

Zmluva č. 017/2/2022/083

o nájme nebytového priestoru uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi

Prenajímateľom: Slovenská republika, v správe:
Fakultná nemocnica s poliklinikou Žilina, ul. V. Spanyola 43, 012 07 Žilina
Štatutárny orgán: Mgr. Eduard Dorčík - riaditeľ
IČO: 17335825
DIČ: 2020699923
IČ DPH: SK 2020699923
Bankové spojenie:
IBAN:
Zapísaný: Zriaďovacia listina Ministerstva zdravotníctva číslo: 3724/1991-A/ XIV-1 zo dňa 9.12.1991

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **ORL ambulancia – Effeta, s.r.o.**
so sídlom: V. Spanyola 1748/43, 010 01 Žilina
zastúpená: MUDr. Mária Rečičárová- konateľ
IČO: 44812159
DIČ: 2022841106
IČ DPH: SK 2022841106
Bankové spojenie:
IBAN:
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, vložka číslo: 51444/L

(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ku ktorým prenajímateľ vykonáva právo správy (ďalej aj ako „*nebytový priestor*“ alebo ako „*nebytové priestory*“). Prenajímateľ na základe rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č. 017/222/2022 zo dňa 04.04.2022 prenecháva nájomcovi – víťazovi ponuky - do nájmu
 - nebytový priestor o výmere **13,50 m²** nachádzajúci sa v budove Polikliniky na 5. poschodí vpravo, postavenej na parcele C-KN 2231, katastrálne územie Žilina, súp. č. 1748, zapísané na LV č. 164 Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor
 - nebytový priestor o výmere **21,20 m²** nachádzajúci sa v budove Polikliniky na 5. poschodí vpravo, postavenej na parcele C-KN 2231, katastrálne územie Žilina, súp. č. 1748, zapísané na LV č. 164 Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor

- nebytový priestor o výmere **8,16 m²** nachádzajúci sa v budove Polikliniky na 5. poschodí vpravo, postavenej na parcele C-KN 2231, katastrálne územie Žilina, súp. č. 1748, zapísané na LV č. 164 Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor
(celková výmera 42,86 m²).
- 2. Prenajaté priestory sa nájomcovi prenajímajú za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom zariadení špecializovanej ambulantnej zdravotnej starostlivosti v špecializačnom odbore otorinolaryngológia, v špecializačnom odbore foniatria a certifikovanej pracovnej činnosti audioprotetika a poskytovanie špecializovanej ambulantnej zdravotnej starostlivosti v špecializačnom odbore klinická logopédia.
- 3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. II

Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Zmluva o nájme nebytového priestoru sa uzatvára v súlade s platnými právnymi predpismi a v súlade s rozhodnutím o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č. 017/222/2022 zo dňa 04.04.2022 na dobu určitú – na 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Skončenie nájmu nastane zánikom objektu alebo výpoveďou obidvoch zmluvných strán podľa ustanovenia § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, uplynutím času trvania nájmu alebo dohodou zmluvných strán, na ktorý bol dojednaný. Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný podľa Občianskeho zákonníka, aj bez udania dôvodu.
3. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy sa nepoužije. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr ku dňu skončenia nájmu. V prípade, že dôjde k porušeniu tejto povinnosti, vzniká prenajíateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,- EUR za každý, aj začatý deň omeškania.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ môže kedykoľvek od zmluvy odstúpiť, ak nájomca do 60 dní od doručenia písomného napomenutia prenajíateľa neuhradí dlžné nájomné.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhému účastníkovi zmluvy. Výpoveď musí mať písomnú formu.
6. Prenajíateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak nehnuteľný majetok štátu, ktorý je predmetom tejto zmluvy a o ktorom bolo rozhodnuté, že má charakter prebytočného majetku štátu, stratí počas doby trvania nájmu charakter dočasne prebytočného majetku štátu.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách.
2. Nájomné za nebytové priestory v budove Polikliniky na 5. poschodí vpravo za jeden m² ročne je 85,00 €/m² t. j. za 42,86 m² x 85,00 € = **3.643,10 €** /ročne bez DPH. Nájomné za **štvrt'rok** predstavuje **910,78 € bez DPH** a je v zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.

3. Platby podľa odseku 2 tohto článku sú splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Nájomca faktúru uhradí bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici IBAN: SK94 8180 0000 0070 0028 0518, pričom ako variabilný symbol uvedie číslo faktúry.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od zvýšenia cien nájmov rovnakých, alebo porovnateľných nehnuteľností. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.
5. Výška úrokov je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, podľa Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 20/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a Nariadenia vlády SR č. 141/2014 Z. z.
6. Služby spojené s nájmom nebytového priestoru sú vyčíslené na základe kalkulácií (cenových výmerov FNsP Žilina), čo predstavuje **štvrt'ročne 574,19 € s DPH**. Tieto náklady predstavujú elektrickú energiu, teplo, poštový priečinok, telefón, vývoz smetí a upratovanie, osvetlenie spoločných priestorov, výťahy, správa a réžia inžinierskych sietí a rozvodov, pričom ich výška je uvedená v Prílohe č. 1 - Výpočtový list. V prípade, že počas trvania zmluvy dôjde k zmene kalkulovaných cien na základe zmien objektívnych vstupov (inflácia, iná DPH...), má prenajímateľ právo jednostranne upraviť cenu služieb v súlade so skutočnými nákladmi.
7. Množstvo dodávanej vody a bude merané určeným meradlom (ďalej len „vodomer“), ktoré si je povinný zabezpečiť na vlastné náklady nájomca. Nájomca je povinný zabezpečiť platnosť vodomeru počas trvania platnosti tejto zmluvy v súlade so zák. č. 157/2018 Z. z. o metrológii a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V prípade, že dôjde k porušeniu tejto povinnosti, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10 EUR za každý deň neplatnosti vodomeru. Množstvo odvedenej odpadovej vody verejnou kanalizáciou bude určené vodomerom a výpočtom odpadových vôd.
8. Nájomca sa zaväzuje finančne spolupodieľať na elektrických revíziách, úradných skúškach, opravách a rekonštrukciách vnútorných elektrických rozvodov, trafostanice povinného, rozvodov vody, pary a kanalizácie, ktoré súvisia s miestom napojenia nájomcu, na ktoré je napojené elektrické vedenie nájomcu, vodovod, kanalizácia a para, inžinierskych sietí potrebných na plnenie tejto zmluvy v pomernej závislosti na množstve odobratej elektrickej energie, spotreby vody a pary podľa podružných meradiel, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu a počítadla cyklov na technológii (zariadení). Výpočet je uvedený v Prílohe č. 1 - Výpočtový list bod 8.
9. Nájomca vyhlasuje, že ak mu zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „ZoRPVS“) ukladá povinnosť byť zapísaný v registri partnerov verejného sektora (ďalej len „register“) ako partner verejného sektora, spĺňa túto zákonnú povinnosť.

