

Zmluva č. 017/2/2021/23

**o nájme nebytového priestoru 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:
IBAN:
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: **Národná transfúzna služba SR**
sídлом: Ďumbierska 3/L, 831 01 Bratislava
Štatutárny orgán: Rada riaditeľov v zložení:
Ing. Renáta Dundová MBA, generálna riaditeľka NTS SR
MUDr. Nataša Chovancová, medicínska riaditeľka NTS SR
IČO: 30853915
DIČ: 2021764371
IČ DPH: SK2021764371
Bankové spojenie:
č účtu:
IBAN:
forma: štátna príspevková organizácia s právnou subjektivitou, č.
zriaďovacej listiny: 03775-4/2003
(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor, ku ktorému FNŠP Žilina vykonáva právo správy. FNŠP Žilina na základe rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č. 017/128/2021 zo dňa 01.03.2021 prenecháva nájomcovi do nájmu majetok Slovenskej republiky v správe FNŠP Žilina označený a identifikovaný ako: nebytové priestory o výmere **743,60 m²** nachádzajúce sa na prízemí v spoločných komplementoch budovy Fakultnej nemocnice s poliklinikou Žilina na ul. V. Spanyola 43, 012 07 Žilina, budova bez súpisného čísla, postavená na parcele C-KN č. 2236/7 kat. územie Žilina, zapísané na LV č. 164 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor (ďalej ako „nebytový priestor“). Podrobná špecifikácia všetkých nebytových priestorov, ktoré tvoria súčasť celkovej výmery **743,60 m²**, s označením ID CEM a ID je uvedená v schematickom pôdoryse, 1. nadzemné podlažie, Objekt spoločné komplementy ID 33 334, 1-801111-009, ktorý tvorí Prílohu č. 1 zmluvy.
2. Nebytové priestory sa nájomcovi prenajímajú za účelom prevádzkovania odberového centra Národnej transfúznej služby SR, pracovisko Žilina, ktorej predmetom činnosti je odoberanie krvi od dobrovoľných bezpríspevkových darcov krvi a činnosti s tým súvisiace. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
3. Okrem predmetu nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj spoločné časti, spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy a jej príslušenstvo, ktorých užívanie je potrebné pre riadne užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel nájmu, a ktoré sú v spoločnom užívaní nájomcu, prenajímateľa a tiež iných užívateľov budovy, pričom ide najmä o spoločné komunikačné priestory budovy. Tieto spoločné časti, spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy a jej príslušenstvo je nájomca oprávnený spoluužívať obvyklým spôsobom za účelom prístupu k predmetu nájmu a plného užívania predmetu nájmu tak, aby týmto užívaním neobmedzoval a neobťažoval ostatných spoluužívateľov.

Čl. II

Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Zmluva o nájme nebytového priestoru sa uzatvára v súlade s platnými právnymi predpismi a v súlade s rozhodnutím o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č. 017/128/2021 zo dňa 01.03.2021 na dobu určitú – na 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Skončenie nájmu nastane zánikom objektu alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán podľa ustanovenia § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, uplynutím času trvania nájmu alebo dohodou zmluvných strán, na ktorý bol dojednaný.
3. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej 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 prenájomca môže kedykoľvek od zmluvy odstúpiť, ak nájomca do 60 dní od doručenia písomného napomenutia prenájomcu neuhradí dlžné nájomné.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhému účastníkovi zmluvy. Výpoveď musí mať písomnú formu.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak nehnuteľný majetok štátu, ktorý je predmetom tejto zmluvy a o ktorom bolo rozhodnuté, že má charakter dočasne prebytočného majetku štátu, stratí počas doby trvania nájmu charakter dočasne prebytočného majetku štátu.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách.
2. Nájomné za nebytové priestory o výmere **743,60 m²** nachádzajúce sa na prízemí v spoločných komplementoch, budovy Fakultnej nemocnice s poliklinikou Žilina na ul. V. Spanyola 43, 012 07 Žilina, postavenej na parcele C-KN č. 2236/7 kat. územie Žilina, zapísané na LV č. 164 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor je za jeden m² ročne 110 €/m², t. j. za 743,60 m² x 110 € = **81 796,00 €**/ročne bez DPH. Nájomné za **štvrt'rok** tak predstavuje **20 449,00 € bez DPH** a je v zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.
3. Nájomné podľa bodu 2. tohto článku zmluvy a poplatky za služby spojené s nájmom nebytového priestoru podľa bodu 6. tohto článku zmluvy sú splatné štvrt'ročne na základe faktúry vystavenej prenájomcom, a to do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi na adresu jeho sídla. Nájomca faktúru uhradí bezhotovostným prevodom na účet prenájomcu vedený v Štátnej pokladnici č. ú. SK....., pričom ako variabilný symbol uvedie číslo faktúry.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od objektívneho a preukázateľného zvýšenia cien nájmov rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného s uvedením a preukázaním dôvodov takéhoto zvýšenia. Zvýšené nájomné je záväzná pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenájomcu.
5. 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 Slovenskej republiky č. 20/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia

Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a Nariadenia vlády SR č. 141/2014 Z. z.

6. Služby spojené s nájmom nebytového priestoru sú vyčíslené na základe kalkulácií (cenových výmerov FN s P Žilina), čo predstavuje **štvrtročne 5 958,39 eur s DPH**. Tieto náklady predstavujú elektrickú energiu (pred inštaláciou meračov), vodné, stočné, dážď, teplo, poštový priečinok, telefón, vývoz smetí a upratovanie, osvetlenie spoločných priestorov, správa a réžia inžinierskych sietí a rozvodov, pričom ich výška je uvedená v Prílohe č. 2 - Výpočtový list. V prípade, že počas trvania zmluvy dôjde k zmene kalkulovaných cien na základe zmien objektívnych vstupov (inflácia, iná sadzba DPH...), má prenajímateľ právo jednostranne upraviť cenu služieb v súlade so skutočnými nákladmi. Výpočtový list má v časti merateľných médií nezáväzný charakter a prenajímateľ je povinný vyčíslieť a fakturovať nájomcovi za každý štvrtrok skutočné náklady elektrickej energie, vodného, stočného, podľa skutočne odobratého množstva elektrickej energie, vodného, stočného nájomcom a tak nájomcovi upraviť sumu za služby spojené s nájmom nebytového priestoru v zmysle čl. III. bod 6. pre nebytový priestor. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ zabezpečí po podpise tejto zmluvy na predmete nájmu inštaláciu štyroch meračov spotreby elektrickej energie (elektromerov), pričom prenajímateľ obstará elektromery na náklady nájomcu a zabezpečí ich inštaláciu na vlastné náklady. Po inštalácii elektromerov na predmete nájmu bude Výpočtový list upravený dodatkom k tejto zmluve a náklady na elektrickú energiu budú fakturované štvrtročne na základe skutočnej spotreby. Všetky náklady spojené s obstaraním štyroch meračov spotreby elektrickej energie (elektromerov) na predmete nájmu budú na základe vystavenej faktúry prenajímateľom následne v plnom rozsahu uhradené nájomcom. Nájomca sa týmto zaväzuje uhradiť nadobúdaciú cenu štyroch meračov spotreby elektrickej energie (elektromerov) na predmete nájmu na základe vystavenej faktúry prenajímateľom s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi na adresu jeho sídla.
7. Množstvo dodávanej elektrickej energie bude merané určeným meradlom, ako elektromer. Nájomca je povinný zabezpečiť platnosť elektromeru počas trvania platnosti tejto zmluvy v súlade so zák. č. 157/2018 Z. z. o metrologii a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa predchádzajúcej vety má prenajímateľ voči nájomcovi nárok na náhradu škody v preukázateľnej výške.
8. Nájomca sa zaväzuje finančne spolupodieľať na elektrických revíziách, úradných skúškach, opravách a rekonštrukciách vnútorných elektrických rozvodov, trafostanice povinného, 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 podľa podružných meradiel, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu a počítadla cyklov na technológii (zariadení). Výpočet je uvedený v Prílohe č. 2 - Výpočtový list.
9. 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 nebytový priestor 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. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytového priestoru oboznámil a tento preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytového priestoru a zabezpečovať bezpečný a nerušený prístup zamestnancom, dodávateľom, pacientom alebo návštevam nájomcu do predmetu nájmu nepretržite počas celej doby nájmu. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený vstup a prístup vozidiel nájomcu k budove a k nebytovému priestoru, a to na základe riadneho preukázania, označenia a identifikovania vozidiel patriacich nájomcovi v zmysle účelu jeho prevádzky.
3. Prenajímateľ je povinný počas celej doby platnosti zmluvy zabezpečovať v budove, kde sa nebytový priestor nachádza, údržbu, úpravy, opravy a servis spoločných priestorov a zariadení, vrátane rozvodových systémov (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, požiarne, telefónne a iné systémy), ako aj údržbu spoločných priestorov v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi. Povinnosť prenajímateľa podľa tohto bodu zmluvy sa nevzťahuje na tie časti budovy, ktoré boli predmetom rekonštrukcie nebytového priestoru nájomcom so súhlasom prenajímateľa v roku 2016 na základe projektovej dokumentácie stavebných úprav NTS v areáli NsP Žilina, Ul. Vojtecha Spanyola 43, Žilina (ďalej len „Rekonštrukcia“).
4. 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 prenajímateľa (čl. V., bod 6 tejto zmluvy).
5. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, neprevyšujúce sumu 350,00 Eur (s DPH) vykoná nájomca na svoje náklady. Vykonanie takýchto opráv nie je nájomca povinný prenajímateľovi oznamovať, ani žiadať o predchádzajúci súhlas.

6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné opravy a úpravy predmetu nájmu nad rámec opráv podľa bodu 5. tohto článku zmluvy až **po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa**. 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.
7. Opravy a úpravy nebytového priestoru, ktoré nespádajú pod opravy a úpravy podľa bodu 5. a 6. tohto článku zmluvy je povinný vykonávať prenajímateľ na vlastné náklady; uvedené sa netýka opráv tých častí a zariadení predmetu nájmu, ktoré boli predmetom Rekonštrukcie. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
8. 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 prenajímateľa 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 uvedenie a prevádzkovanie odberového centra v zmysle čl. I. bod 2. tejto zmluvy v súlade aktuálne platnou legislatívou. Kópie revízií a prevádzkových povolení odovzdá prenajímateľovi na vyžiadanie.
9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (okrem iného upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a i.).

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. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, zničenie, stratu a znehodnotenie spôsobené neodvratiteľnou udalosťou, havarijnou situáciou v prenajatých priestoroch. Pre tieto prípady je nájomca povinný si dať vec, majetok alebo tovar alebo aj celý prenajatý priestor poistiť.
3. Prenajímateľ týmto uvádza, že budova, v ktorej sa nachádza nebytový priestor ako predmet nájmu, ktorý má byť nájomcovi prenajatý na určitú dobu v zmysle Čl. II bod 1. a ku ktorému

FNsP Žilina vykonáva právo správy, je v zmysle platnej zmluvy poistená voči vzniknutej škode, zničeniu, strate a znehodnoteniu spôsobené neodvratiteľnou udalosťou, havarijnou situáciou.

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. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu zverejní prenajímateľ.
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 zmluvná strana v postavení veriteľa nepostúpi akúkoľvek svoju pohľadávku z tejto zmluvy tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu dlžníka. Písomný súhlas zmluvnej strany s týmto úkonom je zároveň platný len za podmienky, že bol na tento úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas jeho zriaďovateľa. V prípade, že dôjde zo strany veriteľa k porušeniu tejto povinnosti a svoje práva a povinnosti z tejto zmluvy postúpi tretej osobe, bude toto postúpenie v súlade s § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov považované za neplatné.
8. 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 doručенú po troch dňoch od vrátenia takejto zásielky jej odosielateľovi za doručенú. 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 doručенú. 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.
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“. Prenajímateľ 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 nájomcu www.ntssr.sk, v sekcii „Zásady ochrany osobných údajov“.

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 piatich vyhotoveniach podpisujú. Jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR, jedno vyhotovenie pre nájomcu a tri vyhotovenia pre prenajímateľa.

V Žiline dňa 18.05.2021

V Bratislave dňa 05.05.2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Igor Stalmašek, MBA
generálny riaditeľ

Ing. Renáta Dundová, MBA
generálna riaditeľka

Ing. Peter Braška, MBA
ekonomický riaditeľ

MUDr. Nataša Chovancová,
medicínska riaditeľka