

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NNP 6/2023

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:

prenajímateľ:	Slovenská republika
v správe:	Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky
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 „**prenajímateľ**“)

a

nájomca:	Medicína Nové Zámky, spol. s r.o.
sídlo:	Novozámocká cesta 3862/2, 945 01 Komárno
právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
štatutárny orgán oprávnený konať:	Andrej Hós, konateľ Ing. Martin Kunderát, konateľ v mene spoločnosti sú oprávnení konať dvaja konatelia spoločne
identifikačné číslo:	36 551 988
daňové identifikačné číslo:	2021616740
identifikačné číslo pre DPH:	nie je platcom DPH
bankové spojenie:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
číslo účtu v tvare IBAN:	SK35 1111 0000 0011 3362 8007
zapísaný v:	Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, Vložka: č. 13777/N
kontaktná osoba:	Andrej Hós, tel.: +421 918 545 100
email:	ahos@prodiagnostic.group

(ďalej len "**nájomca**")

(prenajímateľ 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 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.

Článok II Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu uvedenú v čl. V Zmluvy nájomcovi do dočasného, odplatného a výlučného 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 Zmlúvy 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 ulici Slovenská 5587/11 A v Nových Zámkoch, v stavbe zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1010, katastrálne územie: Nové Zámky, ako "OBJEKT NSP" so súpisným číslom 5587, postavený na parcele registra „C“ s parcelným číslom 2733/6 s výmerou 12 043 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „Stavba“), a to miestnosti č.0.34 o výmere 2,3 m², č. 0.35 o výmere 1,70 m², č. 0.36 o výmere 16,4 m², č. 0.37 o výmere 9,60 m², č. 0.37a o výmere 10,50 m², č. 0.38 o výmere 15,50 m², č. 0.38a o výmere 1,7 m², č. 0.38b o výmere 1,80 m², č. 0.39 o výmere 42,70 m², č. 0.40 o výmere 22,60 m², č. 0.46 o výmere 60 m², č. 0.46a o výmere 4,10 m², č. 0.46b o výmere 18,6 m², celkom nebytové priestory o celkovej výmere podlahovej plochy 207,50 m² (ďalej len „predmet nájmu“). Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
2. Nájomca bude predmet nájmu užívať výlučne na účel poskytovania zdravotnej starostlivosti v neštátnom zdravotníckom zariadení v samostatnom zariadení spoločných, vyšetrovacích a liečebných zložiek v odbore rádiológia so zameraním na nukleárnu magnetickú rezonanciu. 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 počíta 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 **271,00 eur za m²/rok x 207,50 m² = 56232,50 eur/rok, t.j. /4686,04 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 nájmom 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 6275,03 eur, (k nákladom za služby spojené s nájmom sa bude uplatňovať príslušná DPH podľa aktuálneho znenia zákona o DPH), 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. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť zálohové platby, uvedené v prílohe č. 2 – Výpočtový list, ak rozdiel medzi ročnými zálohovými platbami a ročným vyúčtovaním presiahne 20 %. Výpočtový list, ktorý bude zohľadňovať nové (aktuálne) náklady, spojené s nájmom, sa na základe dohody zmluvných strán nebude považovať za dodatok k Zmluve, to znamená, že zmluvné strany nebudú musieť postupovať podľa ustanovenia čl. VII bod 3 Zmluvy.
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. Zvýšenú výšku iných platieb je Prenajímateľ Nájomcovi preukázať predložením faktúr príslušných dodávateľov služieb, ktoré sú predmetom iných platieb, ktorých výška má byť zmenená. V danom prípade sa zmena cien vo výpočtovom liste, ktorý nahradí dovtedy platný výpočtový list. Výpočtový list, ktorý bude zohľadňovať nové (aktuálne) náklady, spojené s nájmom, sa na základe dohody zmluvných strán nebude považovať za dodatok k Zmluve, to znamená, že zmluvné strany nebudú musieť postupovať podľa ustanovenia čl. VII bod 3 Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v takomto prípade bude oprávnením Prenajímateľa jednostranne meniť výšku zálohových platieb len na základe oznámenia Prenajímateľa spolu s preukázaním opodstatnenosti zvýšenia iných platieb, a to bez nutnosti uzavretia písomného dodatku k 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 výšky 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 nájmom 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 vyššia ako nájmom 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 nájmom 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 nájmom zvolený pult centrálnej ochrany (PCO).Prenajímateľ je povinný poskytnúť na to nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného, na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Zmluvné strany sa dohodli, že cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o 0,5 krát mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky od 1.1. nasledujúceho roka. Takáto nová suma nájomného bude fakturovaná v súlade s ustanoveniami tohto článku. Prvýkrát možno mieru inflácie uplatniť v roku 2024 za rok 2023.

