vznikajú pri jeho podnikateľskej činnosti vrátane odpadov z obalov zo skla, papiera a plastov.
- Nájomca je povinný si zabezpečiť ako pôvodca odpadov podmienky na triedenie odpadu podľa druhov, zhromažďovať odpady vo vhodných nádobách, vreciach a následne zabezpečiť na vlastné náklady ich zhodnotenie alebo zneškodnenie v zmysle zákona o odpadoch.
- Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže dohodnutú cenu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu v priebehu zmluvného obdobia upraviť v závislosti od cien vstupov, o čom bude Nájomca informovaný písomne. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného po písomnej dohode vo forme dodatku k Zmluve.
- Odpisy Predmetu nájmu bude uskutočňovať Prenajímateľ.

ČL. VI. Podnájom

1. Nájomca môže Predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto Zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Zmluva, ktorou nájomca prenechá Predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je neplatným právny úkon.

Čl. VII. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne odovzdať preberacím a odovzdávacím protokolom Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa účelu tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas celej doby nájmu poskytovať Nájomcovi súčinnosť potrebnú k riadnemu užívaniu Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi tie nedostatky, ktoré je Prenajímateľ povinný odstrániť bezodkladne, aby Nájomca mohol riadne užívať Predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a jeho bežnú údržbu (napr. opravu, resp. výmenu podlahovín, maľovanie, oprava vodovodných batérií, výmena elektrických poistiek a pod.) a oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi tie nedostatky, ktoré je Prenajímateľ povinný odstrániť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Stavebné úpravy je Nájomca oprávnený vykonať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a v súlade so stavebnými predpismi, na vlastné náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi každú skutočnosť, ktorá by mohla ovplyvniť účel nájmu a taktiež zmeny, ktoré môžu ovplyvniť spotrebu energií (napr. zapojenie nového el. spotrebiča), a to bezodkladne po tom, čo tieto zmeny nastanú.
7. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu len na účely uvedené v čl. III. tejto Zmluvy.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci súvisiace s vykonávanou činnosťou, ako aj všeobecne záväzné právne predpisy o ochrane pred požiarmi, súvisiacich vyhlášok, STN. Povinnosti Zmluvných strán na úseku dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi sú uvedené v Prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
9. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup za účelom kontroly Predmetu nájmu. Prenajímateľ je však povinný vykonanie takejto kontroly oznámiť Nájomcovi vopred a kontrolu vykonať tak, aby nerušil Nájomcu pri výkone jeho činnosti.
10. Nájomca je oprávnený na Predmete nájmu umiestniť svoje označenie len so súhlasom Prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v súlade so všeobecnými hygienickými predpismi.
12. Za škodu spôsobenú v Predmete nájmu a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca, okrem prípadu podľa bodu 3. tohto článku, ak Prenajímateľ bezodkladne neodstráni nedostatky,

ktoré mu Nájomca oznámil. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na Predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.

Čl. VIII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou - konsenzuálnym právnym úkonom oboch Zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, alebo aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej Zmluvnej strane,
 - d) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa, ak bude Prenajímateľ Predmet nájmu potrebovať na plnenie úloh vyplývajúcich z jeho činnosti, t. j. ak Predmet nájmu stratí pre Prenajímateľa charakter dočasne prebytočného majetku štátu, pričom výpovedná lehota v tomto prípade je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení Nájomcovi.
2. Nájomca sa zaväzuje ku dňu skončenia nájmu Predmet nájmu vypratať a vypratý ho odovzdať písomne preberacím a odovzdávacím protokolom Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu. V prípade, že Nájomca ku dňu skončenia nájmu Predmet nájmu nevypracie a vypratý ho neodovzdá Prenajímateľovi, zaväzuje sa Nájomca za každý deň omeškania s odovzdaním, resp. vyprataním Predmetu nájmu zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 60,00 €.
3. Ak Nájomca Predmet nájmu nevypracie a vypratý ho neodovzdá písomne preberacím a odovzdávacím protokolom Prenajímateľovi ani do 10 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu, je Prenajímateľ oprávnený vypratať Predmet nájmu a uskladniť zariadenie a tovar, ktorý sa v Predmete nájmu nachádza, na náklady Nájomcu. Zodpovednosť za akúkoľvek v budúcnosti vzniknutú škodu na zariadení a tovare ponesie Nájomca.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné upraviť formou číslovaného dodatku, podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
2. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, riadia sa práva a povinnosti Zmluvných strán zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a subsidiárne aj príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Táto Zmluva sa uzatvára dňom podpisu zástupcov Zmluvných strán, nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
4. Táto Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, z toho dve obdrží Prenajímateľ, dve Nájomca a jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky pre archívne účely.
5. Zmluvné strany súčasne vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní ich vzájomných práv a povinností na základe ich slobodnej

a vážnej vôle, určite a zrozumiteľne, a že Zmluva nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

6. Neoddeliteľnými súčasťami tejto Zmluvy sú:

- a) Príloha č. 1 - Grafický pôdorys
- b) Príloha č. 2 - Povinnosti Zmluvných strán na úseku dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi

V Trenčíne, dňa

V, dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Ing. Tomáš Janík, MBA
riaditeľ
Fakultná nemocnica Trenčín

Mgr. Mária Kičinková
konateľ
Medicyt, s.r.o.