

Zmluva o krátkodobom nájme

uzatvorená v súlade s §13 ods. 5 písm. c) zákona č. 278/1993 Z.z. v platnom znení, v spojení s § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občianskeho zákonníka“) uzatvorená medzi:

Prenajímateľ :

Názov: Fakultná nemocnica Nitra
sídlo: Špitálska 6, 950 01 Nitra
zastúpená : JUDr. Marian Korytiak, PhD. - riaditeľ
IČO : 17336007
DIČ : 2021205197
IČ DPH : SK2021205197
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
IBAN : SK49 8180 0000 0070 0028 0649
Zriadená : štátna príspevková organizácia zriadená Zriadovacou listinou MZ SR č. 3724/1991-A/VIII-1 zo dňa 09.12.1991, v znení neskorších rozhodnutí

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca

Obchodný názov: JESSENIUS - diagnostické centrum, a.s.
sídlo : Špitálska 6, 949 01 Nitra
zastúpený: MUDr. Martin Halaj, predseda predstavenstva, Ing. Peter Nagy, člen predstavenstva
IČO : 36 540 315
DIČ : 2020152970
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK85 1100 0000 0029 2886 5377
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Nitra, oddiel: Sa, vložka č. 10159/N

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej len „zmluvné strany“)

PREAMBULA

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí Zmluvy o krátkodobom nájme (ďalej len „zmluva“) s prihliadnutím na uzavretie Zmluvy o nájme nebytových priestorov ako výsledok ponuky zverejnenej na registri ponúkaného majetku štátu, ktorého úspešným uchádzačom sa stal nájomca a to za účelom zabezpečenia kontinuity poskytovania zdravotnej starostlivosti v oblasti rádiológie a zamedzeniu akýchkoľvek dôsledkov, ktoré by viedli k ohrozeniu pacientov pri jej poskytovaní.

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1.1 Prenajímateľ je správcom nižšie uvedeného majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky a je plne oprávnený podpísať túto Zmluvu v súlade so zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení.

1.2 Predmetom tejto Zmluvy je krátkodobé odplatné užívanie nebytového priestoru v **STAVBE: Chirurgický pavilón** so súpisným číslom 2714 (ďalej len „stavba“), postavenej na parc. č. 4537/3 evidovanej na LV č. 425, katastrálne územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra vedenom Okresným úrad Nitra, katastrálnym odborom, a to:

Prízemie:

miestnosť č. N1.15 o výmere 15,16 m ²	PP
miestnosť č. N1.21 o výmere 19,72 m ²	PP
miestnosť č. N1.16 o výmere 20,37 m ²	PP
miestnosť č. N1.13 o výmere 12,94 m ²	PP
miestnosť č. N1.08 o výmere 15,21 m ²	PP
miestnosť č. N1.07 o výmere 2,57 m ²	PP
miestnosť č. N1.05 o výmere 3,16 m ²	PP
miestnosť č. N1.12 o výmere 15,81 m ²	PP
miestnosť č. N1.09 o výmere 31,59 m ²	PP
miestnosť č. N1.04 o výmere 31,72 m ²	PP
miestnosť č. N1.11 o výmere 36,83 m ²	PP
miestnosť č. N1.10 o výmere 8,83 m ²	PP

Spoločné priestory:

miestnosť č. N1.38 WC o výmere 0,93 m ²	SP
miestnosť č. N1.35 predsieň WC o výmere 2,79 m ²	SP

Spolu: 217,63 m²

Z toho spoločné priestory: 3,72 m² a prevádzkové priestory: 213,91 m²

STAVBA: Chirurgické oddelenie bez súpisného čísla, postavená na parcele č. 4552/1, evidovaná na LV č. 425, katastrálne územie Nitra, okres Nitra, obec Nitra

Prízemie vpravo:

miestnosť č. 102 o výmere 8,91 m ²	PP
miestnosť č. 103 o výmere 21,11 m ²	PP
miestnosť č. 104 o výmere 24,71 m ²	PP
miestnosť č. 105 o výmere 13,37 m ²	PP
miestnosť č. 106 o výmere 31,70 m ²	PP
miestnosť č. 107 o výmere 8,76 m ²	PP
miestnosť č. 122 o výmere 21,16 m ²	PP
miestnosť č. 121 o výmere 8,11 m ²	PP
miestnosť č. 127 o výmere 9,38 m ²	PP

Spoločné priestory:

miestnosť č. 30 WC ženy pacienti: predsieň o výmere 5,17 m ²	SP
miestnosť č. 30a WC o výmere 1,53 m ²	SP
miestnosť č. 30b WC o výmere 1,76 m ²	SP
miestnosť č. 101 o výmere – 7,60 m ²	SP

Spolu: 163,27 m²

Z toho spoločné priestory: 16,06 m² a prevádzkové priestory: 147,21 m²

(ďalej len „predmet krátkodobého nájmu“).