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 100,00,- € jednotlivo.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ 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 zdoľovanie 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 uhrádza v peniazoch; ak však o to poškodený požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza 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 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.
18. 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 revízia správa) a znášať všetky finančné náklady s tým spojené, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
19. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť pracovníkom referátu BOZP a OPP FNŠP NZ prípad vzniku zahorenia alebo požiaru v prenajatých priestoroch.
20. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
21. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť predmet nájmu protipožiarными zariadeniami /hydrantmi, hasiacimi prístrojmi/. Podľa zákona č. 314/2001 Z z. o ochrane pred požiarimi 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.
22. 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.
23. 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.
24. Prenajímateľ vykonáva kontrolu dodržiavania podmienok BOZP a OPP, stavu bezpečnosti technických zariadení a iných zariadení, informuje a upozorňuje nájomcu na zistené nedostatky.
25. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na majetku nájomcu nachádzajúcom sa v predmete nájmu, pokiaľ škoda na majetku nájomcu nevznikla v dôsledku väd predmetu nájmu.
26. 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.
27. Prenajímateľ sa zaväzuje nezasahovať do zariadení nájomcu umiestnených na alebo v predmete nájmu. O prípadnom zásahu tretej osoby do zariadení sa prenajímateľ zaväzuje bez zbytočného odkladu informovať nájomcu.
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. 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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.
9. 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 6/2023

Príloha č. 2A - Prepočet odberu EE, TE a TÚV

Príloha č. 2B – Prepočet vodné a stočné

V Nových Zámkoch dňa _____

V Nových Zámkoch dňa _____

Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky
MUDr. Karol Hajnovič
riaditeľ

Medicina Nové Zámky, spol. s r.o.
Andrej Hós,
konateľ

Medicina Nové Zámky, spol. s r.o.
Ing. Martin Kundrát,
konateľ

VÝPOČTOVÝ LIST

k Zmluve o nájme nebytového priestoru

Prenajímateľ:

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

Nájomca:

Názov: **Medicina Nové Zámky, spol. s r.o.**
 Sídlo: Novozámocká cesta 3862/2, 945 01 Komárno
 IČO: 36 551 988

Predmet nájmu: nebytové priestory, nachádzajúce sa na Slovenskej ulici 11 A v Nových Zámkoch na prízemí monobloku, stavby zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1010, katastrálne územie: Nové Zámky, ako "OBJEKT NSP" so súpisným číslom 5587 na parcele registra „C“ s parcelným číslom 2733/6 s výmerou 12 043 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria“), a to miestnosti č.0.34 o výmere 2,3 m², č. 0.35 o výmere 1,70 m², č. 0.36 o výmere 16,4 m², č. 0.37 o výmere 9,60 m², č. 0.37a o výmere 10,50 m², č. 0.38 o výmere 15,50 m², č. 0.38a o výmere 1,7 m², č. 0.38b o výmere 1,80 m², č. 0.39 o výmere 42,70 m², č. 0.40 o výmere 22,60 m², č. 0.46 o výmere 60 m², č. 0.46a o výmere 4,10 m², č. 0.46b o výmere 18,6 m²,

Prenajatá plocha: **207,50 m²**

Nájomné za nájom nebytových priestorov:

1 m ² /rok	207,50 m ² /rok	207,50 m ² /mesiac
271 eur	56232,50 eur	4686,04 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	496,31	99,26	595,57	Zálohová
Elektrická energia	5082,01	1016,40	6098,41	Zálohová
Vodné	23,92	4,78	28,70	Zálohová
Stočné	38,55	7,71	46,26	Zálohová
Telefónna ústredňa	22,50	4,50	27,00	Paušálna
Vlastná ochrana	49,58	9,92	59,50	Paušálna
Nádvorná čata	21,33	4,27	25,60	
Upratovanie prenajatého priestoru	520,83	104,17	625,00	Paušálna + Podľa individuálnej požiadavky nájomcu
Prevádzková réžia	19,17	3,83	23,00	Paušálna
Servisný poplatok	0,83	0,17	1,00	Paušálna
Celková úhrada za služby				

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

Mesačná úhrada za nájom nebytového priestoru	4686,04 eur	0 eur	4686,04 eur
Iné platby – služby spojené s nájmom	6275,03 eur	1255,01 eur	7530,04 eur
SPOLU:	10961,07 eur	1255,01 eur	12216,08 eur

Predpokladané náklady za odber tepelnej energie sú vypočítané na základe nákladov na tepelnú energiu na 1 m²x prenajatého priestoru prihliadnutím skutočné náklady za rok 2022. Predpokladané náklady na ohrev teplej úžitkovej vody sú vypočítané ako násobok spotreby teplej vody za rok 2022 a ceny tepelnej energie potrebnej na ohrev 1 m³. Predpokladané náklady za elektrickú energiu sú prepočítané na meraní odberu dvomi certifikovanými elektromermi, súhrn nákladov za na telefónnu ústredňu sú vypočítané percentuálnou časťou počtu volaní z nákladov telefónnej ústredne. Prevádzková réžia zahŕňa náklady spojené s užívaním spoločných priestorov a zabezpečenie údržbárskych prác na spoločných zariadeniach. Vlastná ochrana zahŕňa náklady spojené s strážením objektu FNSP NZ, vrátane priestorov nájomcu . Služba nádvornej čaty zahŕňa náklady spojené s údržbou prístupových ciest k predmetu nájmu. (pri prepočte na veľkosť prenajatého priestoru). Upratovanie v sebe zahŕňa upratanie plochy 207,50 m², 2x denne v pracovných dňoch, umývanie okien 4x ročne, pracovnú silu na 3 hod. denne (v cene je zahrnuté zabezpečenie pracovníka, aktuálne mzdové náklady na pracovníka, vybavenie pracovníka OOPP, čistiace prostriedky a technické vybavenie). Servisný poplatok zahŕňa administratívne náklady prenajímateľa súvisiace s mesačnou fakturáciou. Odvoz smetí a likvidáciu odpadu a biologického materiálu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca je spolu s nebytovým priestorom oprávnený užívať spoločné priestory a sociálne zariadenia, nachádzajúce sa v budove.

Príloha 2A

Výpočet služieb spojených s nájmom - elektrickej energie a tepelnej energie pre Medicína NZ, spol. s r.o. /magnetickú rezonanciu/ 2023

Predpokladané náklady na energie

Náklady tepelnej energie na 1m ² pre rok 2023	35,2297 €
Jednotková cena tepelnej energie pre rok 2023 variabilná zložka:	0,2148 €/kWh
Jednotková cena tepelnej energie pre rok 2023 fixná zložka	106,7662 €/kWh
Cena TE potrebnej na ohrev 1 m ³ TÚV	21,3557 €
Jednotková cena elektrickej energie	0,21029 €/kWh
Náklady elektrickej energie na 1m ² pre rok 2023	19,00 €

Elektrická energia: Elektrická energia je meraná dvomi certifikovanými elektromermi

Číslo elektromeru:	2714468
Číslo elektromeru:	7325352

Predpokladaná spotreba za rok 2023 v kWh	290 000 kWh
Predpokladané náklady za rok 2023 v € bez DPH 290000 x 0,21029	60 984,10 €
Celková spotreba v € s DPH	73 180,92 €

