

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 11/2022/ÚKSÚP
uzavretá v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993
Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ: Slovenská republika, Ústredný kontrolný a skúšobný ústav
poľnohospodársky v Bratislave
Sídlo: Matúškova 21, 833 16 Bratislava
zriadený rozhodnutím MZV v Prahe č.j. II/4-1178/68/23 zo dňa
17.12.1968 a v znení rozhodnutia Ministerstva pôdohospodárstva
a rozvoja vidieka SR Bratislava č. 2450/2017-250 zo dňa 27.06.2017
V zastúpení: PhDr. Ján Berceľ, generálny riaditeľ
IČO: 00156582
DIČ: 2021023026, prenajímateľ nie je platca DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK86 8180 0000 0070 0007 7253
(ďalej len prenajímateľ)

a

NÁJOMCA: ZÁCHRANNÁ ZDRAVOTNÁ SLUŽBA BRATISLAVA
Sídlo: Antolská 11, 850 07 Bratislava
V zastúpení: Ing., PhDr. Michal Kováčik, riaditeľ
IČO: 17336210
DIČ: 2020845827
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK58 8180 0000 0070 0028 7955
(ďalej len nájomca)

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení správcom majetku štátu v obci Rovinka, katastrálne územie Rovinka zapísaným na liste vlastníctva č. 463, evidovanom na OÚ Senec – katastrálny odbor ako administratívna budova so súp. č. 326 umiestnená na pozemku KN-C parc. č.: 230/1, 230/2 a 230/3, nachádzajúca sa na ul. Majerskej č. 326/47 v Rovinke vo vlastníctve Slovenskej republiky 1/1, v správe Ústredného kontrolného a skúšobného ústavu poľnohospodárskeho v Bratislave (ďalej ako „Administratívna budova“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu dočasne prebytočné nebytové priestory o výmere 110 m² nachádzajúce sa na I. NP v Administratívnej budove uvedený v čl. I. tejto zmluvy, podľa nasledujúcej špecifikácie:

Označenie	Pomenovanie – opis	Plocha – v m ²
129	Izba č. 101	24,62 m ²
128	Oddychová časť , kuchyňa	32,06m ²
130	WC	1,56m ²
1.31	Sprchy	3,38m ²
127	Sklad	9,70m ²
106,105,125	Chodby	38,68m ²
SPOLU:		110,00 m²

(ďalej len „nebytový priestor“).

Grafická situácia predmetu nájmu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

- Nájomca je na základe Zriaďovacej listiny MZ SR č. 3724/1991 – A/XXI-3 v znení neskorších zmien s účinnosťou od 01.01.1992 štátna príspevková organizácia poskytujúca zdravotnú starostlivosť a preto prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmetné nebytové priestory do nájmu na základe ustanovení § 13 ods. 6 pís. a) zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- Predmet nájmu bol vyhlásený Rozhodnutím číslo 1/2022 zo dňa 08.02. 2022 podľa § 3 ods. 4 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov za dočasne prebytočný majetok.

Článok II. Účel nájmu

- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajatý nebytový priestor užívať za účelom výkonu činností v súlade so Zriaďovacou listinou MZ SR č. 3724/1991 – A/XXI-3 v znení neskorších zmien s účinnosťou od 01.01. 1992.
- Prenajímateľ a nájomca svojim podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že prenajatý nebytový priestor je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel.

Článok III. Doba nájmu

- Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov. Doba nájmu začína plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť pred uplynutím dohodnutej doby dohodou účastníkov zmluvy. Súčasťou dohody o skončení nájmu musí byť vysporiadanie nájomného a úhrad za služby a dodávky energií do dňa skončenia nájmu.
- Vypovedať zmluvu pred skončením dohodnutej doby nájmu môžu obidve zmluvné strany z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom za stratu spôsobilosti Nájomcu prevádzkovať činnosť, na ktorú si prenajal nebytové priestory sa pre účely tejto zmluvy rozumie strata oprávnenia na prevádzkovanie záchranej zdravotnej služby v Rovinke. Prenajímateľ je tiež oprávnený ukončiť zmluvu aj z dôvodu, že sa skončila dočasná prebytočnosť nehnuteľného majetku, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy.

4. V prípade, ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy podľa čl. III. bodu 3 tejto zmluvy, výpovedná doba sú tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
5. Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, ako ho prevzal, s prihliadnutím na jeho opotrebenie, ktoré je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá predmet nájmu ani v posledný deň lehoty uvedenej v čl. III. bod 5 tejto zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému za celú dobu užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu, pričom za takéto užívanie sa považuje aj samotné neodovzдание, resp. nevypratanie predmetu nájmu.

Článok IV. Nájomné a úhrady služieb

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov uvedených v čl. I. bode 2 tejto zmluvy sa určilo dohodou zmluvných strán vo výške **60,39 EUR/1m2/rok, čo spolu predstavuje sumu vo výške 6 642,90 EUR/kalendárny rok a vo výške 553,58 EUR/kalendárny mesiac.** Nájomné je oslobodené od DPH.
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu na základe daných vstupov:
 - a) **spotreba elektrickej energie** sa zaznamenáva prostredníctvom dvoch samostatných meračov, a to merač pre odber elektrickej energie 220 V a samostatný merač pre odber elektrickej energie 380 V,
 - b) spotreba vody ako „**vodné a stočné**“ sa zaznamenáva cez samostatný merač vody za odber vody,
 - c) **ohrev teplej vody** je zabezpečený prostredníctvom elektrického vykurovacieho telesa, a teda uvedené náklady sú zahrnuté v nákladoch za spotrebu elektrickej energie uvedenej v bode a) tohto odseku.
3. **Náklady za poskytnuté služby uvedené v čl. IV. ods. 2 písm. a), b) a c) tejto zmluvy** sa budú fakturovať podľa skutočnej spotreby nájomcu za príslušný kalendárny mesiac vyplývajúcej zo samostatných meračov, ako aj faktúr poskytovateľa služieb vystavených a doručených prenajímateľovi.
4. Náklady za dodávku tepla sa budú uhrádzať v mesačných **zálohových faktúrach** vo výške **107, 80 EUR/kalendárny mesiac** bez DPH, t. j. **1 293,60 EUR/kalendárny rok** bez DPH, čo predstavuje sumu vo výške 0,98 EUR/m2/kalendárny mesiac bez DPH. Náklady za dodávku tepla sa vypočítavajú ako podiel celkových nákladov za dodávku tepla pripadajúcich na celkovú vykurovaciu plochu administratívnych priestorov k prenajímanej ploche nebytových priestorov uvedených v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy.

5. Nájomné uvedené v čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy a úhrada nákladov za služby uvedené v čl. IV. ods. 4 tejto zmluvy spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné mesačne vo výške 661,38 EUR bez DPH, a to na základe doručenej faktúry nájomcovi vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť a doručiť faktúru za nájom a služby uvedené v čl. IV. ods. 4 tejto zmluvy najneskôr do 5 kalendárnych dní po uplynutí mesiaca, v ktorom boli služby poskytnuté na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, ako aj elektronicky na mail: faktury@emergency-ba.sk. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájom a náklady za služby uvedené v čl. IV. ods. 4 tejto zmluvy najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa vystavenia, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici na účet SK86 8180 0000 0070 0007 7253 s uvedením variabilného symbolu – číslo faktúry.
6. Náklady za služby uvedené v čl. IV. ods. 2 písm. a), b), c) tejto zmluvy spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné mesačne, a to na základe doručenej faktúry nájomcovi vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť a doručiť faktúru za služby uvedené v čl. IV. ods. 2 písm. a), b) a c) tejto zmluvy najneskôr do 5 kalendárnych dní po uplynutí mesiaca, v ktorom boli služby poskytnuté na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, ako aj elektronicky na mail: faktury@emergency-ba.sk. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za služby uvedené v čl. IV. ods. ods. 2 písm. a), b) a c) tejto zmluvy najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa vystavenia, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici na účet IBAN: SK29 8180 0000 0070 0007 7309 s uvedením variabilného symbolu – číslo faktúry.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nedoplatok, prípadne preplatok vzniknutý za príslušný kalendárny rok za dodávku tepla prenajímateľ zúčtuje nájomcovi konečnou faktúrou raz ročne do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka na základe ročného vyúčtovania od dodávateľov. Pričom spôsob výpočtu bude podľa čl. IV. ods. 4 tejto zmluvy.
8. Výška nájomného podľa bodu 1. tohto článku bude upravovaná každoročne k 1. marcu kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Výška úhrad za služby súvisiace s poskytovaním nájmu uvedené v čl. IV. ods. 2 písm. a), b) a c) a ods. 4 tejto zmluvy bude upravená vždy v závislosti od cien za predmetné služby fakturované prenajímateľovi zo strany poskytovateľov služieb.
9. Za riadne včas uhradené nájomné a náklady za služby súvisiace s poskytovaním nájmu sa považuje úhrada nájomného a služieb súvisiacich s poskytovaním nájmu pripísaná na účet prenajímateľa podľa faktúry vystavenej prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného a/alebo nákladov za služby súvisiace s poskytovaním nájmu, výšku úroku z omeškaniu ustanovuje §3 ods. 1 a ods. 2 nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
10. Telekomunikačné služby, pripojenie na internet a služby s tým spojené si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pohľadávku voči Nájomcovi, ktorá mu, ako veriteľovi, vznikne z tohto zmluvného vzťahu, nepostúpi podľa § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu, ako dlžníka, ak osobitný predpis

neustanovuje inak. Postúpenie pohľadávky Prenajímateľom bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu je neplatné podľa § 39 OZ. Súhlas Nájomcu je platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas jeho zriaďovateľa (Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky).

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Povinnosti prenajímateľa:

- 1.1 Odovzdať nájomcovi prenajaté nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a zabezpečiť poskytovanie dohodnutých služieb.
- 1.2 Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívania schopnom stave.
- 1.3 Umožniť nájomcovi bezodplatne umiestnenie firemného označenia na vhodnom a viditeľnom mieste.
- 1.4 Zabezpečiť poistenie predmetu nájmu a nájomcovi prenechaných priestorov proti živelným pohromám.
- 1.5 Vykonávať na predmete nájmu všetky nevyhnutné a potrebné opravy za účelom riadneho a nerušeného užívania predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou.
- 1.6 Zabezpečiť v plnom rozsahu ochranu pred požiarom (ďalej len „OPP“) za administratívnu budovu ako celok, v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi (ďalej len „Zákon o OPP“), a ďalších právnych predpisov.

2. Práva prenajímateľa:

- 2.1 Na základe výzvy/oznámenia prenajímateľa vstupovať do nebytových priestorov za prítomnosti nájomcu, a to najmä za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu ako aj za účelom vykonávania opráv a údržby z dôvodu zabezpečenia užívania schopného stavu prenajatých priestorov.
- 2.2 Požadovať od nájomcu zmenu – zvýšenie nájomného a úhrad za služby a dodávky energií za podmienok uvedených v Čl. IV. bode 4 tejto Zmluvy.

3. Povinnosti a práva nájomcu

Povinnosti nájomcu

- 3.1 Užívať prenajaté nebytové priestory uvedené v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy výlučne v rozsahu určenom touto zmluvou.
- 3.2 Uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržovaním prenajatých nebytových priestorov.
- 3.3 Bežnú údržbu, drobné opravy a úpravy účelovej povahy v prenajatých nebytových priestoroch znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 3.4 Nájomca je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, v havarijných prípadoch ihneď písomne oznámiť potrebu opráv nad rámec bežnej údržby, inak nájomca zodpovedá za škody tým vzniknuté.
- 3.5 Zabezpečovať riadnu ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal do nájmu a starať sa o to, aby na ňom nevznikla škoda, dodržiavať normy a predpisy vzťahujúce sa na bezpečnosť práce a protipožiarnu ochranu a hlásiť každú zmenu kontaktnej osoby a jej telefónneho čísla v zmysle Dohody o zriadení spoločnej ohlasovne požiarov medzi nájomcom a prenajímateľom.
- 3.6 Nájomca je povinný dodržiavať pokyny, smernice a pravidlá požiariateľa týkajúce sa prevádzky budovy, protipožiarnych a bezpečnostných opatrení.

- 3.7 Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať povinnosti vyplývajúce z ustanovení § 6, § 7 a § 9 zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
- 3.8 Zabezpečiť riadne uzamykanie prenajatých nebytových priestorov, uzavretie okien a odstavenie spotrebičov energií počas doby trvania zmluvy tak, aby nedošlo k vzniku škody na predmete nájmu
- 3.9 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu – majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je táto zmluva neplatná.
- 3.10 Nerušiť a neobťažovať svojou prevádzkou, konaním, nekonaním a správaním sa zamestnancov nájomcu a iných osôb, za ktoré nájomca zodpovedá, prevádzku prenajímateľa a iných nájomcov objektu.
- 3.11 Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak, uviesť prenechané nebytové priestory pri skončení nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu, ku ktorému došlo riadnym užívaním v súlade s účelom užívania, pričom nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory po skončení nájmu riadne nájomcovi protokolárne odovzdať, s uvedením opisu ich skutkového stavu v čase odovzdania.

Práva nájomcu:

- 3.12 Nájomca má právo užívať prenajaté priestory na dohodnutý účel uvedený v čl. II. tejto zmluvy.
- 3.13 Nájomca má právo na riadne užívanie predmetu nájmu, ako aj dodanie služieb súvisiacich s predmetom nájmu.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu, že ju neuzatvorili za nápadne nevýhodných podmienok a v tiesni na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ust. § 5a ods. 1 a 4 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov ide o povinne zverejňovaný dokument, ktorý sa zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „CRZ“) vedenom na Úrade vlády SR. Za zverejnenie tejto dohody v CRZ zodpovedá Prenajímateľ a Nájomca podpisom tejto zmluvy s týmto zverejnením súhlasí.
3. Na platnosť tejto zmluvy sa v zmysle § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ.
4. Akékoľvek zmeny ustanovení tejto zmluvy alebo jej príloh je možné uskutočniť len na základe dohody zmluvných strán formou číslovaného dodatku podpísaného oprávnenými osobami oboch zmluvných strán.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane dva rovnopisy, prenajímateľ dva rovnopisy, jeden rovnopis pre Ministerstvo financií SR a jeden rovnopis pre Ministerstvo pôdohospodárstvo a rozvoja vidieka SR.

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca :

PhDr. Ján Berceľ
generálny riaditeľ

Ing., PhDr. Michal Kováčik
riaditeľ