

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2020

uzavretá v zmysle § 13 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ:

Slovenská republika v správe: Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Poprade, Zdravotnícka 3525/3, 058 97 Poprad

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

IČO organizácie: 00611051

DIČ organizácie: 2020651776

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

e-mail:

Zriaďovateľ:

htc@uvzsr.sk

Ministerstvo zdravotníctva SR

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Nemocnica Poprad, a. s. Banícka 803/28, 058 45 Poprad

Zastúpený: MUDr. Anton Hanušín, MPH, MHA, generálny riaditeľ a predseda predstavenstva

Ing. Mária Turjaníková, podpredseda predstavenstva

IČO: 36513458

DIČ: 2022127657

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

e-mail

Zapísaný v OR:

sekretariat@nemocnicapp.sk

Okresný súd Prešov, Oddiel Sa, Vložka č. 10322/P

(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“).

Čl. 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“

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 300,25 m², z toho 208,12 m² tvoria laboratória a pracovne a 92,13 m² tvoria spoločné 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(ďalej len „služby spojené s nájmom“).

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu podľa č. I. ods. 2 zmluvy využívať na prevádzkovanie patologicko-anatomického pracoviska.
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.

Čl. III Výška nájomného a spôsob úhrady

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Výška nájomného za laboratória a pracovne je 40,00 €/m² podlahovej plochy/rok, t. j. 8 324,80 € za rok. Výška nájomného za spoločné priestory je 25,00 €/m² podlahovej plochy/rok, t. j. 2 303,20 € za rok.
 2. Celková výška ročného nájomného za užívanie predmetu nájmu je 10 628,00 €, slovom desaťtisícšesťstodvadsaťosem eur ročne.
 3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v štvrtročných splátkach vopred vo výške 2 657,00 €, slovom dvetisícšesťstopäťdesiatšedem eur, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi.
 4. Cena za služby spojené s nájmom 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 (ďalej len „zákon o cenách“) podľa fakturovaných nákladov od Nemocnice Poprad a.s. Nemocnica Poprad a.s. fakturuje prenajímateľovi náklady vo výške, ktorú jej fakturujú dodávatelia energií podľa čl. I. ods. 6 zmluvy za spotrebované množstvo energií.
 5. Platby za služby spojené s nájmom 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 o správe majetku štátu“) je nasledovné:

- elektrická energia	471,35 €,
- kúrenie a príprava TUV	1 614,65 €
- pitná voda	149,38 €,
- stočné	149,38 €.
- Výpočtový list nákladov za služby súvisiace s nájmom tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

7. Nájomné a platby za služby spojené s nájmom bude nájomca hradiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Zaplatením faktúry sa rozumie pripísanie celej fakturovanej sumy na bankový účet prenajímateľa, uvedený na faktúrach za služby spojené s nájmom.
8. V prípade neuhradenia nájomného a platieb za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle ust. § 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 iných právnych predpisov (napr. zmena sadzby DPH a pod.), ako aj miery oficiálnej inflácie, prípadne cenových rozhodnutí zo strany dodávateľov energií, budú tieto zmeny cien zo strany prenajímateľa písomne oznámené nájomcovi a prenajímateľ ich upraví. Táto zmena ceny nebude riešená dodatkom k zmluve.
10. Ak sa nájmomný vzťah skončí iným spôsobom ako uplynutím doby nájmu podľa čl. IV. tejto zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky a pohľadávky vyplývajúce zo zmluvy k dátumu ukončenia platnosti zmluvy.

Čl. IV

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. 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.
2. Nájmomný 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 nájmomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájmomnú 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 viac ako 30 dní,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek upozorneniam hrubo a opakovane porušujú ustanovenia zmluvy,
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 dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ svoje povinnosti hrubo porušuje,
 - d) odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

Čl. 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 predmet nájmu vrátiť 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. 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.
6. 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, hlavné rozvody el. energie, stavebných konštrukcií, fasády, strechy), ak tieto nedostatky nezavinil nájomca.
7. Nájomca znáša náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, na bežnú údržbu, opravy a udržiavacie práce (napr. maľovanie, zasklievanie okien, dverí, opravy zariadení predmetov, čistenie kanalizácie a iné opravy a údržbu). Nájomca znáša náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržujú v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom.
8. Na vykonanie kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným osobám do prenajatých priestorov.
9. Pre potreby vstupu do prenajatých priestorov v neprítomnosti nájomcu v prípade mimoriadnej situácie (havária inžinierskych sietí, požiar a pod.) odovzdá nájomca prenajímateľovi po jednom vyhotovení kľúčov od zámkov dverí v prenajatých priestoroch. V prípade výmeny zámkov je nájomca povinný bezodkladne doručiť prenajímateľovi aktuálne vyhotovenie kľúčov.
10. Nájomca na vlastné náklady zodpovedá za plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarmi a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v prenajatých priestoroch.
11. Nájomca v súlade s príslušnými právnymi predpismi a normami zabezpečí na vlastné náklady revízie a kontroly elektrozariadení a ostatných zariadení. Kópiu dokladu o ich vykonaní so súpisom zariadení je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi.
12. 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.
13. 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.
14. Zmluvné strany sú si povinné oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa štatutára, sídla, kontaktných údajov, zmeny počtu zamestnancov, pracujúcich v nebytových priestoroch, zmeny vo vybavení elektrozariadeniami a pod. Zmena uvedených údajov si nevyžaduje zmenu zmluvy formou dodatku, predmetné skutočnosti musia byť písomne oznámené druhej zmluvnej strane.
15. 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 osobe, je takáto zmluva neplatná.
16. Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budove prenajímateľa v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

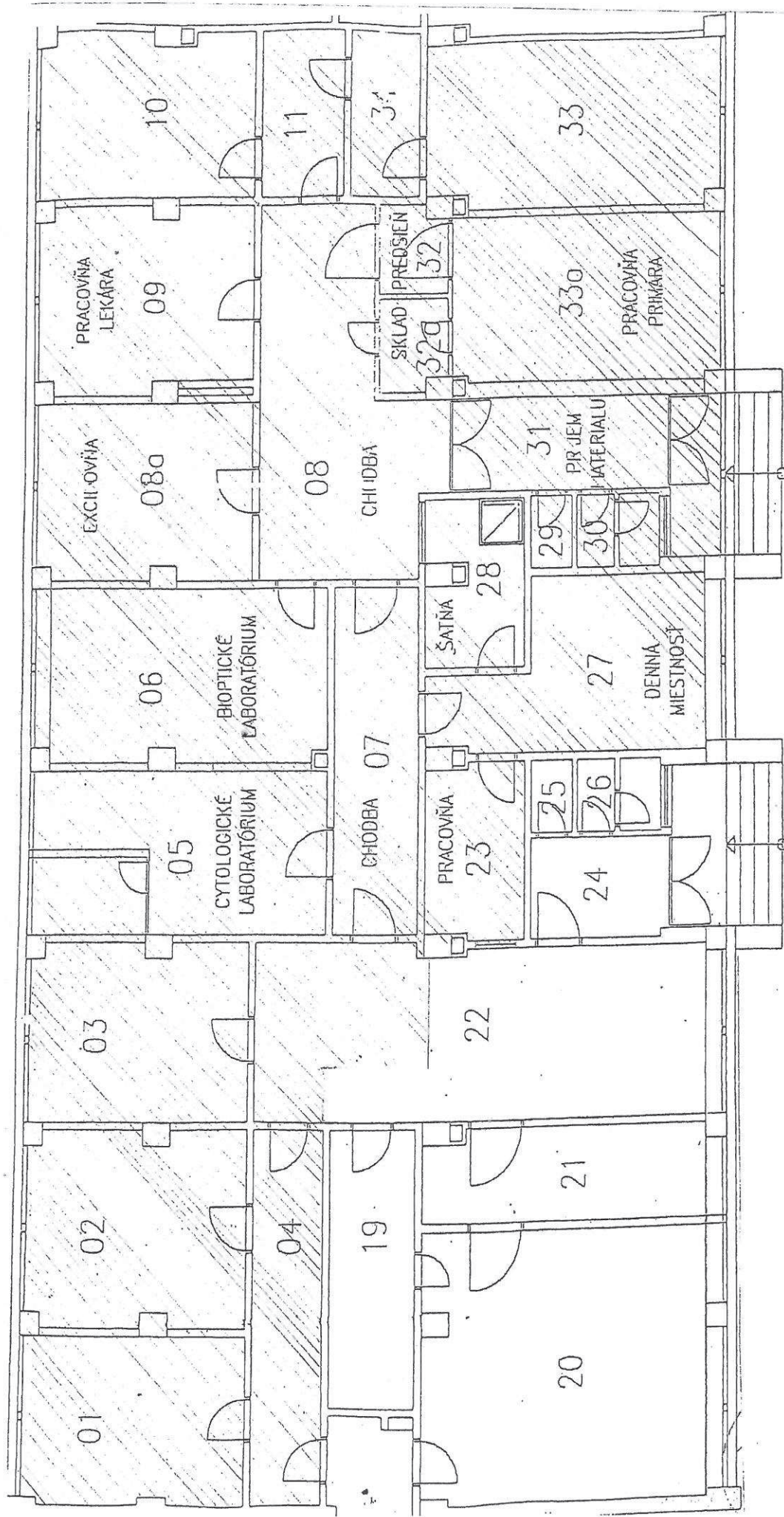
**Výmera priestorov na nájom Nemocnice Poprad, a.s.
Patologicko-anatomické pracovisko**

m.č.	Miestnosť	Celková výmera	Výmera pre Nemocnicu PP	Cena m2 40/25 €	Spolu €
1	lekár	15,750	15,750	40,00	630,00
2	lekár	17,800	17,800	40,00	712,00
3	lekár	16,450	16,450	40,00	658,00
4	chodba	14,550	14,550	25,00	363,75
22	čakáreň	33,570	7,240	25,00	181,00
5	cytologické laboratórium	20,300	20,300	40,00	812,00
6	bioptické laboratórium	22,150	22,150	40,00	886,00
7	chodba	12,150	12,150	25,00	303,75
8	chodba	22,910	22,910	25,00	572,75
08a	excidovňa	16,470	16,470	40,00	658,80
9	pracovňa lekára	17,800	17,800	40,00	712,00
10	pracovňa	16,380	16,380	40,00	655,20
11	chodba	6,090	6,090	25,00	152,20
23	pracovňa lekára	6,400	6,400	40,00	256,00
27	denná miestnosť	17,900	17,900	40,00	716,00
28	šatňa	6,400	6,400	25,00	160,00
29	upratovačka	1,260	1,260	25,00	31,50
30	WC s predsieňou	2,550	2,550	25,00	63,75
31	príjem materiálu	8,300	8,300	25,00	207,50
32	predsieň	2,750	2,750	25,00	68,75
32a	sklad	2,750	2,750	25,00	68,75
33	pracovňa	21,600	21,600	40,00	864,00
33a	pracovňa primára	19,120	19,120	40,00	764,80
34	ovládač	5,180	5,180	25,00	129,50
x	SPOLU	326,580	300,250	x	10 628,00

Laboratóriá a pracovne
Ostatné priestory

208,120 40,00
92,130 25,00

Pôdorys a výmiera priestorov pre Nemocnica Poprad, a. s.



Pôdorys prízemia RÚVZ – časť A

priestory na prenájom
Nemocnica Poprad, a. s.

Výpočtový list nákladov za dodávku energií pre Nemocnicu Poprad, a. s., Poprad

1. Tepelná energia na vykurovanie:

Náklady na dodané teplo na vykurovanie sa rozpočítavajú v pomere podlahovej plochy nebytového priestoru k celkovej podlahovej ploche vykurovaného objektu. V mieste prípravy TÚV nie sú nainštalované meradlá množstva tepla na prípravu TÚV. Náklady na prípravu TÚV sa vypočítajú z nameranej spotreby TÚV v celom objekte a fakturovanej spotreby tepla na výrobu TÚV od dodávateľa, pričom sa rozpočítavajú v pomere počtu zamestnancov nájomcu k celkovému počtu zamestnancov podľa vzorca:

$$N_n = (N_{co}/S_{co}) \cdot S_n$$

$$N_n = (4\,460,68/113,84) \cdot 41,2078$$

$$N_n = 1\,614,65 \text{ €}$$

kde

N_n - náklady pre nájomcu

N_{co} - náklady na teplo a TÚV za celý objekt

S_{co} - spotreba v GJ pre celý objekt

S_n - spotreba tepla pre nájomcu

2. Spotreba pitnej vody a odvedenie a čistenie odpadovej vody

Pri výpočte nákladov na pitnú vodu a odpadovú vodu sa vychádza z celkových nákladov na pitnú vodu a odpadovú vodu, nameranej spotreby vody v m^3 v celom objekte, z ktorej sa odpočíta spotreba vody nameraná na meračoch v pitevni ÚDZS a počtu zamestnancov.

Na výpočet nákladov na pitnú vodu a odpadovú vodu sa použije vzorec:

$$N_n = ((S_{co}/Z_{co}) \cdot Z_n) \cdot C$$

$$N_n = ((202,26/163) \cdot 46) \cdot 2,63$$

$$N_n = 149,83 \text{ €}$$

kde

N_n - náklady pre nájomcu

S_{co} - spotreba vody v celom objekte po odpočítaní spotreby v pitevni

Z_{co} - počet zamestnancov v celom objekte

Z_n - počet zamestnancov nájomcu

C - cena za m³ pitnej vody alebo odpadovej vody

3. Elektrická energia

Náklady za spotrebu elektrickej energie sa rozpočítavajú na základe spotreby určenej podľa výkonov jednotlivých elektrospotrebičov u nájomcu, podielu na spotrebe elektrickej energie vo výmenníkovej stanici, ktorá sa rozpočíta v pomere spotreby elektrickej energie nájomcu k celkovej spotrebe v objekte merania a ceny za 1 kWh vypočítanej z faktúry VSE za príslušný mesiac podľa vzorca:

$$N_n = (S_{es} + S_v) \cdot C$$

$$N_n = (2\,887 + 88,29) \cdot 0,15842$$

$$N_n = 471,35 \text{ €}$$

kde

N_n - náklady pre nájomcu

S_{es} - spotreba podľa výkonov elektrospotrebičov

S_v - podiel na spotrebe vo výmenníkovej stanici

C - cena za 1 kWh

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákona o nájme nebytových priestorov, zákona o správe majetku štátu a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že ich vzájomná korešpondencia bude zasielaná na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Pokiaľ nebude oznámená žiadna zmena adresy, prípadné následky s tým spojené znáša tá zmluvná strana, ktorá si nespĺnila svoju oznamovaciu povinnosť.
3. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť preukázateľne doručené druhej strane.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len 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. 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.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle ust. § 13 zákona o správe majetku štátu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
8. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých každá 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 dňa 26. 06. 2020

V Poprade dňa 30. 06. 2020

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

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

.....
MUDr. Anton Hanušín, MPH, MHA
generálny riaditeľ a predseda predstavenstva

.....
Ing. Mária Michalovičová
podpredseda predstavenstva

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom priestorov o celkovej výmere 300,25 m² na prízemí stavby (budova) so súp. č. 3525, situovanej na pozemku parcela C KN č. 2622/2, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Poprad, obec Poprad, okres Poprad, vedenej v katastri nehnuteľnosti Okresným úradom Poprad na liste vlastníctva č. 2935, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 1 a orientačne zakreslené v prílohe č. 2 zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2/2020, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti Nemocnice Poprad, a. s., so sídlom: Banícka 803/28, 058 45 Poprad, IČO: 36 513 458.

V Bratislave 20.08.2020

K spisu číslo: MF/15040/2020-821