

Zmluva o nájme nebytových priestorov

/ďalej len „Zmluva“/

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika v správe Fakultná nemocnica Nitra

so sídlom: Špitálska 6, 950 01 Nitra

zastúpená: JUDr. Marianom Korytiakom, PhD. – riaditeľom

IČO: 17336007

DIČ: 2021205197

IČDPH: SK2021205197

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK49 8180 0000 0070 0028 0649

zriadená: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 3724/1991-A/VIII-1 zo dňa 09.12.1991, v znení neskorších predpisov

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: JESSENIUS-diagnostické centrum, a.s.

so sídlom: Špitálska 6, 949 01 Nitra

zastúpená: MUDr. Martin Halaj – predseda predstavenstva

Ing. Peter Nagy – člen predstavenstva

IČO: 36 540 315

DIČ: 2020152970

IČDPH: SK2020152970

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

IBAN: SK85 1100 0000 0029 2886 5377

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sa, vložka č. 10159/N

/ďalej len „nájomca“/

/prenajímateľ a nájomca ďalej len „zmluvné strany“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a § 720 Občianskeho zákonníka zmluvu v nižšie uvedenom znení.

Čl. I
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor v STAVBE: **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

v STAVBE: **Chirurgický pavilón** so súpisným číslom 2714, postavený na parcele č. 4537/3, evidovaný na LV č. 425, katastrálne územie Nitra, okres Nitra, obec Nitra

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

/ďalej len „**predmet nájmu** alebo „**nebytové priestory**“/

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na zabezpečenie poskytovania zdravotnej starostlivosti v oblasti rádiológia.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
4. Ak nájomca nebude predmet nájmu užívať na dohodnutý účel nájmu, bude sa to považovať za podstatné porušenie zmluvy.

Čl. II

Doba nájmu, trvanie nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára v zmysle ustanovenia § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov, a to na dobu určitú, a to na 3 roky. Doba nájmu začína plynúť odo dňa účinnosti zmluvy, v prípade, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva aj niečo iné, tak nájom sa končí
 - a) uplynutím doby nájmu
 - 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 znení neskorších predpisov)
 - c) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom a to ku dňu, na ktorom sa zmluvné strany dohodli
 - d) odstúpením od zmluvy.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ môže taktiež vypovedať zmluvu v prípade ak nájomca hrubo poškodzuje prenajaté nebytové priestory, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v nebytových priestoroch alebo sústavne narušuje pokojné užívanie nebytových priestorov ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy.
5. Zmluvné strany môžu od zmluvy odstúpiť v prípade podstatného porušenia zmluvy a to porušením povinností vyplývajúcich zo zmluvy niektorou zo zmluvných strán. Zmluvné strany berú na vedomie, že každé ustanovenie tejto zmluvy sa považuje za podstatné. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Odstúpením sa zmluva zrušuje od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

Čl. III Výška nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za nebytové priestory je v zmysle § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov stanovené vo výške 211,- eur/m²/rok za prevádzkové priestory a za spoločné priestory 51,- eur/m²/rok. Nájomca sa nedostáva do omeškania s úhradou nájomného, pokiaľ pre prekážky na strane prenajímateľa nemôže predmet nájmu užívať na dohodnutý účel.
2. Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **76.196,32 € ročne za prevádzkové priestory a za spoločné priestory vo výške 1008,78 € ročne** čo predstavuje sumu **spolu vo výške 77.205,10 € ročne**, teda **6.433,76 € mesačne**. V nájomnom nie je zahrnutá daň z pridanej hodnoty, pretože nájom je oslobodený od dane z pridanej hodnoty. Nájomca je povinný nájomné uhrádzať na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na bankový účet prenajímateľa. Ak faktúra neobsahuje všetky náležitosti podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov, nájomca je oprávnený takúto faktúru vrátiť na opravu a/alebo doplnenie, pričom na takúto faktúru sa neprihliada; po doručení riadne opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi začína plynúť nová lehota splatnosti takto doručenej faktúry podľa predchádzajúcej vety. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s nájmom nebytových priestorov a všetky ostatné náklady, ktoré súvisia so správou a užívaním predmetu nájmu v zmysle článku IV. zmluvy. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že prenajímateľ nemá nárok na akúkoľvek osobitnú náhradu alebo inú formu kompenzácie nákladov, výdavkov alebo iných plnení výslovne neuvedených v tejto zmluve, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom v zmysle článku IV. zmluvy sú uvedené v prílohe č. 1 a v prílohe č. 2, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť 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 a to na číslo účtu uvedený v záhlaví zmluvy.
4. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou svojich záväzkov, prenajímateľ má nárok od nájomcu na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,03% z dlžnej sumy a to za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia. Prenajímateľ je oprávnený požadovať aj náhradu škody spôsobenú porušením povinností nájomcom presahujúcu dohodnutú zmluvnú pokutu.
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného a zálohových platieb za poskytnuté služby a prevádzkové náklady určené v tejto zmluve o výšku rastu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok ako aj v prípade rastu cien a energií, a to najviac raz za rok, prvý krát v roku 2024 (nájomné). Zálohové platby za poskytnuté služby sa zvýšia s účinnosťou od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje zmenu výšky nájomného prípadne zálohových platieb za poskytnuté služby a prevádzkové náklady určené v tejto zmluve oznámiť nájomcovi písomne (bez potreby písomného dodatku k zmluve). Do doby doručenia tohto

oznámenia platí nájomca zálohové platby za prevádzkové náklady a poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. IV

Služby, ktoré sa poskytujú popri užívaní predmetu nájmu

1. S užívaním predmetu nájmu je spojené aj poskytovanie nasledujúcich služieb, ktorých poskytovanie je povinný zabezpečiť prenajímateľ:
 - dodávka tepla a TUV
 - dodávka STV
 - vodné, stočné, zrážkové vody
 - dodávka elektrickej energie
 - odvoz komunálneho odpadu
 - stráženie objektu

2. Zmluvné stany sa dohodli, že cena služieb spojených s nájmom je vo výške preukázaných účelných nákladov vynaložených prenajímateľom na úhradu za služby a nájomca je povinný uhrádzať okrem nájomného prenajímateľovi aj cenu za služby v zmysle tohto článku zmluvy. Cena za služby nie je zahrnutá v cene nájmu. Na požiadanie nájomcu prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadnuť do dokladov, ktoré boli podkladom pre vyúčtovanie ceny služieb spojených s nájmom a do účtovných dokladov od dodávateľov o vyúčtovaní ceny služieb spojených s nájmom a robiť si z týchto dokladov odpisy, výpisy alebo fotokópie. Určenie podielu nájomcu na úhrade služieb spojených s nájmom musí zodpovedať rozsahu ich skutočného využitia nájomcom a to najmä v porovnaní s ich užívaním prenajímateľom, prípadne ich ďalšími užívateľmi. Zmluvné strany sa dohodli, že do platieb za služby spojené s nájmom nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenajímateľa. K cene platieb za služby spojené s nájmom nemôže byť pripočítaný zisk prenajímateľa za tieto činnosti. Poskytovanie služieb spojených s nájmom nie je predmetom podnikania prenajímateľa.

3. Cenu služieb spojených s nájmom musí prenajímateľ voči nájomcovi vyúčtovať faktúrou vyhotovenou prenajímateľom a doručenou nájomcovi. Cena služieb spojených s nájmom je splatná do 14 dní od doručenia faktúry nájomcovi v zmysle bodu 3, článok III zmluvy.

4. Celkové zúčtovanie za dodané služby (prevádzkové náklady) spojené s užívaním predmetu 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 a 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. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 30 dní od doručenia písomného oznámenia jeho výšky, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po

vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa / nájomcu. V prípade ukončenia zmluvy pred vyúčtovacím obdobím sa prenajímateľ zaväzuje zaslať nájomcovi zúčtovanie podľa tohto bodu bezodkladne po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa služieb.

Čl. V **Podnájom**

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

Čl. VI **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca je povinný ho prevziať v stave, v akom sa nachádza v čase podpisu zmluvy. Nájomca podpisom preberacieho protokolu vyhlasuje, že sa so stavom nebytových a spoločných priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu preberacieho protokolu.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytového priestoru, najmä zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, na určený účel, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak ďalej nie je uvedené inak. Nájomca nemá povinnosť dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa a prenajímateľ písomne nepožiadala nájomcu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu (pri poskytnutí súhlasu so stavebnými úpravami). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané a uhradené nájomcom a prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu o tieto výdavky.
4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom oznámení a súhlase od prenajímateľa. Nájomca bude užívať predmet nájmu tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda. Nájomca je povinný v predmete nájmu a v jeho bezprostrednom okolí udržiavať poriadok.
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.

6. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa (ústne alebo písomne) umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov do 3 pracovných dní od požiadania bez akýkoľvek obštrukcií.
7. Za škodu v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach prenajímateľa spôsobenú zavinením nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu v rozsahu presahujúcom obvyklé opotrebenie. Nájomca je oprávnený vykonať v prenajatom priestore stavebné úpravy iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a dohode zmluvných strán ako postupovať pri zániku tejto zmluvy vo veci vysporiadania nájomcom odpisovaného technického zhodnotenia, ktoré môže v dôsledku takýchto stavebných úprav vzniknúť. V prípade , ak prenajímateľ nebude súhlasiť so stavebnými úpravami a aj napriek tomu ich nájomca vykoná, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a nájomca je povinný znášať všetky náklady spojené so zmenami predmetu nájmu a s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu. Nájomcovi v tomto prípade nevzniká nárok od prenajímateľa požadovať ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
8. Vzniknuté poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu. Povinnosť prenajímateľovi nahradiť škodu sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zodpovednosti za škodu.
9. Za škodu spôsobenú v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach v plnom rozsahu zodpovedá nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu spôsobenú vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia. Prenajímateľ nezodpovedá za spôsobenú škodu, ktorá vznikne na zariadení a vybavení priestoru, na vnesených a odložených veciach.
10. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov zmluvné strany spíšu odovzdávajúci a preberajúci protokol. Po skončení nájmu nájomca zabezpečí vyčistenie a vypratanie predmetu nájmu na vlastné náklady a odovzdanie predmetu nájmu prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu v stave v akom ho nájomca prevzal pri začatí užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie alebo prenajímateľom odsúhlasené vykonané stavebné úpravy, ak sa zmluvné strany nedohodli alebo nedohodnú inak; pri odstraňovaní umiestneného vybavenia poskytne prenajímateľ nájomcovi potrebnú súčinnosť, najmä vo forme súhlasov so stavebnými zásahmi do predmetu nájmu. V prípade, ak túto povinnosť nesplní nájomca, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajímateľa na vstup do predmetu nájmu a na všetky akékoľvek úkony potrebné na vypratanie a vyčistenie predmetu nájmu na náklady nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť na tieto úkony aj tretie osoby.

Čl. VII Bežná údržba a ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby nevyhnutných opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ alebo ich vykonanie prenajímateľ umožní nájomcovi, v prípade ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Opravy a úpravy v prenajatých nebytových priestoroch, ktoré budú väčšieho rozsahu teda minimálne presahujúcich 500 eur, je nájomca oprávnený realizovať na vlastné náklady a iba po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie jeho opráv.
3. Nájomca je povinný zabezpečovať, znášať a uhrádzať:
 - predpísané pravidelné revízie svojich elektrických zariadení a spotrebičov v predmete nájmu a v prípade vyžiadania dokladov preukázať ich prenajímateľovi
 - drobné opravy predmetu nájmu súvisiace s užívaním predmetu nájmu a tiež bežnú a obvyklú údržbu predmetu nájmu, jeho častí a jeho vnútorného vybavenia a zariadenia
 - poistenie hnutel'ného majetku vneseného do predmetu nájmu proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate.
4. Nájomca sa zaväzuje, že všetko vybavenie, elektrotechnické zariadenie a iné hnutel'né veci, ktoré vnesie do predmetu nájmu, bude v riadnom technickom stave a bude spĺňať všetky zákonné požiadavky na takéto vybavenie a tieto bude používať riadnym spôsobom tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
5. Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci a všetky osoby zdržujúce sa v prenajatých nebytových priestoroch dodržiavali zákaz fajčenia.
6. V predmete nájmu počas doby užívania nájomcom, je nájomca povinný najmä zabezpečiť a dbať na dodržiavanie osobitných všeobecne záväzných prepisov na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarimi a v celom rozsahu zodpovedá za ich dodržiavanie.
7. Nájomca berie na vedomie, že areál Fakultnej nemocnice Nitra je monitorovaný kamerovým systémom na účely zabezpečenia poriadku, dosiahnutia bezpečnosti, ochrany majetku a osôb v priestoroch Fakultnej nemocnice Nitra. Priestory prístupné verejnosti sú pomocou kamerového systému monitorované pracovníkmi vlastnej strážnej služby prenajímateľa, a to v budove vrátnice Fakultnej nemocnice Nitra. Monitorovaná je časť priestorov prístupných verejnosti v areáli Fakultnej nemocnice Nitra, ktoré sa nachádzajú v zornom poli optiky snímacieho zariadenia. Nainštalované kamery snímajú pohyb osôb a dopravných prostriedkov v areáli Fakultnej nemocnice Nitra. Záznam z kamier sa uchováva 14 dní a následne sú vymazané. Záznamy sa nevyužívajú na iné účely, neposkytujú sa prijímateľom, okrem prípadov, kedy poskytnutie upravuje osobitný právny predpis.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. 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 znení neskorších predpisov v spojení so zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. 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.
2. V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré z ustanovení 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 zámerom neplatného ustanovenia.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými dodatkami zmluvy podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstva financií SR a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv s poukazom na § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko ide o povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov.
5. Pokiaľ nedôjde k zverejneniu zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva sa ruší od počiatku a považuje sa za neuzavretú s poukazom na § 47a ods. 4 Zb. Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť sa zmluvné strany dohodli, že si nebudú voči sebe navzájom uplatňovať náhradu škody v súvislosti so zrušením zmluvy.
6. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, pričom po dvoch rovnopisoch obdrží prenajímateľ a nájomca a 1 rovnopis obdrží Ministerstvo financií SR.

Príloha č. 1 Rozpis nájomného a zálohových platieb za prevádzkové náklady

Príloha č. 2 Rozpis zálohových platieb

Príloha č. 3 Situačný plán a grafický pôdorys predmetu nájmu

7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, všetky ich ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, v celom rozsahu im porozumeli a súhlasia s nimi, na dôkaz čoho oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

PODPISOVÁ STRANA:

V Nitre, dňa: 15.11.2022

V Nitre, dňa: 14.11.2022

[Faint signature and text on a yellow sticky note]

[Faint signature and text on a yellow sticky note]

JS
RUM-
ITRA

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

147,21 m² x 211 €/rok/m² = 31.061,31 €

Stavbe: Chirurgický pavilón

213,91 m² x 211 €/rok/m² = 45.135,01 €

1.2. za spoločné priestory uvedené v článku I bod 1 zmluvy v

Stavbe: Chirurgické oddelenie

16,06 m² x 51 €/rok/m² = 819,06 €

Stavbe: Chirurgický pavilón

3,72 m² x 51 €/rok/m² = 189,72 €

ročne 77.205,10 €

mesačne 6.433,76 €

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 TUV	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	76,02
	11.304,51 € ročne	942,05 € mesačne
	bez DPH	bez DPH

2.2.

Dodávka el.energie – Spotreba vypočítaná na základe obhliadky spotrebičov v priestoroch

Predpokladaná ročná spotreba 6.431,30 €

mesačne 535,94 €

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

ročne 94.940,91 € bez DPH

mesačne 7.911,74 € bez DPH

K uvedeným cenám zálohových platieb prenajímateľ účtuje, ak tak právna úprava vyžaduje, príslušnú sadzbu DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

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/deň. Priemerná cena za odobratú elek.energiu na rok 2022 je 0,205 €/rok

Spolu: $30552 \text{ kWh} + 815 \text{ kWh} / \text{deň} = 17,62 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 6\,431,30 \text{ €/rok}$

Studená voda:

Počet zamestnancov $14 \times 16,5 \text{ m}^3 = 231 \text{ m}^3 / \text{deň} = 0,63 \text{ m}^3 / \text{deň} = 0,82 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 299,30 \text{ €/rok}$
SV: Cena na rok 2022 ja 1,30€. Podľa rozhodnutia č.0213/2017/V. Množstvo dodanej SV pre potreby hygie prílohy č.1 tabuľka III.pol. 9.2 a 9.4 vyhl. Ministerstva ŽP SR č. 209/2013 o smerných číslach spotreby vody pracovník – á $16,5 \text{ m}^3 / \text{rok}$.

Teplá úžitková voda:

$0,63 \text{ m}^3 / \text{deň} \times 0,2539 = 0,16 \text{ m}^3 / \text{deň} = 2,93 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 1069,45 \text{ €}$

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

Stočné a zrážkové vody:

$0,63 \text{ m}^3 + 0,16 \text{ m}^3 + 0,37 \text{ m}^3 = 1,16 \text{ m}^3 / \text{deň} = 1,55 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 565,75 \text{ €}$

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:

$1,04 \text{ m}^2 / \text{deň} = 20,72 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 7.562,80 \text{ €}$

Kúrenie :na základe prenajatej plochy $380,9 \text{ m}^2 / 365 = 1,04 \text{ m}^2 / \text{deň}$. 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: $380,90 \times 2,35 = 895,12 \text{ €}$