

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NNP 1/2017

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Článok I Zmluvné strany

Zmluvnými stranami sú:

prenajímateľ:
názov: **Slovenská republika**
v správe: **Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky**
sídlo: Slovenská ulica 11 A, 940 34 Nové Zámky
právná forma: príspevková organizácia
identifikačné číslo: 17336112
daňové identifikačné číslo: 2021068324
identifikačné číslo pre DPH: SK2021068324
štatutárny orgán oprávnený konať: MUDr. Imrich Matuška – generálny riaditeľ
Ing. Ľubica Bartošová – ekonomická riaditeľka
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu v tvare IBAN: SK81 8180 0000 0070 0054 0324
zapísaný v: register organizácií vedený Štatistickým úradom Slovenskej republiky a živnostenský register Okresného úradu Nové Zámky pod č. 404-9729

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca:
obchodné meno: **FMC – dialyzačné služby, s.r.o.**
sídlo: Teplická 99, 921 01 Piešťany
identifikačné číslo: 36245895
právná forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
daňové identifikačné číslo: 2021626453
identifikačné číslo pre DPH: SK2021626453
štatutárny orgán oprávnený konať: Ing. René Kolář – konateľ
bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
číslo účtu v tvare IBAN: SK52 1111 0000 0012 7789 2018
zapísaný v: obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 13062/T

(ďalej len "nájomca")

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj „zmluvné strany“).

Článok II Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu uvedenú v čl. V. tejto zmluvy nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v článku III. tejto zmluvy, aby ho dočasne

užíval, a to výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dojednanú odplatu (nájomné) a užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok III Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory o celkovej výmere 20,10 m², a to miestnosť č. 12.16 a č. 12.17, nachádzajúce sa na Slovenskej ulici 11 A v Nových Zámkoch na XII. poschodí monobloku, stavby zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1010, katastrálne územie: Nové Zámky, ako "OBJEKT NSP" so súpisným číslom 5587 na parcele registra „C“ s parcelným číslom 2733/6 s výmerou 12 043 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „stavba“), a nebytové priestory o celkovej výmere 933,60 m² nachádzajúce sa v objekte označenom v kolaudačnom rozhodnutí Mestského národného výboru - odboru územného plánovania a architektúry Nové Zámky číslo: ÚPA: 2269/83/84 z 20. marca 1984 ako "Poliklinika detí" (ďalej len „Kolaudačné rozhodnutie“), ktorý objekt je súčasťou stavby (ďalej len „poliklinika detí“), a to na prvom poschodí polikliniky detí miestnosť č.138, č. 145, č. 160a, č. D-101, č. D-102, č. D-103, č. D-104, č. D-105, č. D-106, č. D-107, č. D-108, č. D-109, č. D-110, č. D-111, č. D-112, č. D-113, č. D-114, č. D-115, č. D-116, č. D-117, č. D-118, č. D-119, č. D-120, č. D-121, č. D-122, č. D-123, č. D-124, č. D-125, č. D-126, č. D-127, č. D-128, č. D-129, č. D-130, č. D-131, č. D-132, č. D-133, č. D-134, č. D-135, č. D-136, č. D-137, č. D-138, č. D-139, č. D-140, č. D-141, č. D-142, č. D-143, č. D-144, č. D-145, č. D-146, na prízemí polikliniky detí miestnosť č. 41a, č. 42, č. 43, č. 44, č. 45, č. 46, č. 47, č. 48, č. 49, č. 50, č. 50a, č. 51, č. 52, v suteréne polikliniky detí miestnosť č. 019, č. 023, č. 051a, na druhom poschodí polikliniky detí miestnosť č. 2.010, č. 2.012, časť miestnosti č. 2.009, spolu s celkovou výmerou podlahovej plochy **953,70 m²** (ďalej len „predmet nájmu“). Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a Kolaudačné rozhodnutie tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
2. Nájomca bude predmet nájmu užívať výlučne na účel prevádzkovania dialyzačného strediska v odbore nefrológia, v súlade s platným povolením na poskytovanie zdravotnej starostlivosti, zahŕňajúc ambulanciu v odbore nefrológia a stacionár. Ide o podnikateľský nájom.

Článok IV Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 5 rokov od dňa nadobudnutia jej účinnosti (ďalej len „doba nájmu“).
2. Zmluva sa zrušuje a nájom z nej vzniknutý sa skončí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) skončením užívania predmetu nájmu na účely podľa článku III bodu 2 tejto zmluvy,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - d) písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu v súlade s § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“).
4. Ak je daná výpoveď prenajímateľom, tak výpovedná lehota je 2 mesiace a počítá sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
5. Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu v súlade s § 9 ods. 3 zákona o nájme.

6. Ak je daná výpoveď nájomcom, tak výpovedná lehota je 2 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi.
7. Túto zmluvu je možné zrušiť a nájom z nej vzniknutý možno skončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán.

Článok V

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a iných platieb

1. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na nájomnom vo výške **140 eur za m²/rok** x 953,70 m² = **133 518 eur/rok**, t.j. 11126,5 eur/mesiac.
2. Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť podľa rozsahu nájmu aj za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, teda uhradiť prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré sa predpokladajú vo výške 2 863,55 eur/mesiac podľa prílohy č. 3 tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť nájomné v prípade zmien trhového nájomného počas trvania platnosti tejto zmluvy, rovnako právo zvýšiť iné platby podľa článku V. bodu 2 tejto zmluvy, ak dôjde k nárastu ich cien počas trvania platnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ si súčasne vyhradzuje právo každoročne upraviť výšku nájomného počas trvania platnosti zmluvy v závislosti od ročnej miery inflácie.
4. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi aj náklady spojené s vyhotovením odborného posudku na určenie trhového nájomného podľa čl. V. bodu 1 tejto zmluvy pri uzavretí tejto zmluvy znalcom v celkovej výške 150 eur.
5. Nájomné a iné platby bude nájomca uhrádzať mesačne bezhotovostnou formou platobného styku, a to prevodom na účet prenajímateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy v rámci identifikácie prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný vystaviť a doručiť nájomcovi faktúru - daňový doklad na nájomné a služby za príslušný mesiac. Splatnosť každej faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia. Úhradu nákladov spojených s vyhotovením odborného posudku podľa článku V. bod 4 tejto zmluvy vykoná nájomca na základe faktúry vystavenej na nájomné a služby za prvý mesiac trvania nájomného vzťahu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
6. Ak sa nájomca omešká s platením nájomného, služieb a/alebo nákladov spojených s vyhotovením odborného posudku, je prenajímateľ podľa § 4 ods. 3 zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov oprávnený vyúčtovať a uplatniť príslušenstvo pohľadávky, a to:
 - úroky z omeškania vo výške, ktorá podľa dohody zmluvných strán sa spravuje § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
 - paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške ustanovenej príslušným nariadením vlády Slovenskej republiky v aktuálne platnom a účinnom znení.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom touto zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v predmete nájmu.
2. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
4. Nájomca bude predmet nájmu užívať riadne, chrániť pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie aj tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v predmete nájmu plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z príslušných hygienických predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška“).
5. Zmluvné strany budú spolupracovať pri prevencii, príprave a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, koordinovať svoje činnosti a budú sa vzájomne informovať.
6. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať najmä o možných ohrozeniach, preventívnych opatreniach a opatreniach na poskytnutie prvej pomoci, na zdolávanie požiarov, na vykonanie záchranných prác a na evakuáciu zamestnancov.
7. Nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu spôsobenú na predmete nájmu ním, jeho zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu, a to, čo poškodenému ušlo (ušlý zisk). Škoda sa uhradza v peniazoch; ak však o to poškodený požiada a ak je to možné a účelné, uhradza sa škoda uvedením do pôvodného stavu.
8. Nájomca je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi každú škodu nad 33,19 €, ktorá na predmete nájmu vznikla do 24 hodín od jej zistenia nájomcom.
9. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu, ak tak neurobí, znáša nebezpečenstvo škody na takomto svojom majetku.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na majetku nájomcu nachádzajúcom sa v predmete nájmu.
11. Nájomca odovzdá po skončení nájmu predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Ak nájomca prenechal predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
13. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
14. Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov je prenajímateľ povinný zabezpečiť predmet nájmu protipožiarnymi zariadeniami /hydrantmi, hasiacimi prístrojmi/, ako aj zabezpečiť spoločnú ohlasovňu požiarov, zabezpečenie požiarnej ochrany v mimopracovnom čase, revízie elektrických zariadení, bleskozvodu, požiarnych hydrantov a kontrolu hasiacich prístrojov. Ostatné povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona si zabezpečuje nájomca.
15. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu na účel kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, a nájomca je povinný prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
16. Revízne správy o stave elektrických zariadení, protipožiarne revízie a pod., bude zabezpečovať prenajímateľ.
17. Nájomca je oprávnený vykonať v predmete nájmu stavebné úpravy iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Za účelom získania súhlasu od prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu o stavebných úpravách uvedených v predchádzajúcej vete. Ak prenajímateľ neodsúhlasí nájomcom predloženú projektovú dokumentáciu a v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa predloženia projektovej dokumentácie nájomcom nedôjde k dohode

o konečnom znení tejto projektovej dokumentácie, platí, že prenajímateľ nesúhlasí s projektovou dokumentáciou nájomcu. Náklady spojené s úpravami predmetu nájmu znáša v celom rozsahu nájomca a prenajímateľ nie je povinný mu ich uhradiť. Ak nájomca zákaz vykonať stavebné úpravy až po ich odsúhlasení prenajímateľom poruší, je povinný znášať všetky náklady spojené so zmenami predmetu nájmu a s uvedením predmetu nájmu po skončení nájmu do pôvodného stavu a súčasne zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú porušením tohto zákazu. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený uskutočňovať odpisy technického zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu v súlade so zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dani z príjmov“). Ak nájomca so súhlasom prenajímateľa vykonal zmeny predmetu nájmu, nemôže od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov spojených s takouto zmenou predmetu nájmu a zhodnotenie predmetu nájmu ostáva vo vlastníctve prenajímateľa. Po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

18. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca bude naďalej uskutočňovať odpisy technického zhodnotenia predmetu nájmu podľa zákona o dani z príjmov, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu do dňa účinnosti tejto zmluvy v súlade so súhlasom prenajímateľa udeleným v zmysle nájomnej zmluvy uzavretej medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 19.8.2002.
19. Zmluvné strany vyhlasujú, že v prípade ukončenia tejto nájomnej zmluvy zmluvné strany majú záujem dohodnúť sa na predaji technického zhodnotenia vykonaného nájomcom na predmete nájmu podľa čl. V. bod 17. a 18. tejto zmluvy podľa § 19 ods. 3 písm. b) zákona o dani z príjmov a za týmto účelom si poskytnúť potrebnú súčinnosť.

Článok VII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Na platnosť tejto zmluvy sa podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu.
2. Zmluva nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý je informačným systémom verejnej správy vedeným Úradom vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.
3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať formou písomných, poradovým číslom označených dodatkov.
4. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré nie sú v nej výslovne upravené, sa riadia ustanoveniami zákona o nájme, zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka a podporne ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť dohodnuté podmienky nájmu.
5. Rozhodným právnym poriadkom pre posúdenie práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy ako aj platnosti tejto zmluvy je právny poriadok Slovenskej republiky. Akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi zmluvnými stranami, sú zmluvné strany povinné riešiť prednostne dohodou. V prípade, že dohoda medzi zmluvnými stranami uzatvorená nebude, bude o spore medzi zmluvnými stranami rozhodovať príslušný súd Slovenskej republiky.
6. Pre doručovanie písomností platí, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo dňom, keď ju pošta vrátila odosielajúcej strane ako nedoručenú z dôvodu na strane adresáta. Písomnosti sa doručujú na adresu prijímajúcej strany uvedenú v článku I. tejto zmluvy.

7. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy prevezme prenajímateľ, dva rovnopisy prevezme nájomca a jeden rovnopis je určený pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky. Prílohami zmluvy sú:
- Príloha č. 1 – Pôdorys prenajatých nebytových priestorov
 - Príloha č. 2 – Kolaudačné rozhodnutie
 - Príloha č. 3 – Výpočtový list k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. NNP 1/2017
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, určite, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Nových Zámkoch, dňa

V Piešťanoch, dňa

v mene prenajímateľa:

v mene nájomcu:

.....

MUDr. Imrich Matuška
generálny riaditeľ

.....

Ing. René Kolář
konateľ

.....

Ing. Ľubica Bartošová
ekonomická riaditeľka