Čl. IV Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do nájmu, podnájmu ale ani do výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytového priestoru oboznámil a tento preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytového priestoru a zabezpečovať bezpečný a nerušený prístup zamestnancom, dodávateľom, pacientom alebo návštevam nájomcu do predmetu nájmu nepretržite počas celej doby nájmu.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa (čl. V., bod 5 tejto zmluvy).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, neprevyšujúce sumu 350,00 Eur (s DPH) vykoná nájomca na svoje náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné opravy a úpravy predmetu nájmu až **po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa**. K žiadosti o súhlas s opravami a úpravami predmetu nájmu predloží nájomca:
 - ◆ úplnú projektovú dokumentáciu podľa platných právnych predpisov, ak je v konkrétnom prípade nevyhnutná
 - ◆ situačný náčrt s uvedením presného postupu opráv a úprav so zachytením pôvodného a budúceho predmetu nájmu.Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv: inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
6. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu na majetku prenajímateľa spôsobenú svojou prevádzkou (zatopenie, skrat a pod.), ak tá vznikla zavinením na strane nájomcu. Nájomca je povinný vykonať všetky skúšky, revízie, povolenia a iné požiadavky potrebné pre uvedenie a prevádzkovanie ambulancie v zmysle čl. I. bod 2. tejto zmluvy v súlade aktuálne platnou legislatívou. Kópie revízií a prevádzkových povolení odovzdá prenajímateľovi, a to najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa ich obdržania.
7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu **v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi** (okrem iného upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a i.).

8. Nájomca má právo z dôvodu nesúhlasu s jednostranne zvýšeným a dohodnutým nájomným prenajímateľom v zmysle Čl. III bod 3, a to v prípade, ak je jeho zvýšenie prenajímateľom odôvodnené v závislosti od zvýšenia cien nájomov rovnakých, alebo porovnateľných nehnuteľností, od zmluvy odstúpiť.

Čl. VI

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (v znení neskorších predpisov) a zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ďalšími príslušnými platnými právnymi predpismi v SR.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, zničenie, stratu a znehodnotenie spôsobené neodvratiteľnou udalosťou, havarijnou situáciou v prenajatých priestoroch. Pre tieto prípady je nájomca povinný si dať vec, majetok alebo tovar alebo aj celý prenajatý priestor poistiť.
3. Prenajímateľ týmto uvádza, že budova, v ktorej sa nachádza nebytový priestor, ako predmet nájmu, ktorý má byť nájomcovi prenajatý na určitú dobu v zmysle Čl. II bod 1 a ku ktorému FNŠP Žilina vykonáva právo správy je v zmysle platnej zmluvy poistená voči vzniknutej škode, zničeni, strate a znehodnoteniu spôsobené neodvratiteľnou udalosťou, havarijnou situáciou.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR.
5. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle §-u 5a ods. 4 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v plnom znení.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením v CRZ Úradu vlády SR s výnimkou zverejnenia osobných údajov fyzických osôb v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa tejto zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa takáto zásielka za doručenú po troch dňoch od vrátenia takejto zásielky jej odosielateľovi za doručenú. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie zmarí; v tomto prípade sa zásielka považuje po troch dňoch od vrátenia takto nedoručenej zásielky odosielateľovi za doručenú. Pre doručovanie sú rozhodné adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže dotknutá zmluvná strana pred zaslaním zásielky preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane novú adresu na doručovanie, v takom prípade je pre doručovanie rozhodná takto oznámená nová adresa na doručovanie.
8. Nájomca potvrdzuje svojím podpisom, že bol informovaný o zásadách ochrany osobných údajov v zmysle článku 13 a príslušných recitálov Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, dostupné na webových stránkach objednávateľa www.fnszpa.sk, v sekcii „Ochrana osobných údajov, GDPR“.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, dôsledne sa oboznamujú s jej obsahom, zmluvným podmienkam porozumeli, tieto prijímajú a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť, na znak čoho ju v piatich vyhotoveniach podpisujú. Jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR, jedno vyhotovenie pre nájomcu a tri vyhotovenia pre prenajímateľa.

V Žiline dňa 21.06.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Eduard Dorčík
riaditeľ

MUDr. Mária Rečičárová
konateľ