Navrhované mesačné zálohy **73180,92 / 12** **6 098,41 €**

Tepelná energia – vykurovanie: Meraná certifikovaným kalorimerom

Kalorimer číslo 319006984

Predpokladaná spotreba za rok 2023 v kWh	20 000 kWh
Predpokladané náklady za rok 2023 vo var. zl. 20000 x 0,2148	4 296 €

Náklady v kW vo fix. zl. [TE (v kWh) / 5300]	20000 / 5300	3,7736 kW
Náklady v € vo fixnej zložke	3,7736 x 106,7662	402,89 €

Tepelná energia - ohrev TÚV:

Predpokladaná spotreba TÚV za rok 2023	50 m ³
Predpokladané náklady TE TÚV 50 x 25,1351	1 256,76 €

Náklady TE a TE TÚV spolu bez DPH 4296+402,89+1256,76	5 955,65 €
Náklady TE a TE TÚV spolu s DPH za rok 2023	7 146,78 €

Navrhované zálohy za TE a TE TÚV mesačne **7146,78 / 12** **595,57 €**

V Nových Zámkoch, dňa 30.06.2023

Vypracoval: Bc. Ernest Poló
Vedúci odd. energetického hospodárstva

Príloha 2B

Výšky nájomného za vodu a odvod dažďovej vody pre Magnet – Medicína spol. s. r.o. v FNsP na ul. Slovenskej Nové Zámky

Vstupné údaje: voda meraná vodomermi
plocha - 207,50 m²

Cena vody v roku 2023

vodné. 1,524 €/ m³ vrátane 20%DPH, stočné ..1,774 €/m³ vrátane DPH
spolu vodné a stočné 3,298 €/m³ vrátane DPH
zrážky 0,5367 m³/m² - rok 2023

Výpočet platby za rok voda meraná vodomermom

Vodné : priemer za posledné 3 roky 2020,2021,2022 – **226 m³/rok**

$$226 \text{ m}^3 \times 1,524 \text{ €/ m}^3 = 344,42 \text{ € / rok} = \underline{\underline{28,70 \text{ €/ mesiac}}}$$

Množstvo odkanalizovaných dažďových vôd

Vlastná úžitková plocha MR= 207,50 m²

Prepočtový koeficient - 0,8682

Skutočná plocha odkanalizovaná - 207,50 m² x 0,8682 = 180 m²

180 m² x 0,5367 množstvo zrážok/m² x 0,9 koefic. = 86,95 m³ - množstvo odkanal.dažd'.vody/rok

Stočné :

$$(226 \text{ m}^3 + 86,95 \text{ m}^3) \times 1,774 \text{ €/m}^3 = 312,95 \text{ m}^3 \times 1,774 \text{ €/m}^3 = 555,17 \text{ € /rok} = \underline{\underline{46,26 \text{ €/ mes.}}}$$

<u>Mesačné zálohy</u>	<u>vodné</u>	<u>28,70 €/mesiac vrátane DPH</u>
	<u>stočné</u>	<u>46,26 €/ mesiac vrátane DPH</u>
	spolu	74,96 €/ mesiac s DPH

Vypracoval: p. Kvasnovský Jozef
vodohospodár FNsP

V Nových Zámkoch, dňa 3.7.2023

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 nebytových priestorov o celkovej výmere 207,50 m² (bližšie špecifikované v článku III ods. 1) nachádzajúce sa v stavbe (OBJEKT NSP), so súp. č. 5587, situovanej na pozemku parcela C KN č. 2733/6, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nové Zámky na liste vlastníctva č. 1010 v celosti, ktorého pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 zmluvy o nájme nebytových priestorov č. NNP 6/2023, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti Medicína Nové Zámky, spol. s r.o., Novozámocká cesta 3862/2, 945 01 Komárno, IČO 36 551 988.

V Bratislave 04.09.2023

K spisu číslo: MF/13950/2023-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho