

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 : Slovenská republika, správca majetku štátu – 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 :

Zriadená : štátna príspevková organizácia zriadená Zriaďovacou listinou MZ SR č. 3724/1991-A/VIII-1 zo dňa 09.12.1991, v znení neskorších rozhodnutí

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: 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:

IBAN:

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 lekárskeho prístroja v znení jej Dodatku č. 1 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. 1.02: box – 1,71 m ²	PP
miestnosť č. 1.03: box – 1,71 m ²	PP
miestnosť č. 1.04: RTG SKIAGRAF – 24,08 m ²	PP
miestnosť č. 1.05: ovládač RTG– 5,18 m ²	PP
miestnosť č. 1.06: ovládač CT – 19,52 m ²	PP
miestnosť č. 1.07: CT vyšetrovňa – 34,98 m ²	PP
miestnosť č. 1.08: technická miestnosť – 5,47 m ²	PP
miestnosť č. 1.09: box – 1,83 m ²	PP
miestnosť č. 1.10: box – 1,83m ²	PP
miestnosť č. 1.11: príprava – 8,15 m ²	PP
miestnosť č. 1.12: WC – 1,59 m ²	SP

Spolu: 106,05 m²

Z toho spoločné priestory: 1,59 m² a prevádzkové priestory: 104,46 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 30.06.2023

2.2 Odovzdanie a prevzatie priestorov zabezpečí poverený zamestnanec z úseku Logistických a podporných činností v súčinnosti s právnym oddelením a s povereným zamestnancom z oddelenia energetiky, ktorí budú zároveň kontaktnými osobami 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 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 **106,05 m²** vo výške **100,- EUR/m²** bez DPH ročne. Ročné nájomné tak predstavuje sumu vo výške **10.605 EUR bez DPH**. V nájmomnom 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 **883,75 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 služby spojené s nájmom ako:

- dodávka tepla a TUV
- dodávka STV
- vodné, stočné, zrážkové vody
- odvoz komunálneho odpadu
- stráženie objektu

Platby za vyššie uvedené služby budú vopred zálohovo fakturované na začiatku kalendárneho mesiaca vo výške **271,30,- bez DPH** za 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. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom sú uvedené v prílohe č. 1 a 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

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. 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 prenájatej 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 aj 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.
- 5.3 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.
- 5.4 Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu je povinný predmet krátkodobého nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi po dohode s prenajímateľom (písomne – emailom) v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, 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, dva originály 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.

PODPISOVÁ STRANA:

V Nitre, dňa:

Prenajímateľ:

JUDr. Marian Korytiak, PhD.
riaditeľ FN Nitra

V Nitre, dňa:

Nájomca:

MUDr. Martin Halaj
predseda predstavenstva

Ing. Peter Nagy
člen predstavenstva

Príloha č. 1 Zmluvy o krátkodobom 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: **Chirurgický pavilón** 106,05 m² x 100 €/rok/m² = 10.605,- €

ročne 10.605 € mesačne 883,75 €

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	2.109,70	175,81
b) dodávka TUV	266,45	22,20
c) dodávka STV	98,55	8,21
d) stočné a zrážkové vody	213,53	17,79
e) strážna služba	249,21	20,78
f) komunálny odpad	318,20	26,52

3.255,64 € ročne 271,30 € mesačne bez DPH

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

ročne 13.860,64 € bez DPH mesačne 1.155,05 € 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 krátkodobom nájme
Rozpis zálohových platieb za služby

Studená voda:

Počet zamestnancov $4 \times 16,5 \text{ m}^3 = 66 \text{ m}^3/\text{rok} = 0,18 \text{ m}^3/\text{deň} = \underline{0,27 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 98,55 \text{ €/rok}}$

SV: Cena na rok 2023 je 1,524 €. Podľa rozhodnutia URSO č. 323/2022 s platnosťou od 1.1.2023. 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:

$0,18 \text{ m}^3/\text{deň} \times 0,2539 = 0,04 \text{ m}^3/\text{deň} = \underline{0,73 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 266,45 \text{ €}}$

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

Stočné a zrážkové vody:

$0,18 \text{ m}^3 + 0,04 \text{ m}^3 + 0,105 \text{ m}^3 = 0,33 \text{ m}^3/\text{deň} = \underline{0,585 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 213,53 \text{ €}}$

Stočné+ zrážky: v cene ja zahrnutá položka : studená voda, teplá voda, zrážky na základe prenajatej plochy. prenajatá plocha x prepočtový koef.. $106,05 \times 0,361 = 38,28 \text{ m}^3/\text{rok} = 0,105 \text{ m}^3/\text{deň}$.

Cena na rok 2023 je stanovená na : 1,774 €. Podľa rozhodnutia URSO č. 323/2022 s platnosťou od 1.1.2023.

Kúrenie:

$0,29 \text{ m}^2/\text{deň} = \underline{5,78 \text{ €/deň} \times 365 \text{ dní} = 2109,70 \text{ €}}$

Kúrenie :na základe prenajatej plochy $106,05 \text{ m}^2/ 365 = 0,29 \text{ m}^2/\text{deň}$. Cena na rok 2023 je stanovená na : 19,92€/ m²

Odvoz komunálneho odpadu

- počet zamestnancov: 4
- ročné náklady na 1 pracovníka: 79,55 €
- ročná záloha na 4 pracovníkov: 318,20 €

Stráženie objektu:

- prenajatá plocha: 106,05 m²
- ročná záloha: $106,05 \times 2,35 \text{ €} = 249,21 \text{ €}$