1.3 Okrem predmetu krátkodobého nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory stavby (chodby, schodište, vchody a pod.) spôsobom, v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve, a to:

- a) za účelom prístupu do/k predmetu krátkodobého nájmu;
- b) v súlade s účelom krátkodobého nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a v súlade s vnútornými predpismi prenajímateľa;
- c) v súlade s ich povahou, účelom a tak, aby nedochádzalo k inému ako bežnému opotrebovaniu;
- d) tak, aby nad mieru primeranú pomerom neobťažovali prenajímateľa, ostatných nájomcov alebo návštevníkov stavby.

1.4 Účelom krátkodobého nájmu v zmysle tejto zmluvy je poskytovanie zdravotnej starostlivosti v oblasti rádiológie a to z dôvodu, že si prenajímateľ tieto zdravotné výkony z objektívnych dôvodov nemôže zabezpečiť sám.

1.5 Porušenie účelu zmluvy zo strany nájomcu, bude považované za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. II.

Doba trvania nájmu

2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že krátkodobý nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. tejto zmluvy sa dojednáva na dobu určitú, a to do 31.12.2022.

2.2 Odovzdanie a prevzatie priestorov zabezpečí poverený zamestnanec prenajímateľa z úseku Logistických a podporných činností v súčinnosti s právnym oddelením a s povereným zamestnancom z oddelenia energetiky, ktorí budú zároveň kontaktnými osobami prenajímateľa určenými pre realizáciu tejto zmluvy. O prevzatí a odovzdaní sa spíše odovzdávajúci a preberajúci protokol, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami v deň odovzdania a prevzatia priestorov.

Čl. III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

3.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet krátkodobého nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve riadnym spôsobom tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda na majetku a/alebo akákoľvek iná škoda a ujma na zdraví, inak podstatným spôsobom poruší zmluvu.

3.2 Prenajímateľ sa počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu krátkodobého nájmu.

3.3 Nájomca berie na vedomie, že:

- a) nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky; ak nájomca prenechá majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná;
- b) nemôže vykonať zmeny na nehnuteľnom majetku štátu prenechanom do krátkodobého nájmu bez súhlasu prenajímateľa;
- c) poistenie hnutel'ného majetku vneseného do predmetu krátkodobého nájmu proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate si dojedná nájomca sám a na vlastné náklady.

3.4 Nájomca je oprávnený užívať predmet krátkodobého nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, na určený účel a v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť. Nájomca je oprávnený vykonať v prenajatom priestore stavebné úpravy iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade, ak prenajímateľ nebude súhlasiť so stavebnými úpravami a aj napriek tomu ich nájomca vykoná, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a je povinný znášať všetky náklady spojené so zmenami predmetu nájmu a s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu, zároveň zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú porušením tohto zákazu. Nájomcovi v tomto prípade nevzniká nárok od prenajímateľa požadovať ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota stavby. Nájomca nemá povinnosť dať predmet krátkodobého nájmu do pôvodného stavu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.

3.5 Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

3.6 V prípade, že na predmete krátkodobého nájmu vznikne škoda, nájomca sa zaväzuje preukázateľne vzniknutú škodu uhradiť v plnom rozsahu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi aj za škodu, ktorú spôsobili osoby zdržujúce sa v predmete krátkodobého nájmu s jeho súhlasom.

3.7 Za škodu na predmete krátkodobého nájmu a na zariadeniach prenajímateľa spôsobenú zavinením nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikla na predmete krátkodobého nájmu v rozsahu presahujúcom obvyklé opotrebenie.

3.8 Opravy, úpravy a zmeny na predmete krátkodobého nájmu, ktoré budú väčšieho rozsahu, je nájomca oprávnený realizovať na vlastné náklady a iba po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a nájomca zároveň berie na vedomie, že prenajímateľ nie je povinný mu tieto náklady uhradiť a nájomca nebude požadovať ani úhradu nákladov za protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota vecí.

3.9 Nájomca si zabezpečuje upratovanie v prenajatých priestoroch sám a na vlastné náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. IV.

Výška nájmu a platobné podmienky

4.1 Nájomné za užívanie priestorov bolo stanovené dohodou zmluvných strán na rozlohu spolu **380,09 m²** vo výške **100,- EUR/m²** bez DPH ročne. Ročné nájomné tak predstavuje sumu vo výške **38.009,- EUR** bez DPH. V nájomnom nie je zahrnutá daň z pridanej hodnoty, pretože nájom je oslobodený od dane z pridanej hodnoty. Vzhľadom k tomu, že zmluva sa uzatvára na dobu určitú mesačné nájomné za predmet krátkodobého nájmu predstavuje sumu vo výške **3.167,42,- EUR/mesiac** (ďalej len „nájomné“).

4.2 Nájomca je povinný nájomné uhradiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania sumy na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca je povinný uhrádzať platby za nájomné na účet prenajímateľa, na základe ním vystavenej faktúry s lehotou splatnosti do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

4.3 V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou svojich záväzkov, prenajímateľ má nárok od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej čiastky a to za každý deň omeškania. Prenajímateľ je oprávnený požadovať aj náhradu škody spôsobenú porušením povinností nájomcom presahujúcu dohodnutú zmluvnú pokutu.

4.4 V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za energie a služby spojené s nájmom ako:

- dodávka tepla a TUV
- dodávka STV
- vodné, stočné, zrážkové vody
- dodávka elektrickej energie
- odvoz komunálneho odpadu
- stráženie objektu
- upratovanie spoločných priestorov

Platby za vyššie uvedené služby budú vopred zálohovo fakturované na začiatku kalendárneho mesiaca vo výške **1.477,98,- bez DPH** za energie a služby na mesiac. Nájomca je povinný uhrádzať zálohové platby za služby na základe vystavenej faktúry prenajímateľom mesačne a to najneskôr do 14 dňa príslušného mesiaca.

4.5 Prenajímateľ sa zaväzuje na konci zúčtovacieho (fakturačného) obdobia dohodnutého s príslušným dodávateľom služby, vykonať ročné vyúčtovanie preddavkov za služby spojené s krátkodobým nájmom. Celkové zúčtovanie za dodané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu krátkodobého nájmu sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa služieb. Prenajímateľ po ukončení zúčtovacieho obdobia vykoná výpočet nákladov na elektrickú energiu na základe skutočnej spotreby odobratej elek.energie nameranej na podružnom elektromery. Prehľad o číslach elektromerov je súčasťou mesačných faktúr zasielaných nájomcovi. Spôsob koncoročného vyúčtovania nákladov na studenú vodu, teplú úžitkovú vodu, komunálny odpad sú určené podľa počtu osôb, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. Náklady na teplo, stočné a zrážkovú vodu a strážna služba sú určené podľa podielu prenajatej podlahovej plochy predmetu nájmu. Prípadný nedoplatok alebo preplatok vyplývajúci z ročného vyúčtovania je splatný do 30 dní odo doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Čl. V. Ukončenie Zmluvy

5.1 Pokiaľ z tejto Zmluvy nevyplýva niečo iné, tak nájom sa končí

- a) uplynutím doby nájmu v zmysle čl. II tejto Zmluvy
- b) výpoveďou (tak zo strany prenajímateľa ako aj nájomcu, s poukazom na § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení)
- c) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom a to ku dňu na ktorom sa zmluvné strany dohodli
- d) odstúpením od zmluvy

5.2 Pre prípad výpovede si zmluvné strany dohodli 2 mesačnú výpovednú dobu, ktorá začne plynúť dňom nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade nedodržania písomnej formy výpovede je takáto výpoveď neplatná. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane.

Zmluvné strany môžu od zmluvy odstúpiť v prípade podstatného porušenia niektorého z ustanovení tejto zmluvy ako aj v prípade porušenia povinností niektorou zo zmluvných strán. Odstúpením sa dohoda zrušuje od okamihu doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.

5.3 Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu je povinný predmet krátkodobého nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi po dohode s prenajímateľom (písomne – emailom) uprataný a úplne vyčistený.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

6.1 Zmeny a dodatky v zmluve je možné vykonať výlučne písomne po dohode oboch zmluvných strán formou očíslovaných dodatkov.

6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nie sú oprávnené, postúpiť alebo inak previesť práva a/alebo povinnosti z tohto zmluvného vzťahu, či už jednotlivito alebo v celku na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.

6.3 Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) origináloch, jeden originál pre každú zmluvnú stranu.

6.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv pri Úrade vlády SR. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva podlieha zverejneniu v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

6.5 Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa §13 ods. 9 uvedeného zákona sa na platnosť zmluvy nevyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky

6.6 Táto zmluva sa riadi a spravuje slovenským právnym poriadkom. Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa spravujú najmä ustanoveniami zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení v spojení so zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

6.7 Spory vzniknuté z a/alebo v súvislosti s touto zmluvou budú riešené pred súdmi SR v zmysle platných a účinných procesných právnych predpisov civilného sporového práva.

6.8 V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov SR upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa následne zaväzujú upraviť svoj zmluvný vzťah prijatím nového ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.

6.9 Zmluvné strany prehlasujú, že prejavy ich vôle vyjadrené a obsiahnuté v tejto Zmluve urobili slobodne a vážne, po náležitom uvážení, pričom nekonali pod vplyvom omylu alebo tiesne za nápadne nevýhodných podmienok, alebo pod nátlakom. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Nitre, dňa :
Prenajímateľ

V Nitre, dňa:
Nájomca

JUDr. Marian Korytiak, PhD.
riaditeľ FN Nitra

MUDr. Martin Halaj
predseda predstavenstva

Ing. Peter Nagy
člen predstavenstva

Príloha č. 1 Zmluvy o nájme

Rozpis nájomného a záloh prevádzkových nákladov

1. Výška nájomného za nebytové priestory:

1.1. za prevádzkové priestory uvedené v článku I bod 1 zmluvy v

Stavbe: Chirurgické oddelenie

163,27 m² x 100 €/rok/m² = 16.327,- €

Stavbe: Chirurgický pavilón

217,63 m² x 100 €/rok/m² = 21.763,- €

ročne 38.090 €

mesačne 3.174,17 €

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

2. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

2.1.	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka tepla	7.562,80	630,23
b) dodávka TÚV	1.069,45	89,12
c) dodávka STV	299,30	24,94
d) stočné a zrážkové vody	565,75	47,15
e) strážna služba	895,11	74,59
f) komunálny odpad	912,10	76,01
	11.304,51 € ročne	942,04 € mesačne
	bez DPH	bez DPH

2.2.

Dodávka el.energie – Spotreba vypočítaná na základe inštalovaného elektromeru č. 713 649, 608 346, 832 64 51

Predpokladaná ročná spotreba 6.431,30 €

mesačne 535,94 €

3. Nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady, služby spolu:

ročne 55.825,81 € bez DPH

mesačne 4.652,15 € bez DPH

K uvedeným cenám prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení

Príloha č. 2 Zmluvy o nájme

Rozpis zálohových platieb za služby

Elektrická energia: *Skutočne odobraté množstvo na základe inštalovaného elektromeru ev.č.*

713 649, 608 346, 832 64 51

Spotreba vypočítaná na základe minuloročného množstva 30552 kWh.

Odobraté množstvo v roku 2021 bolo 30552 kWh/rok + 815 kWh/rok. Priemerná cena za odobratú elek.energiu na rok 2022 je 0,205 €/ rok

Spolu: 30552 kWh + 815kWh / deň = 17,62€/deň x 365 dní = 6 431,30€/ rok

Studená voda:

Počet zamestnancov 14 x 16,5 m³ = 231 m³/deň = 0,63 m³/deň = 0,82€/deň x 365 dní = 299,30 €/ rok

SV: Cena na rok 2022 ja 1,30€. Podľa rozhodnutia č.0213/2017/V. Množstvo dodanej SV pre potreby hygieny podľa prílohy č.1 tabuľka III.pol. 9.2 a 9.4 vyhl. Ministerstva ŽP SR č. 209/2013 o smerných číslach spotreby vody: 1 pracovník – á 16,5 m³/rok.

Teplá úžitková voda:

0,63 m³/deň x 0,2539 = 0,16m³/deň = 2,93 €/deň x 365 dní = 1069,45 €

TUV: (koeficient 0,2539) vypočítaný z celkovej dodávky SV pre objekt. Cena 18,29 €/m³

Stočné a zrážkové vody:

0,63m³+ 0,16 m³ + 0,37 m³ = 1,16 m³/ deň = 1,55 €/deň x 365 dní = 565,75 €

Stočné+ zrážky: v cene ja zahrnutá položka : studená voda, teplá voda, zrážky na základe prenajatej plochy.

Cena na rok 2022 je stanovená na : 1,34€/ m³

Kúrenie:

1,04 m²/deň = 20,72 €/deň x 365 dní = 7.562,80 €

Kúrenie :na základe prenajatej plochy 380,9 m²/ 365 = 1,04m²/ deň. Cena na rok 2022 je stanovená na : 19,92€/ m²

Odvoz komunálneho odpadu

- počet zamestnancov: **14**
- ročné náklady na 1 pracovníka: **65,15 €**
- ročná záloha na 14 pracovníkov: **912,10€**

Stráženie objektu:

- prenajatá plocha: 380,90 m²
- ročná záloha: 380,90 x 2,35 = **895,11 €**