

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NNP 2/2022

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  
(ďalej len „Zmluva“)

### Článok I Zmluvné strany

Zmluvnými stranami sú:

prenajíateľ:	<b>Slovenská republika</b>
v správe:	<b>Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky</b>
sídlo:	Slovenská ulica 11 A, 940 34 Nové Zámky
právna forma:	príspevková organizácia
identifikačné číslo:	17336112
daňové identifikačné číslo:	2021068324
identifikačné číslo pre DPH:	SK2021068324
štatutárny orgán oprávnený konať:	MUDr. Karol Hajnovič - riaditeľ
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 živnostenským úradom Okresného úradu Nové Zámky pod č. 404-9729

(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

nájomca:	<b>Unilabs Slovensko, s. r. o.</b>
sídlo:	Záborského 2, 036 01 Martin
právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
štatutárny orgán oprávnený konať:	Mgr. Stanislav Čársky, konateľ Ing. Jozef Karlík, konateľ
identifikačné číslo:	31 647 758
daňové identifikačné číslo:	2020577603
identifikačné číslo pre DPH:	SK2020577603
bankové spojenie:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
číslo účtu v tvare IBAN:	SK59 1111 0000 0066 0225 3029
zapísaný v:	v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, Vložka: č. 63112/L

(ďalej len "**nájomca**")

(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej len „**zmluvné strany**“).

## **Preambula**

1. Prenajímateľ konštatuje, že ako správca vykonal osobitné ponukové konanie nehnuteľného majetku, ktorého nájom je predmetom tejto Zmluvy a dohodnuté nájomné v Zmluve, ktoré je výsledkom úspešnej ponuky z osobitného ponukového konania zodpovedá trhovému nájomnému, za aké sa v tomto čase a na tomto mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel také alebo porovnateľné nehnuteľnosti ako predmet nájmu v tejto Zmluve, najmä vzhľadom k tomu, že úspešná ponuka (170€ / 1m<sup>2</sup> /rok) prevyšovala stanovené trhovú nájomné v čase osobitného ponukového konania (168€ / 1 m<sup>2</sup> / rok ).

## **Článok II Predmet zmluvy**

1. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu uvedenú v čl. V Zmluvy nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájomu) predmet nájmu špecifikovaný v čl. III Zmluvy, aby ho dočasne užíval, a to výlučne na účel dohodnutý v Zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dojednanú odplatu (nájomné a iné platby) a užívať predmet nájmu za podmienok uvedených v ustanoveniach Zmluvy a po skončení dohodnutej doby nájmu predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **Článok III Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu, ktorým sú nebytové priestory nachádzajúce sa na Slovenskej ulici 11 A v Nových Zámkoch na prvom poschodí monobloku, stavby zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1010 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor pre katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky, so súpisným číslom: 5587, „OBJEKT NSP“, (ďalej len „Stavba“) na parcele č. 2733/6, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 12 043 m<sup>2</sup>, a to hlavné miestnosti a vedľajšie priestory č. 1.001 o výmere 4,52 m<sup>2</sup>, 1.002 o výmere 21,87 m<sup>2</sup>, 1.003 o výmere 6,98 m<sup>2</sup>, 1.004 o výmere 14,92 m<sup>2</sup>, 1.005 o výmere 7,37 m<sup>2</sup>, 1.006 o výmere 14,26 m<sup>2</sup>, 1.007 o výmere 14,92 m<sup>2</sup>, 1.008 o výmere 84,84 m<sup>2</sup>, 1.009 o výmere 13,93 m<sup>2</sup>, 1.010 o výmere 20,59 m<sup>2</sup>, 1.011, 1.012, 1.013, 1.014 o celkovej výmere 72,66 m<sup>2</sup>, 1.015 o výmere 20,44 m<sup>2</sup>, 1.016 o výmere 13,63 m<sup>2</sup>, 1.017 o výmere 21,8 m<sup>2</sup>, 1.018 o výmere 14,34 m<sup>2</sup>, 1.019 o výmere 32,04 m<sup>2</sup>, 1.020 o výmere 4,48 m<sup>2</sup>, 1.021 o výmere 4,1 m<sup>2</sup>, 1.022 o výmere 14,3 m<sup>2</sup>, 1.023 o výmere 14 m<sup>2</sup>, 1.024 o výmere 22,83m<sup>2</sup>, 1.025 o výmere 14,59 m<sup>2</sup>, 1.035 o výmere 7,1 m<sup>2</sup>, 1.036 o výmere 5,1 m<sup>2</sup>, 1.116 o výmere 8,9 m<sup>2</sup>, 1.117 o výmere 14 m<sup>2</sup>, 1.130 o výmere 25,48 m<sup>2</sup>, 1.131 o výmere 36,3 m<sup>2</sup>, 1.132 o výmere 13,23 m<sup>2</sup>, 1.133 o výmere 19,54 m<sup>2</sup>, 1.134 o výmere 64,49 m<sup>2</sup>, 1.135 o výmere 37,93 m<sup>2</sup> a v rozsahu 8,50 m<sup>2</sup> časť vedľajšieho priestoru č. 1128, s celkovou výmerou podlahovej plochy 694 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“). Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
2. Nájomca bude predmet nájmu užívať výlučne na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v špecializačnom odbore klinickej biochémie v zdravotníckom zariadení v súlade s platným povolením na poskytovanie zdravotnej starostlivosti. Ide o podnikateľský nájom.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že jeho právo prenajať vyššie uvedené nebytové priestory nie je obmedzené a vychádza z výsledkov ponukového konania a osobitného ponukového konania.
4. Okrem predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy, je nájomca oprávnený užívať aj spoločné časti, spoločné priestory a spoločné zariadenia Stavby a jej príslušenstvo, ktorých užívanie je potrebné pre riadne užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel nájmu, a ktoré sú v spoločnom užívaní nájomcu, prenajímateľa a tiež iných užívateľov Stavby, pričom ide najmä o

spoločné komunikačné priestory Stavby. Tieto spoločné časti, spoločné priestory a spoločné zariadenia Stavby a jej príslušenstvo je nájomca oprávnený spoluužívať obvyklým spôsobom za účelom prístupu k predmetu nájmu a plného užívania predmetu nájmu tak, aby týmto užívaním nad mieru primeranú pomerom neobmedzoval a neobťažoval ostatných spoluužívateľov.

