

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.1/2021

B.Braun č.2111003

uzatvorená v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov

medzi

Prenajímateľom: *Slovenská republika v správe Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Senici*

Kolónia 557, 905 01 Senica

Zastúpený: Ing. Ľubomír Šarabok, poverený výkonom funkcie regionálny hygienik a generálny tajomník

IČO:00611034

DIČ:2021043871

IBAN SK 8180 0000 0070 0013 5679

vedený v Štátnej pokladnici, Bratislava

a

Nájomcom: *B. Braun Avitum s.r.o*

Hlučínka 3, 831 03 Bratislava

Zastúpený: Ing. Petr Macoun, Ph.D. a MUDr. Martin Kunczek, konatelia

IČO: 31383963

DIČ: 2020935114

IČ DPH: SK20 20 935 114

IBAN SK 52 1111 0000 0013 3169 5008

vedený v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Zapísaný v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I. oddiel Sro, vložka č. 7939/B

Čl.1

Preambula

Slovenská republika je vlastníkom nehnuteľného majetku, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. V zmysle ustanovení zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku

štátu v znení neskorších zmien a doplnkov je Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Senici správcom majetku štátu a vykonáva právne úkony pri správe majetku štátu v mene štátu.

Čl. 2 Predmet nájmu

2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory v nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza na ul. Kolónia 557 v Senici, zapísané v KN na LV č. 6979 vedenom katastrálnym odborom na Okresnom úrade v Senici v katastrálnom území Senica, okres Senica, obec Senica, ako stavba kód stavby 12, súpisné číslo 557, stojaca na parcele reg. „C“ č. 3152/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 869 m² (ďalej len „Budova“).

Špecifikácia prenajímaných nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Budove:

1) nebytové priestory: na I. podlaží o výmere	330,00 m²,
P11 Nebytový priestor (miestnosť)	33,23 m ²
P12 Nebytový priestor (miestnosť)	25,14 m ²
P13 Nebytový priestor (miestnosť)	10,12 m ²
P14 Nebytový priestor (miestnosť)	10,30 m ²
P15 Nebytový priestor (miestnosť)	16,62 m ²
P16 Nebytový priestor (miestnosť)	8,19 m ²
P17 Nebytový priestor (miestnosť)	11,57 m ²
P18 Chodba	5,00 m ²
P19 WC	3,35 m ²
P20 WC imobilní	5,00 m ²
P21 Nebytový priestor (miestnosť)	5,40 m ²
P22b Nebytový priestor (miestnosť)	15,75 m ²
P22a Nebytový priestor (miestnosť)	9,60 m ²
P23 Nebytový priestor (miestnosť)	8,98 m ²
P24 Nebytový priestor (miestnosť)	1,74 m ²
P25 Nebytový priestor (miestnosť)	13,12 m ²
P26 Nebytový priestor (miestnosť)	2,04 m ²
P27 Nebytový priestor (miestnosť)	11,89 m ²
P28 Nebytový priestor (miestnosť)	24,65 m ²
P29 Nebytový priestor (miestnosť)	33,14 m ²
P30 Nebytový priestor (miestnosť)	23,30 m ²
P31 chodba	41,00 m ²
P32 WC	3,37 m ²
P 33 WC	3,37 m ²
P34 Chodba	4,13 m ²
na II. nadzemnom podlaží o výmere	15,00 m²,
POS 11 Nebytový priestor na podporné činnosti	15,00 m ²
spolu celková výmera	345,00 m²
2) nebytové priestory na podporné účely	
na I. podzemnom podlaží	30,00 m²
SUT 2 Nebytový priestor na podporné činnosti	15,00 m ²

- | | |
|--|----------------------|
| SUT 3 Nebytový priestor na podporné činnosti | 15,00 m ² |
| 3) parkovacie miesta - časť pozemku na parcele reg. „C“ č. 3152/2 tvoriacich 3 parkovacie miesta pred budovou RÚVZ so sídlom v Senici | |
| 1 miesto | 12,5 m ² |
| spolu 3 miesta | 37,5 m ² |
| 4) časť pozemku o výmere 100 m ² , na parcele reg. „C“ č. 3152/2 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktoré budú využívané za účelom prístupu do budovy pre zamestnancov, pacientov a zásobovania k nebytovým priestorom. | |

Vyznačenie nebytových priestorov podľa bodu č.1 a č.2, parkovacie miesta podľa bodu č.3 a spevnené plochy podľa bodu č.4 tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.

2.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory a pozemky v zmysle špecifikácie podľa odseku 2.1. a zaväzuje sa poskytovať služby vo výške a za podmienok uvedených v tejto zmluve a nájomca sa za to zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne nájomné a cenu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške a za podmienok uvedených v tejto zmluve.

2.3. Nájomca sa oboznámi so stavom prenajímaných nebytových priestorov a tieto preberá do svojho užívania.

Čl. 3

Účel nájmu

3.1. Nájomca bude užívať nebytové priestory na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v neštátnom zdravotníckom zariadení - nefrologickej ambulancii, dialyzačnom stredisku. Bude využívať parkovacie miesta a spevnené plochy za účelom prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia.

3.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory len na také účely, ktoré nebudú v rozpore s účelom užívania ostatnej časti nehnuteľnosti prenajímateľa, alebo ktoré tento účel nenarušia.

3.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je podľa stavebno-technického určenia vhodný pre účel nájmu podľa bodu 3.1. tejto zmluvy.

Čl.4

Doba nájmu, skončenie nájmu

4.1. Nájomná zmluva sa dojednáva na dobu určitú a to päť rokov od doby účinnosti zmluvy, nie však skôr ako deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.

4.2. Nájomný vzťah sa končí uplynutím doby nájmu.

4.3. Pred uplynutím dohodnutej doby môžu zmluvné strany ukončiť nájomnú zmluvu dohodou alebo výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.

4.4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.

4.5. Výpovedná doba je tri mesiace. Začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Výpovednú lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.

Čl. 5

Nájomné, úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním nebytových priestorov, spôsob platby

5.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za prenajaté nebytové priestory v sume 48,00 €/m² základe výsledkov ponukového konania:

miestnosti na I. nadzemnom podlaží o výmere	330 m ²
1 miestnosť na II. podlaží o výmere	15 m ²
	spolu 345 m ²

Celková výška nájomného za rok $48,00 \text{ €/m}^2 / \text{rok} \times 345 \text{ m}^2 = 16\,560 \text{ €/rok}$

5.2. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za prenajaté nebytové priestory na podporné účely v sume 35,35 €/m² na základe výsledkov ponukového konania:

Celková suma nájomného za rok $35,35 \text{ €/m}^2 / \text{rok} \times 30 \text{ m}^2 = 1\,060,50 \text{ €/rok}$

5.3. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za 3 parkovacie miesta v sume 6,40 €/m²/rok na základe výsledkov ponukového konania:

Celková suma nájomného $6,40 \text{ €/m}^2 / \text{rok} \times 12,5 \text{ m}^2 \times 3 = 240 \text{ €/rok}$

5.4. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za spevnené plochy v sume 19,30 €/m²/rok vo výmere 100 m² na základe výsledkov ponukového konania.

Celková výška nájomného $19,30 \text{ €/m}^2 / \text{rok} \times 100 \text{ m}^2 = 1\,930 \text{ €/rok}$.

5.5. Nájomca bude platiť prenajímateľovi mesačné platby za plnenia poskytované s užívaním prenajatých nebytových priestorov v zmysle rozpisu jednotlivých dodávaných služieb a výšky zálohových platieb, uvedených vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí Prílohu č.2 tejto zmluvy.

Nájomca súhlasí s úpravou zálohových platieb v prípade ak dôjde k zmene cien médií (plyn, voda, stočné). Nájomca si zabezpečí zmluvu na odvoz komunálneho a nebezpečného odpadu vo vlastnej réžii.

5.6. Prenajímateľ je povinný vystaviť a doručiť nájomcovi mesačne faktúru za nájomné – daňový doklad a zvlášť faktúry za plnenia poskytované s užívaním prenajatých nebytových priestorov (vykurovanie, voda). Splatnosť každej faktúry je 30 dní odo dňa doručenia. Prenajímateľ sa zaväzuje každý kalendárny rok najneskôr do 31.3. predložiť vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov a prípadný preplatok vrátiť nájomcovi

alebo nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť na základe prenajímateľom vystavenej faktúry so splatnosťou 30 dní odo dňa doručenia.

5.7. V prípade omeškania nájomcu s úhradou vystavenej a doručenej faktúry je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania, ktorý sa odvodzuje od základnej diskontnej sadzby Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, podľa § 369 ods. 2 a § 369a Obchodného zákonníka v znení zákona č. 9/2013 Z. z. v spojení s § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z. v platnom znení.

5.8. Prenajímateľ navýši každý kalendárny rok výšku nájomného v nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok stanovenú Slovenským štatistickým úradom, najmenej však vždy vo výške 1%, (slovom: jedno percento). Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu.

Čl.6

Práva a povinnosti nájomcu

6.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel určený v tejto zmluve, okrem prípadu, keď sa na zmene účelu užívania písomne dohodne s prenajímateľom. Nájomca je rovnako povinný kedykoľvek umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu na dohodnutý účel a riadnym spôsobom.

6.2. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu vadu, ktoré bránia dohodnutému užívaniu, nájomca bez zbytočného odkladu oznámi túto skutočnosť prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu a bezplatne túto vadu odstrániť.

6.3. Prípady technických porúch havarijného charakteru budú riešené medzi prenajímateľom a nájomcom individuálne s prihliadnutím na technické zavinenie. Havárie a bežné opravy, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu odstráni prenajímateľ na vlastné náklady.

6.4. Nájomca je oprávnený umiestniť na vonkajšej fasáde nehnuteľnosti súp. č. Kolónia 557, Senica, v ktorej sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory, tabuľu s označením svojej prevádzky na vlastné náklady a ponechať ju tam po dobu trvania nájomnej zmluvy. Umiestnenie a rozmery tabule vykoná nájomca s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

6.5. Nájomca je za účelom užívania prenajatých nebytových priestorov oprávnený neobmedzene vstupovať na pozemok a do nehnuteľnosti cez vedľajší samostatný vchod stavby. Vzhľadom na šírku prízjazdovej cesty nájomca zabezpečí, aby zásobovanie bolo zabezpečené automobilom do celkovej hmotnosti 7,5 t.

6.6. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť plnenie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany. Na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečiť plnenie týchto

povinností počas celej doby nájmu. Nájomca je povinný 1 x ročne predložiť prenajímateľovi doklad o kontrole požiarnych dverí na I. nadzemnom podlaží.

Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých opatrení v predmete nájmu na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia tretích osôb, ktoré sa budú v predmete nájmu zdržovať.

6.7. Nájomca sa zaväzuje vykonať prípadné stavebné úpravy nebytových priestorov na vlastné náklady a len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Rozsah plánovaných stavebných úprav predloží nájomca prenajímateľovi na vyjadrenie.

6.8. Stavebné úpravy vykonané nájomcom sa po skončení doby nájmu stávajú vlastníctvom prenajímateľa.

6.9. Po ukončení doby nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v stave po vykonaných stavebných úpravách s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

6.10. Nájomca je oprávnený v prenajatých priestoroch vykonať na vlastné náklady kabeľáž na telefónnu a internetovú sieť.

6.11. Za škodu spôsobenú v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebovania.

6.12. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na prenajatej časti pozemku stavbu. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

Čl. 7.

Povinnosti prenajímateľa

7.1. Prenajímateľ je povinný počas celej doby trvania nájmu zabezpečovať prevádzkyschopnosť prenajímaných priestorov.

7.2. Prenajímateľ je povinný po celú dobu nájmu riadne zabezpečovať dodávku tepla, studenej vody. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať v prenajatých nebytových priestoroch počas vykurovacej sezóny izbovú teplotu cca 22 °C.

7.3. Prenajímateľ je povinný spolupracovať s nájomcom pri zabezpečovaní odôvodnených opráv.

7.4. Prenajímateľ s nájomcom spíšu pri odovzdávaní nebytových priestorov do užívania odovzdávací protokol.

7.5. Prenajímateľ umožní nájomcovi, jeho zamestnancom, pacientom a obchodným partnerom vstup na pozemok a do nehnuteľnosti súp. č. Kolónia 557.

Čl. 8

Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ostatné predmety nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. V prípade, že nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky predmetná zmluva je neplatná.

Čl.9

Záverečné ustanovenia

9.1. Táto zmluva sa vyhotovuje písomne. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k nej je možné robiť len formou písomných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch účastníkov.

9.2. Prípadná neplatnosť niektorej časti zmluvy nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných dojednaní.

9.3. Účastníci prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto zmluvu podpisujú ako prejav svojej slobodnej vôle.

9.4. Účastníci vyhlasujú, že sú si vedomí všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy

9.5. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch z ktorých dve obdrží prenajímateľ, jeden nájomca a jedno vyhotovenie je určené Ministerstvu financií SR.

9.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR. Zmluva je účinná deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.

V

V

Ing. Petr Macoun, Ph.D.
konateľ
B. Braun Avitum s.r.o.

Ing. Ľubomír Šarabok
poverený výkonom funkcie
regionálny hygienik
a generálny tajomník
Regionálny úrad verejného
zdravotníctva so sídlom v Senici

MUDr. Martin Kunccek
konateľ
B. Braun Avitum s.r.o.