

Nájomná zmluva č. 2017/004825/319

uzavretá v zmysle § 13 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a § 48 ods. 12 zákona č. 581/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov ako aj zákona č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Slovenská republika – Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Martine

Zastúpený: MUDr., Mgr. Tatiana Červeňová, PMH, MHA
generálny tajomník služobného úradu a regionálny hygienik
Sídlo: Kuzmányho 27, 036 80 Martin
IČO: 17 33 56 21
DIČ: 2020598899
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR
IBAN : SK16 8180 0000 007000166977
Zriaďovateľ: Ministerstvo zdravotníctva SR

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou

Zastúpený: MUDr. Tomáš Haško, MPH, predseda úradu
Sídlo: Želova 2, 829 24 Bratislava 25
IČO: 30 796 482
DIČ: 2021904456
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR
IBAN: SK57 8180 0000 0070 0019 8055
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 „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov za úhradu.
2. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory na I. a II. Poschodí budovy B, majetok je umiestnený na parcele č. 884/2, č. popisné 5381, evidovaný v katastri nehnuteľností katastrálneho územia Martin na LV č. 4063 na Kuzmányho 27, o rozlohe spolu **465,98m²** (I. posch. 232,99 m², II. posch. 232,99 m²).
Zoznam miestností predmetu nájmu je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy, list vlastníctva tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, pôdorys prenajatých miestností tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
3. Prenajímaná časť objektu je vo vlastníctve štátu v správe Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Martine.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory podľa Článku I. bod 2. zmluvy užívať za účelom prevádzkovania súdnolekárskeho a patologicko – anatomickeho pracoviska úradu podľa zákona č. 581/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok III. Výška nájomného a spôsob úhrady

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **31,50 €** (slovom: *tridsaťjedeneur a päťdesiatcentov*) za m²/rok podlahovej plochy nebytového priestoru charakteru laboratórnych a im podobných priestorov (celkom 465,98 m²).
2. Ročné nájomné je **14.678,40€/rok** (slovom *štrnásťtisícšesťstosedemdesiatosem eur a štyridsaťcentov*), mesačné nájomné je 1/12 z ročného nájomného t.j. 1.223,20 €/mesiac (slovom: *jedetisícdevstodvadsaťtrieur a dvadsať centov*).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť mesačné nájomné formou pravidelných mesačných platieb vo výške 1.223,20 Eur vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe predloženej faktúry v súlade s § 71 ods. 2 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov doručenej nájomcovi vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného prípadne iných platieb za dohodnuté služby do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania, ktorý je o 5 percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, s výnimkou, ak k omeškaniu nájomcu došlo z dôvodu omeškania platieb zavineného peňažným ústavom Štátnou pokladnicou, prostredníctvom ktorého nájomca realizuje všetky platby.
5. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté náklady na dodávky energií (el. energia, voda, vodné, stočné, zrážková voda, kúrenie, teplá úžitková voda). Predpokladané náklady na elektrickú energiu predstavujú ročne 1200,-Eur, predpokladané náklady na dodávku vody, vodné a stočné predstavujú ročne 200,-Eur a predpokladané náklady na dodávku tepelnej energie predstavujú ročne 2800,-Eur. Náklady na elektrickú energiu hradí nájomca prenajímateľovi podľa skutočnej spotreby nameranej na elektromere na III. poschodí v budove „B“. Náklady na vodu, vodné, stočné, zrážkovú vodu a tepelnú energiu uhrádza nájomca prenajímateľovi podľa prílohy č. 4 tejto zmluvy. Pri využívaní priestorov v budove nájomcom aj prenajímateľom sa spotreba zistená za budovu, prepočíta pomerom podľa užívannej plochy, t.j. použijú sa plochy podľa prílohy č.4 a 5 pre výpočet spotreby tepla body č. 4 a 5 pre výpočet spotreby vody body č.4. Po nainštalovaní meračov pre dodávku tepla, bude celkové množstvo tepla namerané na výstupe z výmenníkovej stanice prepočítané pomerom podľa meračov v jednotlivých budovách. Náklady za dodávky energií prenajímateľ refakturuje nájomcovi podľa skutočnej spotreby zistenej od svojich dodávateľov médií. Nájomca bude platiť náklady za dodávky energií vždy na základe predloženej faktúry doručenej nájomcovi s 15 dňovou splatnosťou od doručenia.
6. V prípade predčasného ukončenia nájmu, čiastka nájomného za obdobie po ukončení nájmu, bude nájomcovi vrátená v pomernej čiastke. Prenajímateľ je túto čiastku povinný vrátiť do štrnást dní od prevzatia priestorov.

Článok IV. Technický stav predmetu nájmu

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účel užívania. Opravy a údržby účelovej povahy znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nemôže nájomca vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
2. Ochranu predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Článok V. Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájom sa v zmysle ustanovenia § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie päť rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah je možné skončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu :
 - a) dohodou zmluvných strán, pričom v písomnej dohode bude uvedený aj presný dátum ukončenia nájmu,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa podľa § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. alebo zo strany nájomcu podľa § 9 ods.3 zákona č. 116/1990 Zb., pričom výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy v prípadoch ustanovených Občianskym zákonníkom.
3. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
5. Zmluva zaniká okrem vyššie uvedených dôvodov:
 - a) vyhlásením konkurzu na majetok nájomcu,
 - b) zrušením alebo zánikom zmluvných strán .
6. V posledný deň nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v čl. I. bod 2. tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom prenajatého majetku. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu. Prenajímateľ je tiež povinný umožniť prístup k prenajatému majetku nájomcovi, jeho zamestnancom, ako aj osobám, ktorým prístup umožnil nájomca alebo jeho zamestnanec.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť odstránenie závad znemožňujúcich riadne užívanie nebytových priestorov, ktoré sú nad rámec bežnej údržby na vlastné náklady.
4. Prenajaté priestory majú spoločný a uzamykateľný vstup. Nájomca dňom prevzatia kľúčov preberá na seba zodpovednosť za uzamykanie prenajatých priestorov podľa aktuálnej dohody so zamestnancami prenajímateľa sídlacimi v budove B .
5. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného po dohode zmluvných strán .
6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom a udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa. Nájomca nemá nárok na ani čiastočné vrátenie nákladov spojených s vykonaním stavebných prác. Odpisy technického zhodnotenia vykonáva nájomca, k čomu mu prenajímateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný vykonávať opravy spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov, ktorých výška nepresahuje sumu 300,- Eur za jednu opravu. O nutnosti rozsiahlych opráv nad rámec bežnej údržby je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajímateľa, umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla
8. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením orientačnej tabule s označením názvu a sídla nájomcu.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci súvisiace s vykonávanou činnosťou ako aj predpisy ochrany pred požiarmi. Je povinný zabezpečiť školenia zamestnancov v oblasti bezpečnosti a ochrany pri práci a ochrany pred požiarmi. O všetkých týchto skutočnostiach je povinný viesť dokumentáciu v zmysle platných predpisov. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými technickými predpismi.

10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a iné) .
11. Za škody spôsobené v dôsledku neprimeraného a neodborného užívania, poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiarnych a bezpečnostných predpisov nebytových priestorov zodpovedá nájomca. Takéto škody odstráni nájomca na vlastné náklady.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu – majetok štátu – do podnájmu tretej osobe. Ak nájomca prenechá majetok štátu do podnájmu, je zmluva o prenechaní majetku štátu do podnájmu neplatná.
13. Vznik požiaru, havárie, poruchy, alebo inej udalosti v prenajatých priestoroch je nájomca povinný neodkladne oznámiť prenajímateľovi a v zmysle všeobecne platných predpisov vykonať oznamovaciu povinnosť.
14. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi za účelom kontroly prenajatých priestorov za prítomnosti povereného zástupcu nájomcu. Prenajímateľ je však povinný vykonanie takejto kontroly oznámiť nájomcovi vopred. Povinnosť účasti zástupcu nájomcu sa nevyžaduje v prípade kontrol alarmu na požiadanie polície alebo nutnosti bezodkladného riešenia havarijných stavov.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane dve vyhotovenia a Ministerstvo financií SR jedno vyhotovenie.
2. Dohodnutý obsah tejto zmluvy je možné meniť len so súhlasom zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzájomné vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že v prípade vzniku sporov vyplývajúcich zo vzťahov založených touto zmluvou, budú tieto prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tieto prílohy:
 - Príloha č. 1 – Zoznam prenajatých priestorov
 - Príloha č. 2 – List vlastníctva č. 4063
 - Príloha č. 3 – Pôdorys prenajatých priestorov
 - Príloha č. 4 – Prepočet spotreby vody a tepla
 - Príloha č. 5 – Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti majetku štátu
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom schválenia Ministerstvom financií SR a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv .
7. Zmluvné strany sa dohodli, že odplatu za prenájom predmetu nájmu v období od 1.10.2017 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi vo výške a spôsobom uvedeným v zmluve.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvárajú túto zmluvu dobrovoľne, slobodne, vážne, bez akéhokoľvek nátlaku, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Martine, dňa 4.9.2017

V Bratislave, dňa 4.9.2017

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
MUDr. , Mgr. Tatiana Červeňová, MPH
regionálny hygienik
generálny tajomník služobného úradu

.....
MUDr. Tomáš Haško, MPH
predseda ÚDZS

Číslo miestnosti	Názov miestnosti	Rozloha [m2]
Poschodie II.		
201	Schodište	17,55
202	Chodba	35,67
203	sklad	6,40
204	WC	6,25
205	WC	4,93
206	kancelária	11,79
207	sklad	2,47
208	sklad	13,63
209	zasadačka	30,66
210		
211	kancelária	16,54
212	sekretariát	17,25
213	kancelária	16,19
214	kancelária	13,63
215	kancelária	10,32
216	kancelária	29,71
Poschodie II. spolu		232,99
Poschodie I.		
101	Schodište	17,55
102	Chodba	34,55
103	upratovačka	1,96
104	sklad	1,96
105	sklad	2,34
106	chodba WC	2,30
107	WC	1,05
108	WC	1,34
109	sklad	11,52
110	Umyvárka	14,14
111	prístrojová miestnosť	10,23
112	Laboratórium	31,49
113	Laboratórium	16,54
114	Laboratórium	17,25
115	Laboratórium	16,54
116	Laboratórium	14,19
117	kancelária	9,90
118	šatňa	15,77
119	kancelária	10,73
120	sprcha	1,64
Poschodie I. spolu		232,99
Plocha spolu		465,98