

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „**Zmluva**“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Slovenská republika
v správe : Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Dolnom Kubíne
Zastúpený : RNDr., Mgr. Mária Varmusová, regionálna hygienička, generálna tajomníčka služobného úradu
Sídlo : Nemocničná 12, 026 01 Dolný Kubín
IČO : 00634 883
Bank. spojenie : Štátna pokladnica Bratislava
Príjmový účet : SK18 8180 0000 0070 0034 9204
Výdavkový úč. : SK16 8180 0000 0070 0013 7295
Zriadený zákonom č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
(ďalej len „**Prenajímateľ**“ alebo „**RÚVZ**“)

a

Nájomca : Balsam s.r.o.
Zastúpený : PhDr. Emília Mihoková, PhD.
Sídlo : Slovenská 5, 085 01 Bardejov
IČO : 36488925
DIČ : 2021757672
Bank.spojenie : SLSP
Číslo účtu : SK08 0900 0000 0004 5221 3568
Registrácia : výpis z obchodného registra Okresného súdu Prešov, odd. Sro, vl. č. 14467/P

(ďalej len „**Nájomca**“)

I.

Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ vyhlasuje, že ako správca majetku štátu – Slovenskej republiky spravuje budovu súpisné číslo 1943, postavenú v k. ú. a obci Dolný Kubín na ulici Nemocničnej na pozemku parc. KN-C č. 845/4, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 4125 vedenom Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálnym odborom pre k. ú. Dolný Kubín. /ďalej len „**Budova**“/.
Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na Budovy, konkrétne miestnosť č. 233 (výmer 14,99 m²) na 1. poschodí budovy spolu so spoločnými priestormi prislúchajúcej chodby tak, ako sú zakreslené v technickom nákrese ich pôdorysu, ktorý tvorí *prílohu* č. 2 a neoddeliteľnú súčasť Zmluvy, pričom celková výmera podlahovej plochy prenajímaných priestorov predstavuje spolu 14,99 m². Nebytové priestory sú ústredne vykurované prostredníctvom spoločnosti Tehos, s.r.o. Dolný Kubín, sú vybavené elektrickou energiou a vodovodnou prípojkou. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí telefónnu prípojku, internetovú prípojku, upratovanie, odvoz odpadu. /ďalej len „**Predmet nájmu**“/.
- Predmet nájmu Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do podnikateľského nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania kancelárie pracovnej zdravotnej služby, ktorý Nájomca za týmto účelom za podmienok dohodnutých v Zmluve do nájmu preberá. Okrem týchto činností môže prenajaté priestory využívať Nájomca len na účely s touto činnosťou bezprostredne súvisiace.
- Nájomca vyhlasuje, že s technickým stavom Predmetu nájmu je riadne oboznámený.

II.

Doba nájmu, odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú – 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Nájomcovi vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä:
 - a) popis stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi; /V prípade vyhotovenia fotodokumentáciou ktoroukoľvek zo zmluvných strán sa táto zaväzuje jedno vyhotovenie každej fotografie odovzdať aj druhej zmluvnej strane/;
 - b) zoznam technických zariadení vo vlastníctve Prenajímateľa nachádzajúcich sa na Predmete nájmu a ich stav;
 - c) údaje o stave na meračoch vody a elektrickej energie, pokiaľ sa takýto merač na predmete nájmu už nachádza; Inak údaj doplnia do 3 dní od jeho osadenia;
 - d) potvrdenie o odovzdaní a prevzatí kľúčov od Predmetu nájmu Nájomcovi;
 - e) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán;
 - f) dátum a miesto vyhotovenia protokolu mená a priezviská a podpisy zástupcov zmluvných strán prítomných pri odovzdaní a prevzatí.
3. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú rovnako spísať protokol o odovzdaní Predmetu nájmu s porovnateľnými náležitosťami ako sú uvedené v bode 2.

III.

Výška nájomného a prevádzkových nákladov, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetných nebytových priestorov bude vo výške 20,00 €/m² a rok.

Výpočet :

Nebytové priestory: 14,99 m² x 20,00 € = 299,80 € ročne, zaokrúhlene 300,00 €

t. j. 25,00 € mesačne

Mesačná platba: **25,00 €**

2. Prevádzkové náklady

- a) Prevádzkové náklady tvorí vodné a stočné, spotreba elektrickej energie, odber tepla na vykurovanie a ohrev úžitkovej vody, upratovanie spoločných priestorov, údržba chodníka. Predpokladané ročné prevádzkové náklady sú vo výške 240,00 €.
- b) Priestory, ktoré sú predmetom nájmu nemajú samostatné meranie odberu vody, a vodné a stočné uhrádza prenajímateľ zo svojich výdavkov, nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi refundovať vynaložené náklady mesačne zálohovo. Vyúčtovanie zálohových platieb bude podľa skutočne vyfakturovanej spotreby Dolnooravskou NsP Dolný Kubín prepočítanej na celkovú prenajatú plochu a počtu zamestnancov Nájomcu.

Počet osôb pre výpočet: celkový počet: 40

pracovná zdravotná služba : 1

- c) Priestory, ktoré sú predmetom nájmu nemajú samostatné meranie spotreby elektrickej energie. Spotreba elektrickej energie bude účtovaná na základe faktúry Magna Piešťany tak, že celková spotreba sa prepočíta na celkovú prenajatú plochu.
- d) Priestory, ktoré sú predmetom nájmu nemajú samostatné meranie odberu tepla a ohrevu úžitkovej vody. Odber tepla a ohrevu úžitkovej vody bude účtovaný na základe faktúry spoločnosti Tehos, s.r.o., Dolný Kubín tak, že celková spotreba sa prepočíta na celkovú prenajatú plochu.

3. Spôsob úhrad

- a) Vzor zúčtovania zálohových platieb a výpočtu skutočných nákladov na vodné, stočné, elektrickú energiu, teplo a TÚV tvorí prílohu č. 1 Zmluvy. Výpočet bude vykonaný vždy za príslušné obdobie na základe vyúčtovacích faktúr dodávateľov jednotlivých komodít.
- b) Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady na prevádzku nebytových priestorov podľa hore uvedeného mesačne na základe faktúr vystavených Prenajímateľom so splatnosťou 14 dní na č. ú. SK16 8180 0000 0070 0013 7295 vedeného v Štátnej pokladnici Bratislava.
- c) Prenajímateľ zašle Nájomcovi faktúru s vyúčtovaním tej, ktorej komodity vždy do 20. dní odo dňa, v ktorom obdrží vyúčtovanie od dodávateľa príslušnej komodity.

- d) Nájomné 25,00 € bude platiť Nájomca mesačne na č. ú. SK18 8180 0000 0070 0034 9204 vedeného v Štátnej pokladnici Bratislava vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca na základe tejto zmluvy. Platba sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet Prenajímateľa.
- e) V prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu, popri plnení aj úroky z omeškania v zmysle ustanovenia § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov vo výške podľa § 3 NV SR č. 87/1995 Z. z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obč. Zákonníka.
- f) Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky zálohových platieb nákladov na prevádzku nebytových priestorov tak, aby sa čo najviac približovali skutočným nákladom. Zmenu zálohových platieb oznámi Nájomcovi vždy písomne.
- g) Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia ceny nájomného v prípade zmien trhového nájomného počas trvania platnosti zmluvy, rovnako právo zvýšiť iné platby spojené s užívaním predmetu nájmu ak dôjde k nárastu ich cien.
- h)

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa okrem záväzkov vyplývajúcich z iných častí Zmluvy zaväzuje:

- a) zabezpečiť, aby časti Budovy, ktoré nie sú Predmetom nájmu, ale na kvalitu jeho užívania majú vplyv, boli počas celej doby v stave, ktorý bude umožňovať Predmet nájmu riadne užívať na dohodnutý účel;
- b) v prípade vzniku havárie, potreby opráv, úprav, výmeny, dopĺňania, kontroly, revízie, modernizácie alebo plánovanej rekonštrukcie na Budove práce koordinovať s Nájomcom tak, aby Nájomca bol v užívaní Predmetu nájmu obmedzený len v nevyhnutnej miere a po nevyhnutný čas;
- c) zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu;
- d) oznámiť nájomcovi písomne minimálne 21 dní vopred termín akýchkoľvek plánovaných údržieb, alebo prác, ktoré by mohli mať vplyv na činnosť Nájomcu. V mimoriadnych prípadoch oznamovať takéto skutočnosti bez zbytočného odkladu; v takýchto prípadoch Prenajímateľ túto skutočnosť bezodkladne oznámi na telefónne číslo 0905 201 146 alebo Na uvedené telefónne číslo Prenajímateľ neodkladne nahlási aj každú krízovú situáciu (poškodenie Predmetu nájmu, zariadenia Nájomcu, strechy Budovy podozrenie na vniknutie do Predmetu nájmu, vytopenie a pod.);
- e) vykonávať opravy Predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať Nájomca, a ktoré sú potrebné na udržanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie;
- f) poskytnúť Nájomcovi včas všetky podklady, doklady a informácie, ktoré sú potrebné na riadne splnenie povinností Nájomcu podľa tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov;
- g) poskytovať Nájomcovi v prípade potreby súčinnosť pri riešení vstupov iných osôb /dodávateľa stavebných a montážnych prác/ do časti prenajatých priestorov;

2. Nájomca sa okrem záväzkov vyplývajúcich z iných častí Zmluvy zaväzuje:

- a) platiť Prenajímateľovi nájomné aj ostatné platby riadne v dohodnutých termínoch;
- b) užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel a všetky užívané priestory označiť s uvedením informácie čo sa v ktorej nachádza;
- c) chrániť v rámci svojich možností Predmet nájmu pred poškodením a ničením;
- d) Na svoje náklady zodpovedať v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, či inej havárie;
- e) pred vykonávaním akýchkoľvek stavebných úprav a iných zásahov do Predmetu nájmu (nie zariadení Nájomcu), zabezpečiť si písomný súhlas Prenajímateľa;
- f) že pri akýchkoľvek prácach na a v Predmete nájmu bude dodržiavať protipožiarno a bezpečnostné predpisy pre každú prácu a osobitne pre prácu na magnetických zariadeniach tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť a ochrana zdravia ani majetku nielen Prenajímateľa, ale ani Nájomcu a ani žiadnych iných osôb. Najmä sa zaväzuje plniť riadne všetky povinnosti vyplývajúce mu aj zo zák. č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov a zo zák. č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- g) nezasahovať do cudzích zariadení;
- h) v prípade, ak zistí potrebu vykonania opráv na Predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť Prenajímateľ, bez zbytočného odkladu oznámiť túto skutočnosť Prenajímateľovi. V prípade, ak si Nájomca nesplní túto

povinnosť je povinný nahradiť škodu Prenajímateľovi, ktorá vznikla v súvislosti s porušením tejto povinnosti;

- i) že bude hradiť náklady a zabezpečovať predpísané revízie v prenajatých priestoroch;
- j) že veci vložené na Predmet nájmu si poistí na vlastné náklady a v prípade, že si ich nepoistí, škody spôsobené neznámymi osobami alebo bez zavinenia Prenajímateľa bude znášať v plnom rozsahu sám;
- k) že Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámi akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, ako aj údajov podstatných pre výpočet náhrad a pod.;
- l) že Prenajímateľovi na základe jeho predchádzajúcej požiadavky umožní vykonať kontrolu stavu Predmetu nájmu a za tým účelom sprístupniť všetky časti prenajatých priestorov;
- m) rešpektovať zákaz fajčenia v priestoroch Prenajímateľa podľa zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- n) prenajímateľ súhlasí s vykonávaním práce aj mimo pracovnej doby Prenajímateľa za týmto účelom odovzdá Nájomcovi **2 ks kľúča** od hlavného vchodu do budovy. Prenajímateľ zodpovedá za riadne uzamykanie budovy.

3. Nájomca vyhlasuje, že všetky technické zariadenia, ktoré bude používať v súvislosti s vykonávaním činnosti na Predmete nájmu spĺňajú a budú spĺňať po celú dobu parametre, ktoré vyžadujú a budú vyžadovať príslušné technické a právne normy a pokiaľ takéto zariadenia budú vyžadovať revízie, tieto vždy včas nechá vykonať.
4. Nájomca je povinný vykonávať v prenajatých priestoroch všetky drobné opravy a bežnú údržbu. Obidve strany sa dohodli, že pre posúdenie, čo sa rozumie drobnými opravami a bežnou údržbou, bude rozhodujúca cena opráv. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa bude považovať vykonanie prác ak ich náklady za materiál a práce spolu na odstránenie jednej opravy nepresiahnu celkom 300 eur. Inak sa vzťahy v tejto oblasti budú riadiť ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.. V prípade, že toto nariadenie stratí platnosť, potom všeobecne záväzným právnym predpisom upravujúcim túto problematiku, ak nebude takéhoto všeobecne záväzného právneho predpisu, obe strany sa dohodnú na novej definícii drobných opráv a bežnej údržby.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

V. Ďalšie dojednania

1. Nájomca je oprávnený na Budovu, ku hlavnému vchodu po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa umiestniť tabuľu s názvom svojho obchodného mena, prípadne aj iné potrebné údaje.
2. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.). Za tým účelom je tiež oprávnený vymeniť všetky zámky od dverí nachádzajúcich sa na Predmete nájmu s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú prejedná s Prenajímateľom, a to len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po ukončení doby nájmu odovzdá Nájomca rekonštruované priestory Prenajímateľovi bez finančného nároku za zhodnotenie priestorov nájmu s výnimkou úprav a rekonštrukcií vykonaných Nájomcom na výslovný písomný pokyn Prenajímateľa. Nájomca je počas doby trvania nájmu oprávnený technické zhodnotenie Predmetu nájmu odpisovať po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

VI. Kľúčový režim

1. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 5 dní po nadobudnutí účinnosti Zmluvy odovzdať Nájomcovi po 1 ks kľúča od miestnosti č. 223. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponechá po 1 ks kľúča od miestnosti, ktorý je povinný vložiť do obálky spoločne zalepenej obomi zmluvnými stranami, uloženéj v uzamknutej skrinke na kľúče.
2. Prenajímateľ súčasne odovzdáva 1 ks kľúča od hlavného vchodu.
3. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu Nájomcu len v opodstatnených prípadoch alebo v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na Predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnéj udalosti. Použitie rezervného kľúča je Prenajímateľ povinný ihneď oznámiť Nájomcovi.
4. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady a po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa vykonať výmenu zámkov na dverách predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi a súčasne mu odovzdať 1 duplikát kľúčov, ktoré sa v zalepenej a spoločne zapečatenej obálke uložia do skrinky na kľúče.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý (čl. II).
2. Nájom založený touto zmluvou sa môže skončiť tiež písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
3. Prenajímateľ a Nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2. a 3. zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota sú tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu, okrem dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., aj z dôvodu, že Prenajímateľ podstatne porušuje povinnosti vyplývajúce pre neho zo Zmluvy, pričom za podstatné porušenie sa považuje aj opakované porušenie akejkoľvek povinnosti Prenajímateľa vyplývajúcej zo Zmluvy alebo z platnej právnej úpravy;
V takomto prípade je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Prenajímateľovi.
5. Výpoveď musí mať vždy písomnú formu, musí byť doručená druhej zmluvnej strane a musí obsahovať aj dôvod výpovede, inak je neplatná.
6. Písomné zásielky jedného účastníka zmluvy adresované druhému účastníkovi zmluvy sa považujú za doručené piatym (5) dňom po ich odoslaní doporučenou poštou na adresu účastníka zmluvy uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa táto listová zásielka nedostane do dispozície toho účastníka zmluvy, ktorému je adresovaná
7. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť len z dôvodu, ak Nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve, v ktorej bola poskytnutá minimálne 15 dňová lehota na nápravu užíva naďalej Predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
8. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia jednej zmluvnej strany o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú jej prílohy tak, ako to vyplýva z textu Zmluvy.
2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Vo veciach upravených aj neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka, Zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií SR s jej uzatvorením.
5. Účinnosť Zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv. .
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dva obdrží každá zmluvná strana a jedno vyhotovenie Zmluvy je určené pre Ministerstvo financií SR.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpisujú.

V Dolnom Kubíne, dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva
Dolný Kubín**
zast.:
RNDr., Mgr. Mária Varmusová
regionálna hygienička a vedúca služobného úradu

PhDr. Emília Mihoková, PhD.
Bardejov
zast.:
PhDr. Emília Mihoková, PhD.
konateľka

Výpočet nákladov za odber vody, elektrickej energie, tepla a teplej úžitkovej vody za obdobie

1. Vodné a stočné

Spotreba vody	m ³
Cena za 1 m ³ vody.....	€
Prepočet na 1 osobu/mesiac.....	m ³
Cena za vodné, stočné pre nájomcu	€

2. Elektrická energia

Náklady na elektrickú energiu	€
Celková plocha budovy	2 049,90 m ²
Prenajatá plocha	14,99 m ²
Náklady na m ²	€
Cena za elektrickú energiu pre nájomcu	€

3. Teplo a TÚV

Celkové náklady na dodávku tepla	€
Celková plocha budovy	2 049,90 m ²
Prenajatá plocha	14,99 m ²
Náklady na m ²	€
Cena za dodávku tepla pre nájomcu	€

Spolu náklady:€

