

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2023

uzavretá v zmysle § 13 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a príslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ:

Zastúpený:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Číslo účtu v tvare IBAN:

BIC:

Zriaďovateľ:

e-mail:

(ďalej len „prenajímateľ“)

Slovenská republika v správe:

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom
v Poprade, Zdravotnícka 3525/3, 058 97 Poprad**

Mgr. Roman Rams, MPH, poverený vykonávaním funkcie
regionálneho hygienika a generálneho tajomníka služobného
úradu

00611051

2020651776

Štátna pokladnica Bratislava

SK39 8180 0000 0070 0013 4844

SPSRSKBA

Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky

pp.htc@uvzs.sk

a

2. Nájomca:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

Zastúpený:

Bankové spojenie:

Číslo účtu v tvare IBAN:

e-mail:

(ďalej len „nájomca“).

Nemocnica Poprad, a. s.

Banícka 803/28, 058 45 Poprad

36513458

2022127657

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov,
Oddiel: Sa, Vložka č.: 10322/P

MUDr. Jozef Tekáč, MPH, predseda predstavenstva

Mgr. Bc. Richard Vojsovič, člen predstavenstva

VUB, a. s., pobočka Poprad

SK10 0200 0000 0021 2701 3051

sekretariat@nemocnicapp.sk

Článok I. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov za úhradu.
2. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Poprade z titulu správy majetku štátu dáva nájomcovi do nájmu za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory podľa bodu 4 čl. I. tejto zmluvy, nachádzajúce sa na I. nadzemnom podlaží budovy Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Poprade, časť „A“, na ulici Zdravotnícka 3525/3, 058 97 Poprad (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“). Budova so súpisným číslom 3525 je

zapísaná na liste vlastníctva č. 2935, na pozemku parcely registra „C“ č. 2622/2 o výmere 3 640 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie v katastrálnom území Poprad, obec Poprad, okres Poprad.

3. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Poprade je správcom nehnuteľnosti uvedenej v ods. 2 vo vlastníctve Slovenskej republiky a prehlasuje, že je oprávnený prenajímať ju nájomcovi za odplatu z titulu správy majetku štátu.
4. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory s celkovou výmerou 90,89 m², z toho 52,2 m² na prevádzkovanie kancelárskych a administratívnych priestorov a 38,69 m² tvoria spoločné priestory. Zobrazenie pôdorysu nebytových priestorov tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi nasledujúce služby spojené s prenájomom nebytových priestorov:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku pitnej vody a odvádzanie odpadovej vody,
 - dodávku elektrickej energie(ďalej len „služby spojené s nájmom“).

Článok II.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu podľa čl. I., bod 2 a 4 Zmluvy využívať ako patologicko-anatomické pracovisko.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok III.

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára v súlade s ustanovením § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. na dobu určitú a to na päť rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) pred uplynutím doby nájmu je možné nájom skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou podľa § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon o nájme nebytových priestorov“) v znení neskorších predpisov; výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - b) uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená,
 - c) na základe zákona o nájme nebytových priestorov – podľa § 14 zákona o nájme nebytových priestorov nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu,
 - d) odstúpením od zmluvy v zmysle tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s nájmom o viac ako jeden mesiac,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek upozorneniu hrubo a opakovane porušujú ustanovenia zmluvy,
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa tretej strane,

- e) predmet nájmu stratí pre prenajímateľa počas platnosti zmluvy charakter dočasne prebytočného majetku štátu.
4. Nájomca môže vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti,
 5. Odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.
 6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa vec stane nespôsobilou na riadne užívanie bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti.

Článok IV.

Výška nájomného a cena za služby

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Výška nájomného za nebytové priestory č. 19, 20, 21 (pracovne a laboratória) je 55,00 €/ m² podlahovej plochy/rok, t. j. 2 871,-- € za rok. Výška nájomného za spoločné priestory č. 22, 24, 25, 26 (spoločné priestory) je 45,00 €/ m² podlahovej plochy/rok, t. j. 1 741,05 € za rok.
2. Celková výška nájomného za rok je 4 612,05 €, slovom štyritisícšesťstodvanásť eur a päť centov.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v štvrt'ročných splátkach vopred vo výške 1 153,-- €, slovom tisícstopäťdesiattri eur. Nájomca bude nájomné uhrádzať na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi, na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v tejto zmluve. Zaplatením faktúry sa rozumie pripísanie celej fakturovanej sumy na bankový účet prenajímateľa v súlade s bodom 8 čl. IV tejto zmluvy.
4. Cena za služby súvisiace s nájomom podľa čl. I. ods. 5 je stanovená dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov podľa fakturovaných nákladov od Nemocnice Poprad a. s., Poprad. Nemocnica Poprad a. s. fakturuje prenajímateľovi náklady vo výške, ktorú jej fakturujú dodávatelia energií podľa čl. I. ods. 6 tejto zmluvy za spotrebované množstvo energií.
5. Vyčíslenie výšky predpokladaných mesačných prevádzkových nákladov na služby, spojené s užívaním predmetu zmluvy podľa § 13 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“) je nasledovné:

- elektrická energia	13,48 €
- kúrenie a príprava TÚV vo vykurovacej sezóne	110,17 €
- kúrenie a príprava TÚV mimo vykurovacej sezóny	80,44 €
- spotreba pitnej vody, čistenie a odvedenie odpadovej vody	5,12 €.

Výpočtový list nákladov za služby tvorí prílohu č. 2.
Náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú fakturované nájomcovi mesačne vo výške skutočných nákladov za príslušný mesiac.
6. Nájomné a platby za služby spojené s nájomom bude nájomca hradiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre, na bankový účet prenajímateľa, uvedený na faktúrach za služby spojené s nájomom. Zaplatením faktúry sa rozumie pripísanie celej fakturovanej sumy na bankový účet prenajímateľa v súlade s bodom 8 čl. IV Zmluvy.
7. V prípade neuhradenia nájomného a platieb za služby spojené s nájomom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. § 1 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cenových predpisov (napr. regulácie a právne predpisy), miery oficiálnej inflácie, prípadne cien dodávateľov energií, budú tieto zmeny cien zo strany prenajímateľa písomne oznámené nájomcovi. Prenajímateľ je tiež oprávnený jednostranne upraviť výšku dohodnutého nájomného o výšku rastu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok ako aj v prípade, ak dohodnutá výška nájomného nebude zodpovedať obvyklej výške nájomného, za akú sa prenajímajú nebytové priestory na určený účel v určenej lokalite. Uvedené zmeny cien nebudú riešené dodatkom k zmluve.
nájomcovi a prenajímateľ ich upraví. Táto zmena ceny nebude riešená dodatkom k zmluve.
9. Ak sa nájomný vzťah skončí iným spôsobom ako uplynutím doby nájmu podľa Čl. III. ods. 1 tejto zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky a pohľadávky vyplývajúce zo zmluvy k dátumu ukončenia platnosti zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu podľa Čl. II tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom nebytových priestorov a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu nájmu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Nájomca je oprávnený na svoje vlastné náklady predmet nájmu stavebne upraviť v nevyhnutnom rozsahu, po predchádzajúcom písomnom súhlasnom stanovisku prenajímateľa, v súlade s projektovou dokumentáciou a v súlade s platnými právnymi predpismi.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet tejto zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej strane. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej strane, je taká zmluva neplatná.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje nebytové priestory udržiavať v stave, v akom ich nájomcovi odovzdal na riadne užívanie. Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré by mohli brániť nájomcovi riadne užívať nebytový priestor. Nájomca umožní prenajímateľovi a osobám ním povereným vstup do nebytových priestorov za účelom zabezpečenia vykonania opráv.
7. Prenajímateľ bude znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie nedostatkov, ktoré by mohli brániť nájomcovi riadne užívať nebytový priestor (najmä opravy hlavných rozvodov inžinierskych sietí – voda, kanalizácia, kúrenie, plyn, hlavné rozvody el. energie, stavebných konštrukcií, fasády, strechy a pod.), ak tieto opravy nezavinil nájomca.
8. Nájomca bude znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, na bežnú údržbu, opravy a udržiavacie práce (napr. maľovanie, zasklievanie okien, dverí, opravy zariadení predmetov, podláh, čistenie kanalizácie a iné bežné opravy a údržbu). Nájomca znáša náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržujú v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom.
9. Na vykonanie kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a na vykonanie opráv nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným osobám do prenajatých priestorov.
10. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, či inej havárie.
11. Nájomca v súlade s príslušnými právnymi predpismi a normami zodpovedá za plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarmi a za zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri

- práci v prenajatých priestoroch.
12. Nájomca v súlade s príslušnými právnymi predpismi a normami zabezpečí na vlastné náklady revízie a kontroly elektrozariadení a ostatných zariadení (napr. elektrozariadení, protipožiarnej techniky a zariadení). Kópiu dokladu o ich vykonaní so súpisom zariadení je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi.
 13. Za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebovania.
 14. Poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, zabezpečuje prenajímateľ. Náklady na poistenie hnutel'ných vecí, inventára a zásob vo vlastníctve alebo užívaní nájomcu, ktoré sú umiestnené v prenajatých priestoroch, znáša nájomca.
 15. Pre potreby vstupu do prenajatých priestorov v neprítomnosti nájomcu v prípade mimoriadnej situácie (havárie inžinierskych sietí, požiar alebo iné mimoriadne udalosti), odovzdá nájomca prenajímateľovi po jednom vyhotovení kľúčov od zámkov dverí v prenajatých priestoroch. V prípade výmeny zámkov nájomca bezodkladne doručí aktuálne vyhotovenie kľúčov prenajímateľovi.
 16. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne akékoľvek zmeny, týkajúce sa adresy, obchodného mena, predmetu podnikania, právnej formy, zmeny počtu zamestnancov, zmeny vo vybavení elektrozariadeniami a pod. Zmena uvedených údajov si nevyžaduje zmenu zmluvy formou dodatku, predmetné skutočnosti musia byť písomne oznámené druhej zmluvnej strane.
 17. Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budove prenajímateľa v zmysle platnej legislatívy.
 18. Zmluvné strany sú si povinné vzájomne oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa štatutára, sídla, kontaktných údajov, zmeny počtu zamestnancov, pracujúcich v prenajatých priestoroch, zmeny vo vybavení elektrozariadeniami a pod. Zmena uvedených údajov si nevyžaduje zmenu zmluvy formou dodatku, predmetné skutočnosti musia byť písomne oznámené druhej strane.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákona o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona o správe majetku štátu, Obchodným zákonníkom a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Pokiaľ zmena nebude oznámená, prípadné následky s tým spojené znáša tá zmluvná strana, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
3. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť preukázateľne doručené druhej zmluvnej strane.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že v prípade vzniku sporov vyplývajúcich zo vzťahov založených touto zmluvou, budú tieto prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle ust. § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tieto prílohy:

Príloha č. 1 – Pôdorys a výmera prenajatých priestorov,
Príloha č. 2 – Výpočtový list nákladov za služby súvisiace s nájmom.

8. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane dve vyhotovenia, po jednom vyhotovení dostanú MF SR a MZ SR.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, so zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, zmluvu uzatvárajú dobrovoľne, slobodne, vážne, bez akéhokoľvek nátlaku, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, sú si vedomí právnych dôsledkov svojho rozhodnutia a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Poprade 14. 02. 2023
Za prenajímateľa:

.....
Mgr. Roman Rams, MPH
poverený vykonávaním funkcie
regionálneho hygienika a generálneho
tajomníka služobného úradu

V Poprade 09. 02. 2023
Za nájomcu:

.....
MUDr. Jozef Tekáč, MPH
predseda predstavenstva
Nemocnica Poprad, a. s.

.....
Mgr. Bc. Richard Vojsovič
člen predstavenstva
Nemocnica Poprad, a. s.