

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

podľa § 3 a nasl. zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
v nadväznosti na zákon NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

### Čl. I. Zmluvné strany

prenajímateľ: Slovenská republika – v správe: **Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Michalovciach**

S. Chalupku 5

071 01 Michalovce

v zastúpení: **MUDr. Janka Stašková, MPH**

IČO: 17335680

DIČ: 2020739391

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: SK2381800000007000622557

nájomca: **Unilabs Slovensko, s. r. o.**

**Záborského 2**

**036 01 Martin**

v zastúpení: **Ing. Jozef Karlík – konateľ, RNDr. Jozef Marčišin, MSc – konateľ,**

**Ing. Katarína Rumanová – konateľ, Mgr. Stanislav Čársky – konateľ**

IČO: 31647758

DIČ: 2020577603

IČ DPH: SK2020577603

bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.

zapísaná v Obchodnom registri OS Žilina odd.: Sa, v.č.63112/L

### Čl. II.

#### Predmet a účel nájmu

1. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Michalovciach z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v budove s. č. 1229, parc. č. 4288, v k. ú. Michalovce, LV 5708 o podlahovej ploche **241,39 m<sup>2</sup>** nachádzajúce sa na 2. NP starej časti budovy Regionálneho úradu verejného zdravotníctva, S. Chalupku č. 5, 071 01 Michalovce (príloha č. 1): miestnosti: č. 2.01-**16 m<sup>2</sup>**; č.2.02-**9 m<sup>2</sup>**; č.2.03-**17 m<sup>2</sup>**; č. 2.04-**17 m<sup>2</sup>**; č.2.05-**10 m<sup>2</sup>**; č. 2.06-**17 m<sup>2</sup>**; č.2.07-**10 m<sup>2</sup>**; č. 2.10-**93 m<sup>2</sup>**; soc. zariadenie miestnosť č. 2.09-**13 m<sup>2</sup>**; chodba č. 2.08-**31,32 m<sup>2</sup>**; zádverie – **8,07 m<sup>2</sup>**.
2. Nájomca prenajíma nebytové priestory uvedené v bode 1 tohto článku zmluvy za účelom užívania tejto plochy na poskytovanie zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom zariadení (spoločné vyšetrovacie a liečebné zložky v špecializovanom odbore klinická biochémia a hematológia) – laboratórium.

### Čl. III.

#### Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Výška nájomného je 55,- €/m<sup>2</sup>/rok. Celkové ročné nájomné je **13276,45 €**. Pri určení výšky nájomného sa vychádzalo zo sadzieb, ktoré sú stanovené VZN mestského zastupiteľstva Michalovce č. 101/2008 o určení sadzby za prenájom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta, po schválení jeho zmien a doplnení v MsZ uznesením 297 zo dňa 03.09.2013 a ponuky nájomcu zo dňa 22.06.2023 v rámci osobitného ponukového konania.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné **mesačne vo výške 1106,- € za 11 mesiacov bežného roka a za december bežného roka sumu 1110,45,-€** do 14 kalendárnych dní od doručenia faktúry, bezhotovostným prevodom na účet Regionálneho úradu verejného

zdravotníctva so sídlom v Michalovciach č.: **SK238180000007000622557** vedený v Štátnej pokladnici, Ul. Radlinského 32, 810 05, Bratislava 15. Prenajímateľ vystaví faktúru za príslušný kalendárny mesiac vždy najskôr prvým dňom kalendárneho mesiaca, za ktorý fakturuje mesačné nájomné.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dodávku nasledovných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu:
  - teplo,
  - vodné a stočné (ďalej len „prevádzkové náklady“) a nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi prevádzkové náklady. Iné prevádzkové náklady spojené s nájmom nevznikajú. Nájomca sa zaväzuje mesačne uhrádzať prevádzkové náklady formou refundovania preddavkov za platby za teplo vo výške 310,-€, vodné a stočné vo výške 130,- €, spolu 440,- € bez DPH a to do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom, bezhotovostným prevodom na účet Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Michalovciach č.: **SK528180000007000139848** vedený v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru za prevádzkové náklady (teplo, vodné a stočné) do 7 dní odo dňa vystavenia nájmomci. Zúčtovanie za dodané služby sa vykoná raz ročne do 30 dní po zaslaní poslednej vyúčtovacej faktúry od dodávateľov médií a to za vodné, stočné na základe samostatných meračov a vyúčtovania platieb za teplo podielom podlahovej plochy predmetu nájmu k celkovej podlahovej ploche stavby. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 14 dní od oznámenia jeho výšky nájmomci. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 14 dní po uplynutí lehoty pre prenajímateľa na vykonania zúčtovania za dodané služby od dodávateľov médií podľa tohto bodu 3 čl. III. Zmluvy.
4. V prípade ak sa nájomca dostane do omeškania s platbou nájomného alebo úhrady za služby – prevádzkové náklady podľa bodu 2. a 3. tohto článku, je povinný platiť úroky z omeškania. Výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba ECB platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to vždy k výročnému dňu účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu dohodnutej ceny za dodávku služieb spojených s užívaním predmetu nájmu v prípade, že v priebehu zmluvného vzťahu dôjde k podstatnému zvýšeniu prevádzkových nákladov.

#### **Čl. IV.**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať len v rozsahu a na účel určený touto nájomnou zmluvou.
2. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
3. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok štátu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájmomci v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí vývoz a likvidáciu komunálneho, špeciálneho a nebezpečného odpadu, ak taký zo svojej činnosti produkuje.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, tzv. bežnú údržbu, a tiež zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. upratovanie, maľovanie, dezinfekcia a iné úkony, ktoré sú spojené s prevádzkovaním nebytových priestorov. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady udržiavať

- predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave a za tým účelom na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu. V zmysle § 24 ods. 2 zákona NR SR č. 595/2003 Z.z. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov, odpisy technického zhodnotenia bude vykonávať nájomca, k čomu mu prenajímateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu.
6. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie alebo odsúhlasené zhodnotenie.
  7. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv, alebo odborných prác potrebných na ochranu prenajatých priestorov.
  8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
  9. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať opravy veľkého rozsahu, ako je napr. strecha, okná, oprava hlavných elektrických, tepelných a vodných rozvodov po centrálny merač. Ostatné opravy mimo opráv veľkého rozsahu sú považované za opravy bežné a riadia sa ustanovením ods. 9. Pokiaľ potreba opráv veľkého rozsahu bude vyvolaná nájomcom, ich vykonanie zabezpečí prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré mu budú fakturované.
  10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi. Prípadné stavebné úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady, bez nároku na finančnú náhradu nákladov vynaložených na zhodnotenie nebytového priestoru.
  11. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním predmet nájmu užívajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.

## **Čl. V.**

### **Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia**

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu určitú na 5 rokov, a to od účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ odovzdá priestory nájomcovi protokolom, v ktorom bude zaznamenaný východzí stav zdokumentovaný fotodokumentáciou.
2. Skončenie nájmu pred uplynutím dojednaného času je možné písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať z dôvodov ustanovených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a aj bez udania dôvodu. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto nájomnú zmluvu aj v prípade pominutia dôvodov dočasnej prebytočnosti majetku štátu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

## **Čl. VI.**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej odsúhlasenia Ministerstvom financií SR. Zmluva nadobudne účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
2. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia podľa ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým ustanovením, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali pri podpise tejto zmluvy.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ, dva nájomca a jedno vyhotovenie Ministerstvo financií SR.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili, že zodpovedá ich slobodnej vážnej, neomyľnej vôli a nie je uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Michalovciach, dňa 11.07.2023

.....  
**MUDr. Janka Stašková, MPH**  
regionálna hygienička  
za prenajímateľa

.....  
**Ing. Jozef Karlík**  
konateľ  
za nájomcu

.....  
**RNDr. Jozef Marčišin, MSc**  
konateľ  
za nájomcu

.....  
**Ing. Katarína Rumanová**  
konateľ  
za nájomcu

.....  
**Mgr. Stanislav Čársky**  
konateľ  
za nájomcu

Príloha č. 1