

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2020

uzavretá v zmysle § 13 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a § 48 ods. 12 zákona č. 581/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov ako aj zákona č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami (ďalej len „zmluva“)

1. Prenajímateľ:

Slovenská republika – v správe: Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Poprade

Zastúpený: MUDr. Mária Michalovičová, MPH, regionálna hygienička,
generálna tajomníčka služobného úradu
Sídlo: Zdravotnícka 3525/3, 058 97 Poprad
IČO: 00611051
DIČ: 2020651776
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR
IBAN: SK3981800000007000134844
Zriaďovateľ: Ministerstvo zdravotníctva SR
E –mail: pp.htc@uvzs.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou

Zastúpený: Ing. Ján Kohútik, zástupca predsedu úradu
Sídlo: Želova 2, 829 24 Bratislava 25
IČO: 30 796 482
DIČ: 2021904456
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR
IBAN: SK5781800000007000198055
Registrácia: zriadený zákonom č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach,
dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení
niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
E-mail: lubica.hetesova@udzs-sk.sk

(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“).

Článok I. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov za úhradu.

2. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí budovy Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Poprade, 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. Zoznam miestností a ich výmera tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, pôdorys prenajatých miestností tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
4. 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.
5. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory s celkovou výmerou 448,22 m², z toho 206,84 m² tvoria kancelárie a laboratória a 241,38 m² tvoria pitevná, chodby, sociálne zariadenia, zarakvovací priestor, sklady a ostatné priestory.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nasledujúce služby spojené s prenájomom nebytových priestorov:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku pitnej vody a odvádzanie odpadovej vody,
 - dodávku elektrickej energie,
 - odvoz komunálneho odpadu(ďalej len „služby spojené s nájmom“).

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu podľa čl. I. ods. 2. zmluvy užívať za účelom prevádzkovania súdnolekárskeho a patologickeo-anatomickeho pracoviska nájomcu podľa zákona č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 581/2004 Z. z.“).
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. Výška nájomného a spôsob úhrady

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 1 m² podlahovej plochy je 30,00 €/rok (ďalej len „nájomné“).
2. Celková výška ročného nájomného za užívanie predmetu nájmu je 13 446,60 €, slovom trinásťtisíc štyristošesťdesiatšesť eur a šesťdesiat centov.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v štvrťročných splátkach vopred vo výške 3 361,65 € slovom tritisíc tristošesťdesiatjeden eur a šesťdesiatpäť centov, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a riadne doručenej nájomcovi.
4. Cena za služby spojené s nájomom podľa čl. I. ods. 6 zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov podľa fakturovaných nákladov od Nemocnice Poprad a.s., so sídlom Banícka 803/28, 058 45 Poprad, IČO: 36513458 (ďalej len „platby za služby spojené s nájomom“), ktorá ich prenajímateľovi fakturuje na základe spotrebovaného množstva energií, neraných na odberných technických zariadeniach (ďalej len „merače“), nainštalovaných v budove prenajímateľa. Nemocnica Poprad a. s. fakturuje prenajímateľovi náklady vo výške, ktoré jej fakturujú dodávatelia energií podľa čl. I. ods. 6 zmluvy za spotrebované množstvo energií.
5. Platby za služby spojené s nájomom budú fakturované nájomcovi mesačne vo výške skutočných nákladov za príslušný mesiac.
6. Vyčíslenie výšky predpokladaných mesačných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu podľa § 13 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z.z.) je nasledovné:

- elektrická energia:	223,90 €
- kúrenie a TÚV vo vykurovacom období:	429,27 €
- spotreba tepla na ohrev TÚV mimo vykurovacej sezóny:	681,56 €
- vodné a stočné:	97,60 €
- komunálny odpad:	15,00 €.
7. Nájomné a platby za služby spojené s nájomom bude nájomca hradieť na základe vystavených faktúr prenajímateľom v lehote splatnosti 30 dní od doručenia faktúry nájomcovi. Zaplatením faktúry sa rozumie pripísanie celej fakturovanej sumy na bankový účet prenajímateľa, uvedený na faktúrach za služby spojené s nájomom, vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0013 4908.
8. 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 § 1 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cenových predpisov, týkajúcich sa regulácie cien, alebo ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny daňových zákonov (zmena sadzieb DPH a pod.) ako aj miery oficiálnej inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, ktorú vyhlasuje Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok alebo cenových rozhodnutí zo strany dodávateľov energií podľa čl. I ods. 6 zmluvy, ktoré budú mať vplyv na výšku cien jednotlivých druhov služieb spojených s nájomom, alebo nájomného, budú tieto ceny písomne oznámené prenajímateľom nájomcovi. Nájomca si vyhradzuje právo zvýšenie nájomného, alebo platieb za služby spojené s nájomom, odmietnuť a odstúpiť od zmluvy z tohto dôvodu. V prípade akceptácie zmeny nájomného, alebo platieb za služby spojené s nájomom zo strany prenajímateľa nájomcom, tieto zmeny, nebudú riešené dodatkami k zmluve, ale nájomca o nich vydá písomne súhlasné stanovisko, podpísané štatutárom nájomcu, ktoré doručí prenajímateľovi.

10. Ak sa nájomný vzťah skončí iným spôsobom ako uplynutím doby nájmu podľa čl. IV. tejto zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce zo zmluvy k dátumu ukončenia platnosti zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

Nájom sa v zmysle ustanovenia § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú pred začatím stavebných úprav prerokuje s prenajímateľom. Nájomca môže realizovať rekonštrukciu, stavebné úpravy a technické zhodnotenia až po obdržaní predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi, pričom prenajímateľ nebude udelenie súhlasu bezdôvodne odopierať.
2. V prípade technického zhodnotenia predmetu nájmu vykonaného na základe osobitnej písomnej dohody s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, vykonáva odpisy tohto technického zhodnotenia nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje, že o technické zhodnotenie predmetu nájmu nenavýši nájomné. Pokiaľ dôjde k skončeniu nájmu zo strany nájomcu pred uplynutím doby odpisovania technického zhodnotenia predmetu nájmu, prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi neodpísaný zostatok odpisov. Pokiaľ dôjde k skončeniu nájmu zo strany prenajímateľa alebo z iných, nájomcom nezavinených dôvodov pred uplynutím doby odpisovania technického zhodnotenia predmetu nájmu, prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi neodpísaný zostatok odpisov v lehote 30 dní od skončenia platnosti zmluvy.
3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po ukončení platnosti tejto zmluvy odovzdá nájomca rekonštruované nebytové priestory prenajímateľovi bez finančného nároku za technické zhodnotenie predmetu nájmu.
4. 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. Toto oznámenie vyhotoví nájomca v písomnej forme, datované a čitateľ podpísané zástupcom nájomcu, ktorý oznámenie podáva. Prenajímateľ bude znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie nedostatkov, ktoré by mohli brániť nájomcovi riadne užívať predmet nájmu (najmä opravy hlavných rozvodov inžinierskych sietí – voda, kanalizácia, kúrenie, plyn, hlavné rozvody el. energie, hrubých stavebných konštrukcií, fasády, strechy), ak tieto nedostatky nezavinil nájomca.
5. Nájomca znáša náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, na bežnú údržbu, opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, (napr. maľovanie, zasklievanie okien, dverí, opravy zariadení predmetov a ďalšie bežné

opravy a náklady na údržbu). Nájomca tiež znáša náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržujú v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom.

6. Prenajímateľ zabezpečuje pre nájomcu na jeho náklady v nebytových priestoroch revíziu vykurovacieho systému, revíziu elektroinštalácie, revíziu špeciálnych vzduchotechnických zariadení, revíziu, odborné prehliadky a inštalovanie protipožiarnej techniky a zariadení (požiarno-technických zariadení, prenosných hasiacich prístrojov, požiarnych hydrantov), opravy objektu, dodávku a údržbu vodovodnej siete, odvod splaškovej a dažďovej vody. Prenajímateľ náklady súvisiace s poskytnutými službami vyfakturuje nájomcovi v nasledujúcom mesiaci po poskytnutí služby a po obdržaní faktúry od poskytovateľa služby. Nájomca sa zaväzuje uhradiť faktúru v termíne do 30 dní od doručenia faktúry.
7. Kontrolu, údržbu a opravy prenajatej chladiarenskej technológie inštalovanej v nebytových priestoroch si zabezpečuje nájomca sám na svoje náklady.
8. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať, chrániť pred poškodením, alebo zničením. Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebenia v plnom rozsahu. Škody na predmete nájmu vo výške nad 331,94 € je nájomca povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.
9. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave.
10. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
11. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do nebytových priestorov.
12. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady poistenie vlastného majetku používaného v predmete nájmu sám, zabezpečí si doručovanie pošty, bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu, vrátane čistenia kanalizácie, okrem opráv a údržby uvedené v čl. V, bod 4 zmluvy a drobné opravy.
13. 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. Zaväzuje sa v plnom rozsahu vykonávať, zabezpečovať a dodržiavať úlohy na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle platnej legislatívy.
14. Zmluvné strany sú si povinné oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa štatutára, sídla, kontaktných údajov. Zmena uvedených údajov si nevyžaduje zmenu zmluvy formou dodatku. Predmetné skutočnosti musia byť bez zbytočného odkladu písomne oznámené druhej zmluvnej strane.

15. Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budove prenajímateľa v zmysle zákona 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
16. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.
17. Nájomca je povinný a zaväzuje sa dodržiavať interné bezpečnostné, technické a ďalšie predpisy prenajímateľa, o ktorých ho prenajímateľ preukázateľne oboznámil.

Čl. VI. Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný v čl. IV zmluvy.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Túto zmluvu je možné ukončiť aj na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, ku dňu, ktorý si dohodli.
4. Zmluvné strany môžu od zmluvy odstúpiť v prípade nedodržania práv a povinností podľa čl. V. tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán. Odstúpením sa zmluva zrušuje od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 7 rovnopisoch, pričom prenajímateľ dostane 2 vyhotovenia, nájomca dostane 3 vyhotovenia, po jednom vyhotovení dostane Ministerstvo financií SR a Ministerstvo zdravotníctva.
2. Dohodnutý obsah tejto zmluvy je možné meniť len so súhlasom zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Pokiaľ nebude oznámená žiadna zmena adresy, majú zmluvné strany adresy uvedené v záhlaví zmluvy. Zmluvné strany sa pre účely doručovania písomností dohodli, že v prípade vrátenia zásielky odosielateľovi z akéhokoľvek dôvodu platí, že písomnosť bola doručená adresátovi dňom vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa o tom adresát nedozvedel.

4. Vzájomné vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že v prípade vzniku sporov vyplývajúcich zo vzťahov založených touto zmluvou, budú tieto prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tieto prílohy:
Príloha č. 1 – Zoznam a výmera prenajatých miestností,
Príloha č. 2 – Pôdorys prenajatých miestností
Príloha č. 3 - Výpočtový list nákladov za služby, súvisiace s nájmom.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvárajú túto zmluvu dobrovoľne, slobodne, vážne, bez akéhokoľvek nátlaku, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Poprade, dňa

Za prenajímateľa:

MUDr. Mária Michalovičová, MPH
regionálna hygienička a generálna
tajomníčka služobného úradu

V Bratislave, dňa

Za nájomcu:

Ing. Ján Kohútik
zástupca predsedu úradu