#### **Článok IV**

##### **Doba nájmu, skončenie nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do dočasného užívania (nájmu) na dobu určitú, v dĺžke trvania päť (5) rokov (ďalej len „doba nájmu“). Doba nájmu začne plynúť odo dňa, v ktorom táto Zmluva nadobudne účinnosť.
2. Zmluva sa zrušuje a nájom z nej vzniknutý sa skončí:
  - a) uplynutím doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a to zo strany prenajímateľa v súlade s § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zo strany nájomcu v súlade s § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
3. Ak je daná výpoveď, výpovedná doba je tri (3) mesiace a počítajú sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná
4. Do začatia plynutia doby nájmu je prenajímateľ povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdať a nájomca je povinný predmet nájmu od prenajímateľa prevziať v stave, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase uzavretia tejto Zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie predmetu nájmu, ku ktorému dôjde v čase od uzavretia tejto Zmluvy do odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.
5. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri začatí nájmu aj pri skončení nájmu podľa tejto Zmluvy sú zmluvné strany povinné spísať protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
  - číslo a stav počítadla meradla elektromera určeného na meranie množstva elektriny dodanej do predmetu nájmu, ak je takýto elektromer v čase odovzdania a prevzatia predmetu nájmu namontovaný,
  - číslo a stav počítadla meradla vodomera určeného na meranie množstva teplej vody a studenej vody dodanej do predmetu nájmu, ak je takýto vodomer v čase odovzdania a prevzatia predmetu nájmu namontovaný,
  - číslo a stav počítadla meradla určeného na meranie množstva tepla dodaného do predmetu nájmu, ak je takéto meradlo v čase odovzdania a prevzatia predmetu nájmu namontované,
  - vady predmetu nájmu, ktoré sa na predmete nájmu vyskytujú.
6. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán z tejto Zmluvy. Skončenie nájmu sa však nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutého porušením Zmluvy, ani zmluvných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení Zmluvy.

## Článok V

### Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a iných platieb

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 170 eur za m<sup>2</sup>/rok x 694 m<sup>2</sup> = 117.980 eur/rok, t.j. **9.831,67 eur/mesiac** (ďalej len „**nájomné**“). Nájomné je uvedené bez dane z pridanej hodnoty. Pretože nájom nehnuteľnosti alebo jej časti je oslobodený od dane z pridanej hodnoty, nájomné podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy sa ďalej o daň z pridanej hodnoty nezvyšuje.
2. Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť podľa rozsahu nájmu aj za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom a uhrádzať prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu týkajúce sa nasledovných služieb: TE a TUV, elektrická energia, vodné a stočné, telefónna ústredňa, vlastná ochrana, nádvorná čata, upratovanie prenajatého priestoru, prevádzková réžia a servisný poplatok ( spolu aj „iné platby“ ), ktoré sa predpokladajú vo výške 3.416,02 eur, tak ako sú uvedené vo výpočtovom liste a ktorý tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 2 tejto zmluvy. Súčasťou výpočtového listu je aj rozsah, spôsob určenia a výpočtu jednotlivých položiek výpočtového listu.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo primerane zvýšiť iné platby podľa článku V. bodu 2. tejto Zmluvy, ak dôjde k nárastu ich cien počas trvania tejto Zmluvy a to o výšku zodpovedajúcu nárastu cien bez nutnosti uzavretia dodatku ku zmluve.
4. Prenajímateľ má oprávnenie požadovať zvýšenie dohodnutého nájomného podľa bodu 1 článku V. v závislosti od rastu cien trhového nájomného rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a to maximálne do preukázateľnej obvyklej výške nájomného, za akú sa prenajímajú nebytové priestory na účel nájmu a v lokalite, ako je predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný písomne informovať o nájomcu o takomto zvýšení nájomného formou zaslania návrhu dodatku k tejto Zmluve. Ak s týmto zvýšením nájomca nebude súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.
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 iné platby za príslušný mesiac prvým dňom príslušného kalendárneho mesiaca. Splatnosť každej faktúry je 21 dní odo dňa jej vystavenia, pričom prenajímateľ je povinný doručiť faktúru, ktorou prenajímateľ voči nájomcovi vyúčtuje mesačnú platbu nájomného a iných platieb, najneskôr do ôsmeho (8.) dňa odo dňa vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením predlžuje lehota splatnosti faktúry. Faktúra vystavená na základe tejto Zmluvy musí obsahovať náležitosti daňového dokladu podľa platného právneho predpisu. Ak faktúra nebude obsahovať náležitosti podľa predchádzajúcej vety, je nájomca oprávnený ju vrátiť (aj opakovane) prenajímateľovi na odstránenie jej nedostatkov, pričom plynutie lehoty splatnosti vystavenej faktúry sa preruší a nová lehota splatnosti začne plynúť doručením opravenej faktúry v dĺžke 15 dní od doručenia opravenej faktúry.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že alikvotná výška nájomného a iných platieb za obdobie od nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa Čl. VII bod 2 do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom Zmluva nadobudla účinnosť, je splatná do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
7. V prípade omeškania nájomcu s platením faktúry je nájomca povinný platiť úrok z omeškania podľa § 369a v spojení s § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka vo výške podľa § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z., ktorou sa vykonávajú aj niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

8. Prenajímateľ je povinný iné platby uhradené zálohovou platbou voči nájomcovi vyúčtovať vo výške preukázaných účelných nákladov vynaložených prenájomcom na úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a uhrádzať prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, v pomernej časti z celkových nákladov pripadajúcej na nájomcu určenú podľa pravidiel uvedených v Prílohe č. 2, 2A a 2B, pokiaľ nie je dohodnuté inak.
  9. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi nájomcom uhradenými zálohovými platbami na iné platby a inými platbami v príslušnom kalendárnom roku vyúčtovanými dodávateľmi a prenájomcom v rozsahu skutočnej výšky nákladov sa vykoná ročným vyúčtovaním doručeným nájomcovi najneskôr do 14 dní od obdržania ročného vyúčtovania prenájomcom od dodávateľov
  10. Ak skutočná výška iných platieb bude vyššie ako nájomcom uhradené zálohové platby na iné platby v príslušnom kalendárnom roku, je nájomca povinný tento rozdiel - nedoplatok uhradiť prenájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry.
  11. Ak skutočná výška iných platieb bude nižšia ako nájomcom uhradené zálohové platby na iné platby v príslušnom kalendárnom roku, je prenájomca povinný tento rozdiel - preplatok uhradiť nájomcovi do 30 dní odo dňa od obdržania vyúčtovania od dodávateľov.
  12. Na požiadanie nájomcu je prenájomca povinný v primeranej lehote umožniť nájomcovi, aby nahliadol do dokladov, ktoré boli podkladom pre vyúčtovanie iných platieb a do účtovných dokladov od dodávateľov o vyúčtovaní ceny iných platieb, aby si z týchto dokladov robil odpisy, výpisy alebo fotokópie.
  13. V súvislosti s užívaním predmetu nájmu je nájomca oprávnený na svoje náklady zabezpečiť si najmä:
    - a) pripojenie na elektronickú komunikačnú sieť a pripojenie na elektronické komunikačné služby (verejné telefónne služby, dátové služby vrátane internetu),
    - b) ochranu predmetu nájmu vhodným zabezpečovacím systémom alebo vhodným poplachovým systémom ochrany a ich napojenie na nájomcom zvolený pult centrálnej ochrany (PCO).
- Prenajímateľ je povinný poskytnúť na to nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.

## **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/na predmete nájmu a udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá charakteru a účelu nájmu.
2. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu a drobné opravy predmetu nájmu súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktoré nebudú presahovať výšku 100,- € jednotlivo. Pojmy drobných opráv a nákladov spojených s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu sa riadia analogicky podľa tých ustanovení Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ktoré upravujú pojmy „drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním“ a „náklady spojené s bežnou údržbou bytu“.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má prenájomca 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 zdoľávanie 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 bezodkladne 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. Nájomca odovzdá po skončení nájmu predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
11. 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.
12. Nájomca v plnej miere zodpovedá, plní a zabezpečuje BOZP a OPP v prenajatom priestore, ktorý je predmetom nájmu a je povinný dodržiavať platné zákony, nariadenia vlády, vyhlášky a technické normy v oblasti BOZP a OPP.
13. Nájomca je povinný vypracovať dokumentáciu, predpisy a pravidlá z BOZP a OPP pre vlastných zamestnancov a osoby, zdržujúce sa v prenajatých priestoroch v pracovnom i v mimopracovnom čase a na požiadanie ich predložiť prenajímateľovi.
14. Nájomca je povinný v prípade potreby spolupracovať pri zabezpečovaní BOZP a OPP s ostatnými nájomníkmi na spoločných pracoviskách a priestoroch, súvisiacich s predmetom nájmu, ako i pri dodávateľskom výkone prác v predmete nájmu.
15. Nájomca je povinný pracovníkom referátu BOZP a OPP FNsP NZ, písomne povereným prenajímateľom (dodávateľský výkon práce) umožniť vykonávať kontrolu prenajatého priestoru, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu z hľadiska zabezpečenia BOZP a OPP, spolupracovať s nimi a riadiť sa ich pokynmi.
16. Nájomca je povinný vykonávať v zmysle platných predpisov odborné prehliadky vyhradených technických zariadení, odborné skúšky vyhradených technických zariadení, odborné prehliadky technických zariadení, odborné skúšky technických zariadení, kontroly a revízie elektrických spotrebičov, strojov a zariadení, kontroly a revízie prenosných hasiacich prístrojov, hadicových zariadení a požiarnych vodovodov, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu alebo sú umiestnené a používané v priestoroch nájomcu, ak z iného ustanovenie nevyplýva, že ich vykonáva prenajímateľ.
17. Nájomca je zodpovedný a povinný starostlivo nakladať so zverenými prostriedkami BOZP a OPP a nepremiestňovať ich (prenosné hasiace prístroje, hadicové zariadenia, požiarne vodovody a pod.). V prípade straty alebo zámeny druhu prenajímateľom dodaných prenosných hasiacich prístrojov uhradí nájomca prenajímateľovi finančné náklady, spojené s dodávkou chýbajúceho alebo zameneného prenosného hasiaceho prístroja.
18. Nájomca je zodpovedný a povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi akékoľvek ohrozenie alebo závady na predmete nájmu, ktoré môžu viesť ku vzniku úrazu, nehody, havárie alebo ku vzniku požiaru v prenajatých priestoroch.

19. Nájomca je zodpovedný a povinný prebudovanie resp. zásah do technického zariadenia a iného technického zariadenia vopred nahlásiť a odsúhlasiť písomne s prenajímateľom, v prípade potreby zabezpečiť písomný súhlas od všetkých dotknutých štátnych orgánov, vrátane zabezpečenia a predloženia novej odbornej skúšky (východzia revízna správa) a znášať všetky finančné náklady s tým spojené, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
20. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť pracovníkom referátu BOZP a OPP FNŠP NZ prípad vzniku zahorenia alebo požiaru v prenajatých priestoroch.
21. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
22. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť predmet nájmu protipožiarnymi zariadeniami /hydrantmi, hasiacimi prístrojmi/. Podľa zákona č. 314/2001 Z z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov prenajímateľ zabezpečuje 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.
23. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu na účel kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade so zmluvou a nájomca je povinný prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
24. Prenajímateľ zabezpečí, aby nebytový priestor, technické zariadenia a iné zariadenia pri ich odovzdávaní do užívania nájomcovi spĺňali základné požiadavky na zaistenie BOZP a OPP neohrozovali bezpečnosť a zdravie osôb.
25. Prenajímateľ vykonáva kontrolu dodržiavania podmienok BOZP a OPP, stavu bezpečnosti technických zariadení a iných zariadení, informuje a upozorňuje nájomcu na zistené nedostatky.
26. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na majetku nájomcu nachádzajúcom sa v predmete nájmu.
27. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené, a to aspoň v rozsahu potrebnom pre plné a nerušené užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel nájmu.
28. Nájomca je oprávnený vykonať prenajatom priestore predmetu nájmu stavebné úpravy iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Náklady spojené s úpravami predmetu nájmu znáša v celom rozsahu nájomca a prenajímateľ nie je povinný mu ich uhradiť. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nájomcovi oznámi svoje stanovisko k návrhu na vykonanie týchto stavebných úprav alebo iných zmien predmetu nájmu do 15 dní odo dňa, kedy ho o to nájomca požiada, Ak prenajímateľ v tejto lehote svoje stanovisko nájomcovi neoznámi platí, že so stavebnými úpravami alebo inými zmenami Predmetu nájmu uvedenými v žiadosti nájomcu súhlasí. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi primeranú súčinnosť v rozsahu a spôsobom potrebným na prípravu a vykonanie stavebných úprav alebo iných zmien predmetu nájmu.
29. Zmluvné strany sa dohodli, že výdavky na úpravy, ktoré majú podľa príslušných daňových predpisov povahu technického zhodnotenia predmetu nájmu a budú vykonané podľa tejto Zmluvy a uhradené nájomcom, bude v súlade s príslušnými právnymi predpismi odpisovať a viesť vo svojom účtovníctve nájomca, pričom prenajímateľ sa zaväzuje ako správca Stavby, že nezvýši vstupnú cenu Stavby o tieto výdavky.
30. Kolaudácia. Zmluvné strany sa dohodli, že ak si povaha a rozsah úprav podľa stavebného zákona vyžiada vydanie kolaudačného rozhodnutia, je Stavebník (a ak to nebude právne možné v prípade nájomcu, potom prenajímateľ na náklady nájomcu) bez zbytočného odkladu povinný zabezpečiť vydanie kolaudačného rozhodnutia.
31. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na riadne plnenie povinností podľa tejto Zmluvy, najmä o akýchkoľvek zmenách v stave predmetu nájmu alebo skutočnostiach inak týkajúcich sa predmetu nájmu a zmenách právnej formy.

32. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať aj o skutočnostiach, ktoré úplne alebo čiastočne znemožnia plnenie ich povinností podľa tejto Zmluvy. Zmluvné strany sú zároveň povinné podniknúť všetky kroky smerujúce k prekonaniu prekážok plnenia povinností podľa tejto Zmluvy, a to aj vzájomnou súčinnosťou.

## 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 Ministerstva financií Slovenskej republiky. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o nadobudnutí platnosti Zmluvy do 5 pracovných dní odo dňa udelenia súhlasu dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle § 13 zákona č. 278/1993 Z.z.
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, nakoľko ide o povinne zverejňovanú Zmluvu v zmysle § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
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 č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, 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. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že práva a povinnosti, ktoré vznikli v súvislosti s konkludentným užívaním nebytového priestoru v rozsahu podľa tejto Zmluvy pred účinnosťou tejto Zmluvy, za obdobie od skončenia pôvodnej zmluvy o nájme medzi zmluvnými stranami do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy (ďalej len „Prechodné obdobie“) budú zmluvné strany riešiť samostatnou dohodou o urovnaní podľa § 585 Občianskeho zákonníka.
6. 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.
7. Pre doručovanie písomností platí, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo dňom, v ktorý márne uplynula odberná lehota pre vyzdvihnutie zásielky v prípade uloženia zásielky na poštovom úrade. Písomnosti sa doručujú na adresu prijímajúcej strany uvedenú v článku I. tejto Zmluvy.
8. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto Zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsoletné), nemá to a ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto Zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, kým takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako však aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie neplatného,



neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia použijú iné ustanovenia tejto Zmluvy a ak také nie sú, potom ustanovenia slovenských právnych predpisov, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.

9. 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.
10. 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.

Prílohami Zmluvy sú:

Príloha č. 1 - Pôdorys prenajatých nebytových priestorov

Príloha č. 2. - Výpočtový list k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. NNP 2/2022

V Nových Zámkoch, dňa ..

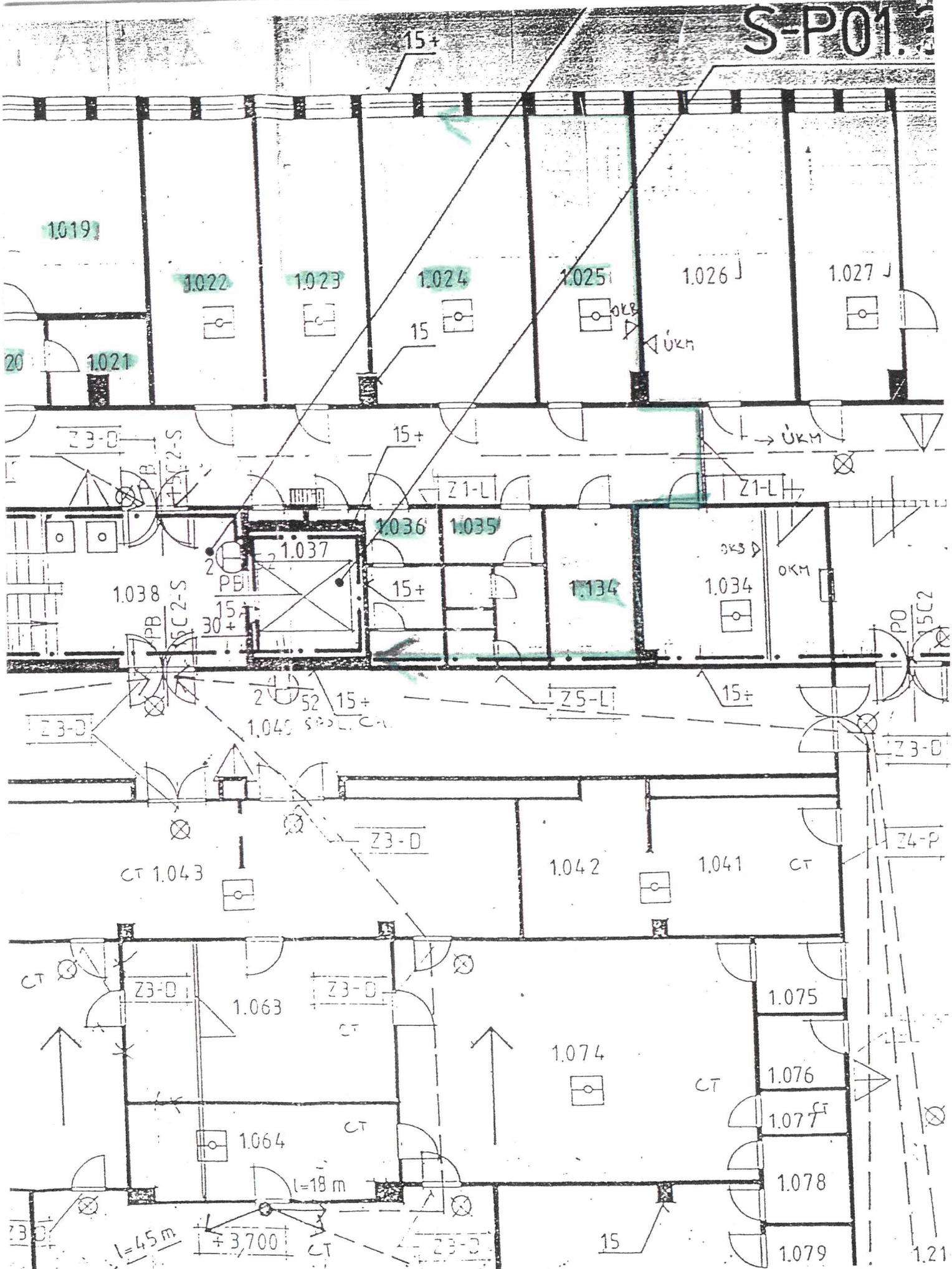
V Bratislave, dňa .

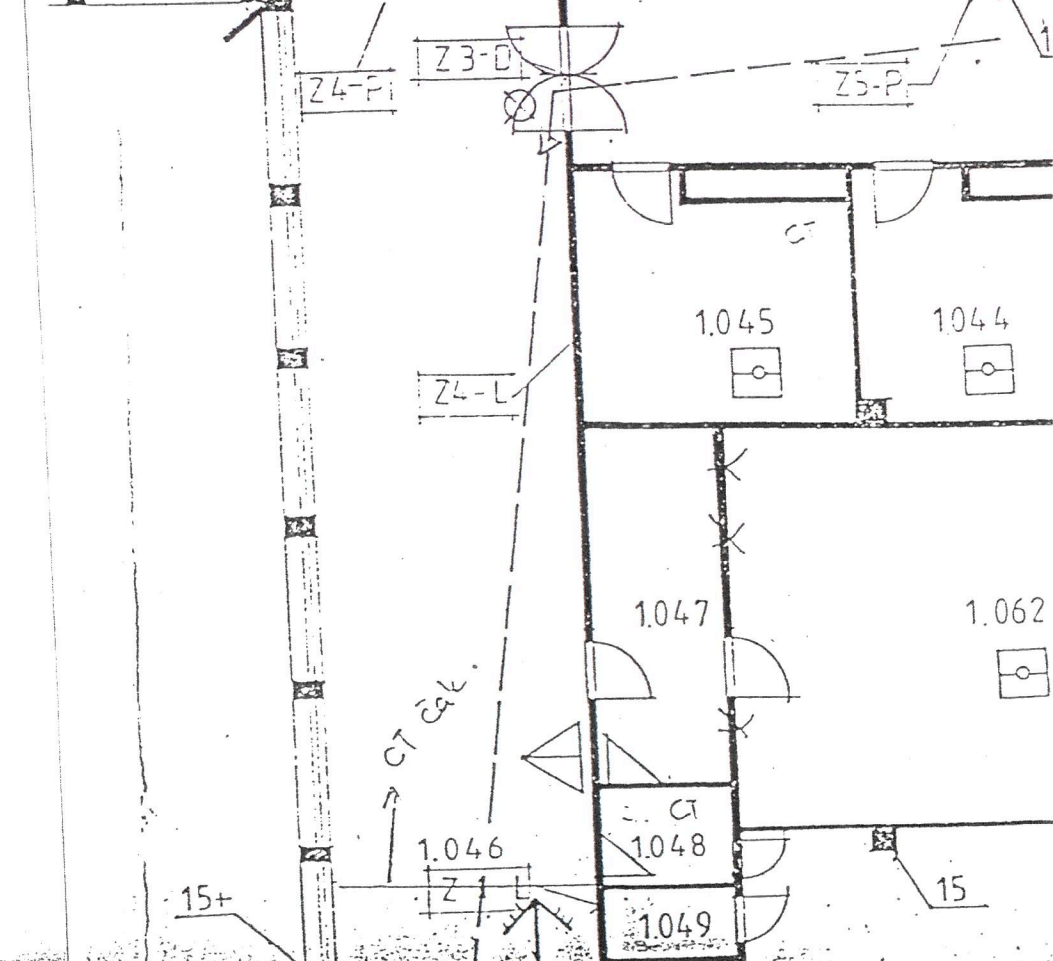
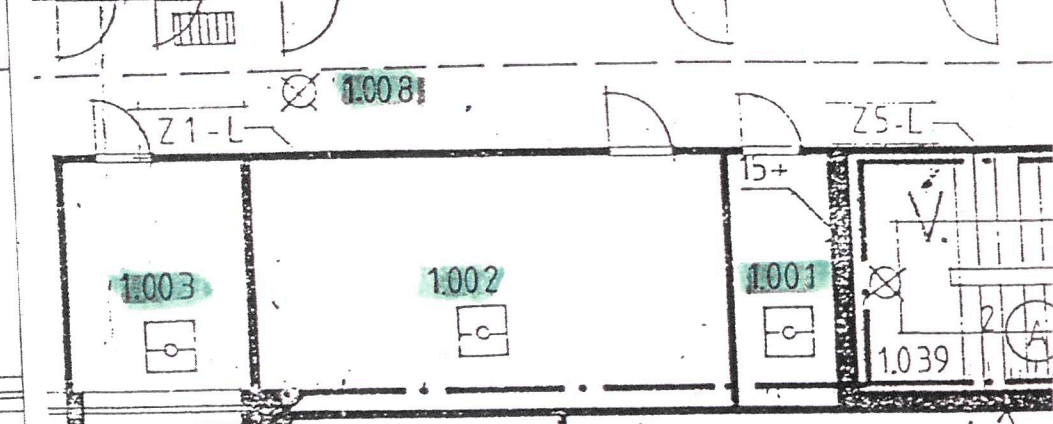
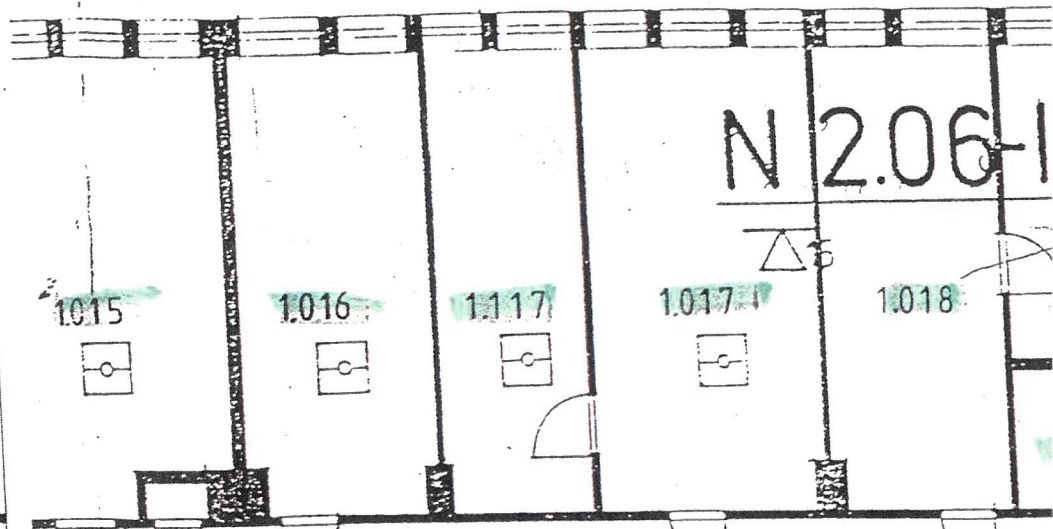
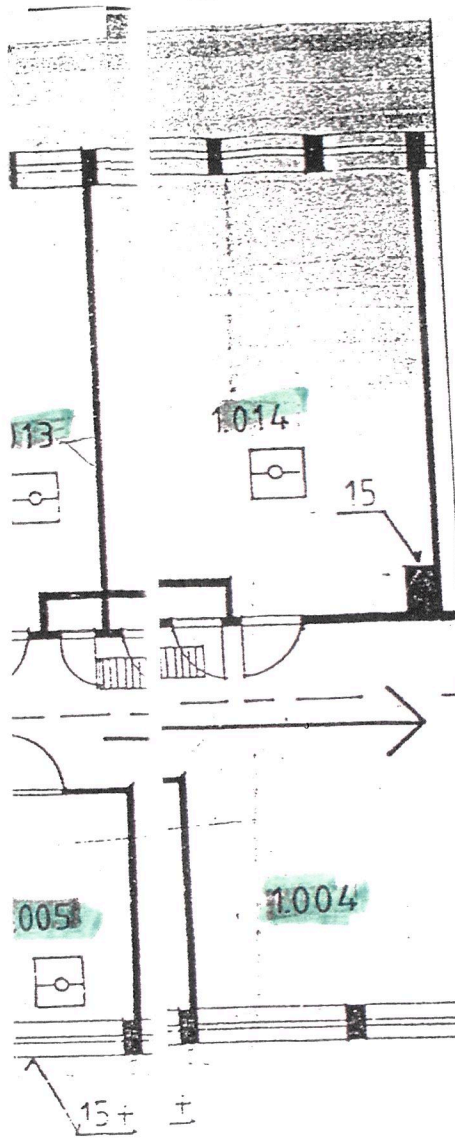
Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky  
v zast.  
MUDr. Karol Hajnovič  
riaditeľ

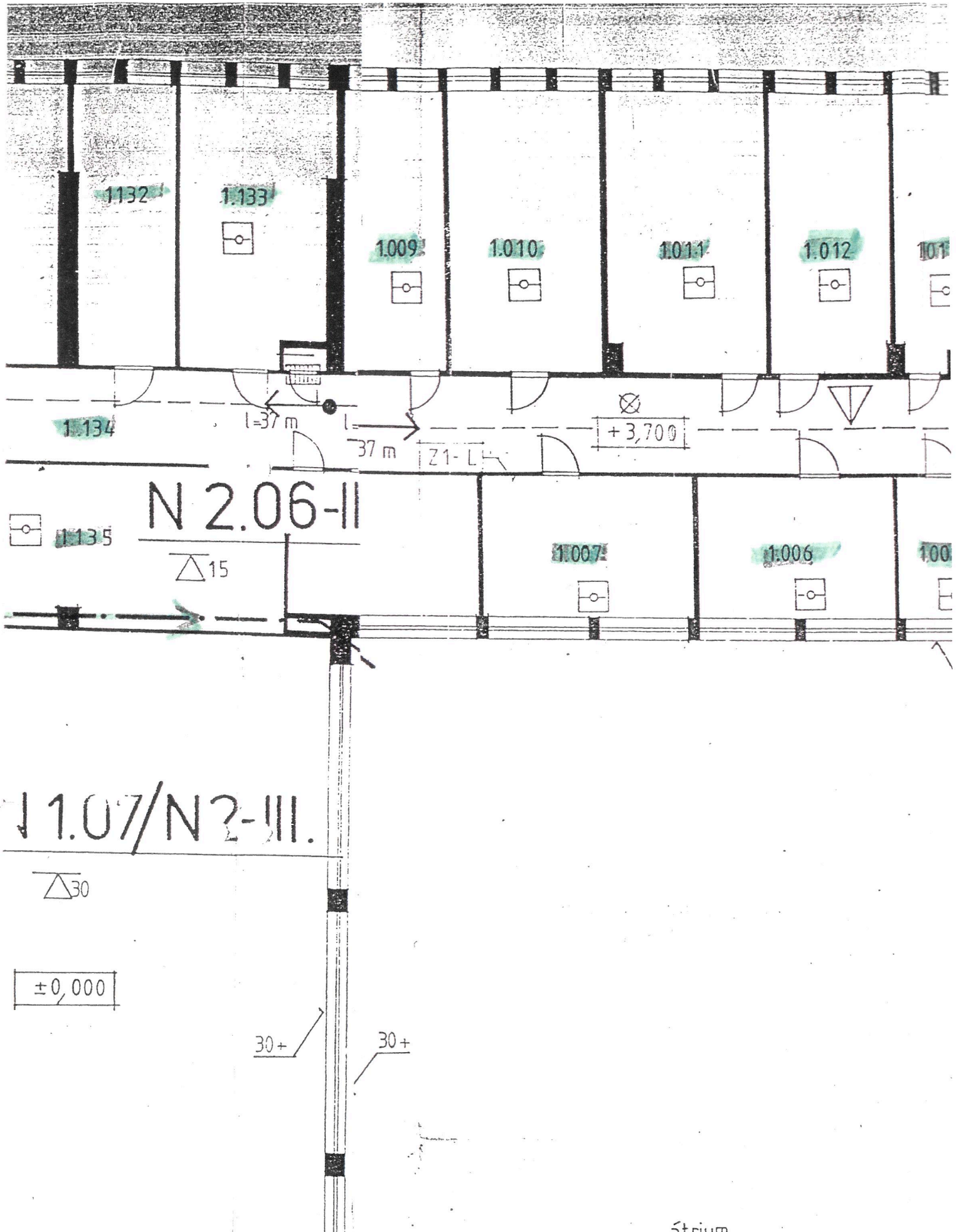
Unilabs Slovensko, s. r. o.  
v zast.  
Mgr. Stanislav Čársky  
konateľ

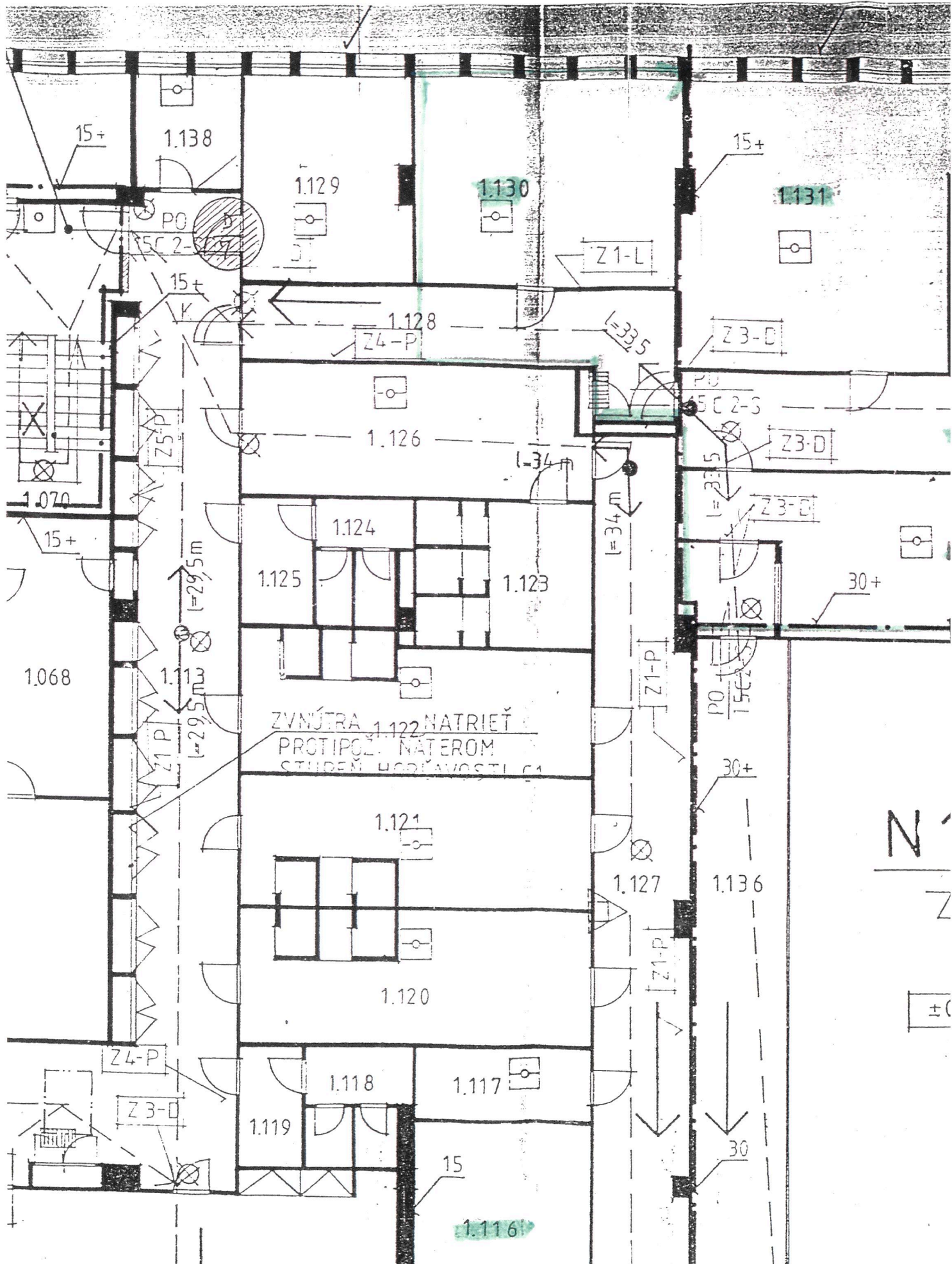
Ing. Jozef Karlík  
konateľ

S-P01.3









ZVNÚTRA 1.122 NATRIET  
 PROTIPOLNÝM NÁTEROM  
 STUŽENÝM HODNÁVOSŤOU C1

N  
 Z

±0

15+

1.138

1.129

1.130

15+

1.131

PO

15C 2-S

Z1-L

15+

1.128

l=33,5

Z3-D

1.126

l=34m

PO

15C 2-S

Z3-D

1.070

Z5-P

l=34m

l=33,5

Z3-D

1.124

1.125

1.123

30+

1.068

1.113

l=34m

Z1-P

PO

15C 2-S

ZVNÚTRA 1.122 NATRIET  
 PROTIPOLNÝM NÁTEROM  
 STUŽENÝM HODNÁVOSŤOU C1

30+

1.121

1.127

1.136

1.120

Z1-P

Z4-P

1.118

1.117

30

1.119

15

1.116

## VÝPOČTOVÝ LIST

## k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 2/2022

## Prenajímateľ:

Názov: **Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky**  
 Sídlo: Slovenská ulica 11A, 940 34 Nové Zámky  
 IČO: 17 336 112

## Nájomca:

Názov: **Unilabs Slovensko, s. r. o.**  
 Sídlo: Záborského 2, 036 01 Martin  
 IČO: 31 647 758

**Predmet nájmu:** nebytové priestory nachádzajúce sa na Slovenskej ulici 11 A v Nových Zámkoch na prvom poschodí monobloku, stavby zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1010 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor pre katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky, so súpisným číslom: 5587, „OBJEKT NSP“, (ďalej len „Stavba“) na parcele č. 2733/6

**Prenajatá plocha:** 694 m<sup>2</sup>  
**Nájomné za nájom nebytových priestorov:**

1 m <sup>2</sup> /rok	694 m <sup>2</sup> /rok	694 m <sup>2</sup> /mesiac
170 eur	117.980 eur	9.861,67 eur

*Poznámka: Nájom nehnuteľností je v zmysle § 38 zák. č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty oslobodený od dane z pridanej hodnoty*

## Úhrada za služby spojené s nájmom nebytových priestorov – iné platby:

DRUH SLUŽBY	MESAČNE v € bez DPH	DPH	Spolu s DPH	DRUH PLATBY
TE a TUV	835,18	167,04	1002,22	Zálohová
Elektrická energia	593,57	118,71	712,28	Zálohová
Vodné	127,24	25,45	152,69	Zálohová
Stočné	142,34	28,47	170,81	Zálohová
Telefónna ústredňa	26,67	5,33	32,00	Paušálna
Vlastná ochrana, nádvorná čata	62,50	12,50	75,00	Paušálna
Upratovanie prenajatého priestoru /pravidelné	1039,18	207,84	1247,02	Paušálna
Prevádzková réžia	19,17	3,83	23,00	Paušálna
Servisný poplatok	0,83	0,17	1,00	Paušálna
<b>Celková úhrada za služby</b>				

*Poznámka: K službám spojených s nájmom je účtované DPH v zmysle zákona o DPH.*

<b>Mesačná úhrada za nájom nebytového priestoru</b>	9.861,67 eur	0	9.861,67 eur
<b>Iné platby – služby spojené s nájmom</b>	2846,68 eur	569,34 eur	3416,02 eur
<b>SPOLU:</b>	<b>12.708,35 eur</b>	<b>569,34 eur</b>	<b>13.277,69 eur</b>

V Nových Zámkoch, dňa 20.10.2022

Predpokladané náklady za odber tepelnej energie sú vypočítané na základe nákladov na tepelnú energiu na 1 m<sup>2</sup>x prenajatý priestor, podľa skutočných nákladov za rok 2021. Predpokladané náklady na ohrev teplej úžitkovej vody sú vypočítané ako násobok spotreby teplej vody za rok 2021 a ceny tepelnej energie potrebnej na ohrev 1 m<sup>3</sup>. Predpokladané náklady za elektrickú energiu sú prepočítané podľa inštalovaných elek. spotrebičov a predpokladaného využitia spotrebičov, pričom výpočet plynie zo skutočných nákladov za rok 2021. Náklady na telefónnu ústredňu sú vypočítané percentuálnou časťou počtu volaní z nákladov telefónnej ústredne. Vlastná ochrana zabezpečuje ochranu prenajatých priestorov, výpočet je z percentom nákladov za celkovú ochranu v prepočte na priestor nájomcu. Upratovacie služby sú vypočítané ako násobok jednotkovej ceny 1,50 eur ( bez DPH) za 1 m<sup>2</sup> upratovanej plochy a prenajatého priestoru nájomcu. Uvedená suma bola vypočítaná podľa percentuálneho pomeru prenajatej plochy k celkovej upratovanej plochy. Odvoz smetí a likvidáciu odpadu a biologického materiálu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prevádzková réžia zahŕňa náklady spojené s užívaním spoločných priestorov a zabezpečenie údržbárskych prác na spoločných zariadeniach ( rozvodoch ). Servisný poplatok zahŕňa administratívne náklady prenajímateľa súvisiace s mesačnou fakturáciou. Nájomca je spolu s nebytovým priestorom oprávnený užívať spoločné priestory a sociálne zariadenia, nachádzajúce sa v budove. Nájomca je povinný oznamovať stav počtu zamestnancov, ak vyúčtovanie preddavkovej platby vyplýva z počtu zamestnancov.

## Určenie výpočtu za spotrebu tepelnej energie ( TE ), elektrickej energie ( EE ) pre Unilabs Slovensko s.r.o. v FNŠP NZ

Celková prenajímaná plocha (priemer- slúžiaci pre prepočet)	694 m <sup>2</sup>
<b>1. Náklady na energie</b>	
Náklady tepelnej energie na lm <sup>2</sup> pre rok 2022	<b>11,785 €</b>
elektrickej energie na lm <sup>2</sup> pre rok 2022	7,921
jednotková cena tepelnej energie pre rok 2022 variabilná zložka:	0,0328 €/kWh
Jednotková cena tepelnej energie pre rok 2022 fixná zložka	0,01404 €/kWh
Jednotková cena elektrickej energie Cena TE potrebnej na ohrev 1 m <sup>3</sup> TÚV /Slov 11/A/	0,12042 €/kWh 4,1425 €
<b>2. Predpokladané náklady na tepelnú energiu /TE podľa skutočných nákladov za 2021/</b>	
Spotreba TE za rok                      694 m <sup>2</sup> x 11,785	<b>8 178,79 €</b>
<b>Tepelná energia potrebná na ohrev úžitkovej vody/TE TÚV/</b>	
Spotreba teplej vody	445 m <sup>3</sup>
Spotreba TE TÚV                              445x4,1425	1 843,41 €
Spotreba TE a TE TÚV spolu bez DPH 8178,79+ 1843,41	<u>10 022,20 €</u>
<b>Predpokladaná spotreba TE a TE TÚV spolu s DPH 20%</b>	<b><u>12 026,64 €</u></b>
<b><u>Navrhované mesačné zálohy za TE a TE TÚV 12024,64:12</u></b>	<b><u>1 002,22 €</u></b>
<b>3. Predpokladané náklady na elektrickú energiu/EE podľa nákladov za 2021/</b>	
Spotreba prepočítaná podľa inštalovaných el. spotrebičov a predpokladaného času využitia spotrebičov	59 150kWh
27 spotrebičov x 8 hodín denne = <b>1,433% z celkovej odobratej EE za rok</b>	
<i>celková spotreba EE za rok (100%).spotreba NšPNZ (98,567%) = spotreba Unilabs (1,433%)</i>	
Spotreba EE    bez DPH 59 150x0,12042	7 122,84 €
<b>Spotreba EE    s DPH 20%</b>	<b>8 547,41 €</b>
<b><u>Navrhované mesačné zálohy za EE</u></b>	<b><u>8547,41:12</u></b>
	<b><u>712,28 €</u></b>
<b><u>So vstupom a parkovaním vozidiel v areáli FNŠP nevznikajú náklady na energie</u></b>	

Vypracoval: Bc. Ernest Poló, vedúci energetického oddelenia FNŠP NZ  
V Nových Zámkoch, dňa 19.09.2022



**Určenie výšky nájomného za odber vody a odvod dažďovej a splaškovej vody  
pre Unilabs Slovensko s.r.o v FNsP Nové Zámky  
( Príloha č. 2B )**

Vstupné údaje: 19 pracovníkov (na základe tel. zistenia 19.07.2022 )  
694 m<sup>2</sup> - celková plocha prenajatých priestorov

- 1 zamestnanec .....28 m<sup>3</sup>/rok(365 dní)
- 19 zamest. x 28 m<sup>3</sup> = 532 m<sup>3</sup>/rok
- za prístroje 126 m<sup>3</sup>/rok
- za umyvárku 756 m<sup>3</sup>/rok
- spolu **1414 m<sup>3</sup>/rok = 117,8 m<sup>3</sup>/mes.**

1. výpočet: - spotreba pitnej vody vypočítaná podľa vyhl. 209/13 Z b.

**Cena vodného a stočného v roku 2022:**

od 1.9. 2020

vodné..... 1,2962 €/ m<sup>3</sup> vrátane DPH

stočné ..... 1,2688 €/m<sup>3</sup> vrátane DPH

**spolu 2,565 €/m<sup>3</sup>**

2. výpočet odvádzaných dažďových vôd:

plocha oddelenia 694 m<sup>2</sup> x 0,558 (koef. prepočtu) = 387 m<sup>2</sup>

387 m<sup>2</sup> x 0,5796 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (koef.dažďovej vody) x 0,9 (koef.spádu) = 201,87 m<sup>3</sup>/rok

**= 16,82 m<sup>3</sup> mes.**

**Výpočet platby záloh za vodné, stočné, odkanalizovanie dažďových vôd:**

- vodné 117,8 m<sup>3</sup> x 1,2962 €/m<sup>3</sup> = 152,69 €

- stočné a dažďové vody (117,8 m<sup>3</sup> + 16,82 m<sup>3</sup>) x 1,2688 € = 170,81 €

**Spolu mesačné zálohy činia 323,50 €**

**Vypracoval:** Kvasnovský Jozef  
vodohospodár FNsP

**V Nových Zámkoch, dňa 19.09.2022**



Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

### s ú h l a s í

s nájmom priestorov o celkovej výmere 694 m<sup>2</sup> na 1. poschodí v stavbe (objekt NSP) so súp. č. 5587, situovanej na pozemku parcela C KN č. 2733/6, nachádzajúcej sa v kat. území Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky, vedenej v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Zámky na liste vlastníctva č. 1010 v celosti, ktoré sú špecifikované v článku III. bod 1. a v prílohe č. 1 zmluvy o nájme nebytových priestorov č. NNP 2/2022, do odplatného užívania obchodnou spoločnosťou Unilabs Slovensko, s. r. o., so sídlom Záborského č. 2, 036 01 Martin, IČO 31 647 758.

V Bratislave 02.12.2022

K spisu číslo: MF/19630/2022-821

JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho