

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Slovenská republika

Správca: Inštitút nukleárnej a molekulárnej medicíny

so sídlom: Rastislavova 43, P.O.BOX E-23, 042 53 Košice

IČO: 35 562 340

DIČ: 2021871808

zriadený Zriaďovacou listinou vydanou Ministerstvom zdravotníctva Slovenskej republiky zo dňa 26.07.2004, číslo zriaďovacej listiny 08100-14/2004-OPP

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

Číslo účtu (IBAN): SK14 8180 0000 0070 0028 5159

Štatutárny orgán: Ing. František Lešundák, riaditeľ

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca

AGEL Diagnostic a.s.

so sídlom: Prepoštská 6, 811 01 Bratislava

IČO: 36 866 792

DIČ: 20222999363

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, v oddieli Sa:, vo vložke č.: 4959/B

Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Číslo účtu (IBAN): SK47 1111 0000 0011 5781 6002

UNCRSKBX

Štatutárny orgán: Ing. Eva Krúpová, MBA – člen
predstavenstva
MUDr. Ján Slávik, MBA – člen
predstavenstva

(ďalej len „**Nájomca**“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „správca“), zapísaného v Katastri nehnuteľností, evidovaného Okresným úradom Banská Bystrica – odborom katastra na LV č. 7664 pre obec a kat. úz. Banská Bystrica ako budova nukleárnej medicíny so súp. č. 5605, postavená na pozemku parc. č. 463/10. Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Cesta k nemocnici 1 v Banskej Bystrici.
2. V časti nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú toho času pre prenájomcu dočasne prebytočné.

3. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti nebytových priestorov uvedených v čl. I. bod 1, o celkovej ploche 177 m². Špecifikácia prenajatých priestorov a pôdorys budovy s vyznačením predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ nepreneháva nájomcovi do nájmu hnutelnej veci.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory podľa tejto zmluvy využívať na poskytovanie zdravotnej starostlivosti – vykonávanie vyšetrení pozitronovej emisnej tomografie.

Čl. III. Trvanie nájomného vzťahu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 31.10.2018.
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť:
 - a. písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b. výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c. odstúpením od zmluvy, ak predmet nájmu stratí pre prenajímateľa charakter dočasne prebytočného majetku,
 - d. odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
3. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná. Výpoveď musí byť druhej zmluvnej strane doručená doporučenou zásielkou a za doručenie sa považuje najneskôr tretím dňom od jej zaslania aj v prípade, ak sa zásielka s výpoveďou vráti odosielateľovi z korešpondenčnej adresy druhej zmluvnej strany ako neprevzatá alebo odmietnutá.
4. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu výpovede.
5. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy vtedy, ak nájomca nebude skutočne užívať predmet nájmu po dobu dlhšiu ako 2 mesiace za sebou. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy aj vtedy, ak nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca je v omeškaní s platením splatného mesačného nájmu dlhšie ako 15 dní.

7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj v prípade, že nájomca porušuje svoje povinnosti podľa čl. VI. ods. 1 až 4 tejto zmluvy.
8. Odstúpeniu musí predchádzať písomné upozornenie na možnosť odstúpenia s uvedením dôvodu odstúpenia podloženého skutkovými zisteniami o protiprávnom stave. V písomnom upozornení sa poskytne primeraná lehota na odstránenie protiprávneho stavu a na prijatie nápravných opatrení, ak je adekvátne náprava možná. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy. Doručením sa rozumie najneskôr tretí deň od jeho zaslania poštou doporučené na korešpondenčnú adresu druhej zmluvnej strany. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší.
9. V prípade odstúpenia od zmluvy, ak predmet nájmu stratí pre prenajímateľa charakter dočasne prebytočného majetku, odstúpenie je účinné uplynutím šiestich mesiacov od doručenia odstúpenia nájomcovi.
10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný najneskôr do 15 kalendárnych dní po skončení nájmu, resp. ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, v nasledujúci pracovný deň, vypratať a vrátiť predmet zmluvy prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. IV.

Výška nájomného a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenajaté nebytové priestory v sume 855,93 Eur za 1 m² ročne. Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory o výmere 177 m² je 151 500,- Eur, slovom stopäťdesiatjedentisícpäťsto Eur, mesačné nájomné za nebytové priestory je vo výške 12 625,- Eur.
2. Prenajímateľ si neuplatňuje ustanovenie § 38 ods. 5 zákona č.222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty a nájomné bude fakturovať bez dane z pridanej hodnoty. V prípade, že sa prenajímateľ rozhodne uplatniť ustanovenie § 38 ods. 5 zákona č.222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, je zmluvná cena 855,93 Eur za 1 m² ročne považovaná za cenu bez DPH.
3. Nájomca sa od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zaväzuje uhrádzať nájomné podľa čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy prenajímateľovi mesačne na základe faktúry, ktorú prenajímateľ vystaví do 5 kalendárnych dní po ukončení mesiaca, v ktorom bol nájom poskytovaný. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia a považuje sa za uhradenú dňom pripísania fakturovanej sumy na účet príjemcu.
4. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa občianskoprávných

predpisov. Nájomca je povinný úroky z omeškania uhradiť do 14 dní odo dňa obdržania faktúry, vystavenej prenajímateľom.

5. V prípade, že výška trhového nájomného dosiahne vyššiu hodnotu, než je nájomné dohodnuté podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sú na návrh prenajímateľa povinné rokovať o zmene výšky nájomného stanoveného v čl. IV. ods. 1. tejto zmluvy a dodatkom k nájomnej zmluve upraviť jej výšku tak, aby dohodnuté nájomné nebolo nižšie, než je trhové nájomné.

Čl. V.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať do prenajímaných nebytových priestorov dodávku služieb spojených s nájomom, vrátane energetických médií a vody.
2. Všetky dodávky energetických médií, vody a služieb, spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov, ktoré sú pre prenajímateľa dodávané, sa pri fakturovaní nájomcovi riadia režimom DPH v zmysle § 22 ods. 3 Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na paušálnej úhrade tepla, vody a služieb, ktorú stanovili vo výške 856,90 Eur mesačne. Úhradu paušálnej platby nájomca vykoná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na ťarchu nájomcu spolu s faktúrou za nájomné a za rovnakých podmienok, akými sa riadi fakturácia nájmu v zmysle čl. IV. ods. 3 tejto zmluvy.
4. Elektrinu, dodávanú do výlučne nájomcom užívaných priestorov, si nájomca zabezpečí sám samostatnou zmluvou s dodávateľom elektrickej energie.
5. Nájomca sa v prípade omeškania s úhradou platby podľa čl. V. ods. 3 tejto zmluvy zaväzuje uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške určenej podľa občianskoprávných predpisov. Nájomca je povinný úroky z omeškania uhradiť do 14 dní odo dňa obdržania faktúry vystavenej prenajímateľom.
6. V prípade, že skutočná hodnota spotrebovaných energií, médií alebo služieb v súlade s bodom 3. tohto článku zmluvy dosiahne vyššiu hodnotu, než je dohodnuté podľa tejto zmluvy, alebo dôjde k zvýšeniu cien za energie, médiá alebo služby zo strany ich dodávateľov, zmluvné strany sú na návrh prenajímateľa povinné rokovať o zmene výšky týchto platieb stanovených v čl. V. ods. 3. tejto zmluvy a dodatkom k nájomnej zmluve upraviť ich výšku.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len v rozsahu určenom touto zmluvou.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, ktorý je majetkom štátu, do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Porušenie tejto povinnosti nájomcu je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy. Uvedeným nie je dotknuté právo prenajímateľa na uplatnenie nárokov z titulu náhrady škody. Ak nájomca prenechá majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky je takáto zmluva neplatná.
3. Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy, technické zhodnotenie a opravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Projektová dokumentácia musí byť predložená prenajímateľovi na schválenie vopred.
4. Nájomca je povinný umožniť v nevyhnutnom rozsahu prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.
5. Na odpisy nákladov prenajímateľ a nájomca, rešpektujúc príslušné ustanovenia zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, uzatvárajú dohodu, na základe ktorej technické zhodnotenie realizované na predmete nájmu nájomcom so súhlasom prenajímateľa, si bude počas trvania nájomného vzťahu odpisovať nájomca, pričom prenajímateľ vyhlasuje, že nebude zvyšovať vstupnú cenu technického zhodnotenia pre účely odpisov.
6. Ochranu majetku vlastného a prenajatého je povinný zabezpečovať nájomca inštaláciou vhodnej bezpečnostnej techniky vo svojich výlučne ním užívaných priestoroch na vlastné náklady. Nájomca je povinný poistiť si činnosť vykonávanú v prenajatých priestoroch a vlastný majetok umiestnený v prenajatých priestoroch na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave. Za týmto účelom je povinný na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu.
8. Nájomca za škody vzniknuté na majetku prenajímateľa zodpovedá v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

10. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov prenajímateľ zabezpečuje spoločnú ohlasovňu požiarov. V prípade zistených závad bude nájomcovi určená povinnosť závady odstrániť na vlastné náklady. Ostatné povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady.
11. Nájomca umožní technikovi požiarnej ochrany prenajímateľa vykonať prehliadky v prenajatých nebytových priestoroch pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarom a požiarnej prevencie v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. V prípade zistenia nedostatkov je nájomca povinný ich v určenej lehote odstrániť. Nájomca je povinný umožniť aj výkon štátneho požiarneho dozoru v prenajatých priestoroch.

Čl. VII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. V prípade, že niektoré z ustanovení zmluvy bude neplatné, nebude to mať vplyv na platnosť ostatných jej ustanovení. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť uskutočnenie všetkých krokov potrebných za tým účelom, aby bolo dohodnuté ustanovenie s podobným účinkom, ktorým sa neplatné ustanovenie v súlade s príslušným právnym predpisom nahradí.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov.
3. Ustanovenia tejto Zmluvy, vrátane jej príloh je možné meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán.
4. Táto Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, pričom Ministerstvo financií Slovenskej republiky obdrží jeden rovnopis a každá zo zmluvných strán dostane dva rovnopisy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie podľa ustanovení tejto Zmluvy (Korešpondencia) vyhotovené v písomnej forme, prípadne zachytené na inom hmotnom nosiči si budú navzájom doručovať osobne, poštou, kuriérom alebo prenosom dát na adresu doručovania:

(a) Prenajímateľ:
INMM
Adresa:
Rastislavova 43, P.O.BOX E-23
042 53 Košice
Fax:055/6118309
Mail: inmm@inmm.sk

(b) Nájomca:
Agel Diagnostic a.s.
Adresa:
Prepoštská 6
811 01 Bratislava
Mail: maria.sulková@agelsk.sk

6. Zmenu adres na doručovanie osobne, poštou, kuriérom, e-mailom alebo faxom sú Zmluvné strany povinné neodkladne písomne oznámiť.
7. Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie Korešpondencie, ak jej druhá zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy, e-mailu alebo faxového čísla.
8. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 5 tohto článku, ak sa na tomto mieste zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.
9. Táto Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.
10. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, najskôr však dňom 28.07.2017.
11. Obe zmluvné strany vyhlasujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, k jej uzatvoreniu nepristupujú pod nátlakom ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju bez výhrad podpisujú.

V KOŠICIACH dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Inštitút nukleárnej
a molekulárnej medicíny
Ing. František Lešundák
riaditeľ INMM

.....
Agel Diagnostic a.s.
Ing. Eva Krúpová, MBA
člen predstavenstva

.....
Agel Diagnostik a.s.
MUDr. Ján Slávik, MBA
člen predstavenstva

A. Špecifikácia prenajatých priestorov

Miestnosť	Číslo m.	Plocha v m2
Zádverie	1.01	2,64
Schody	1.02	1,74
Čakáreň	1.03	27,99
Vyšetrovňa	1.05	20,97
Chodba	1.06	14,23
Čakáreň akt. pac.	1.07	9,74
Box1	1.08	4,44
WC pac.	1.10	3,44
PET/CT	1.11	38,76
Techn. miestnosť	1.12	9,67
VZT	1.12a	4,84
Box2	1.13	5,30
Ovládač	1.14	13,07
Aplikácia	1.15	8,57
Chodba	1.14a	8,00
Výmenníková stanica	1.63	3,60
Spolu:		177,00

D