

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „**Zmluva**“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Slovenská republika
v správe : Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Dolnom Kubíne
Zastúpený : RNDr. Mária Varmusová, regionálna hygienička, služobného úradu
Sídlo : Nemocničná 12, 026 01 Dolný Kubín
IČO : 00634 883
Bank. spojenie : Štátna pokladnica Bratislava
Príjmový účet : SK18 8180 0000 0070 0034 9204
Výdavkový úč. : SK16 8180 0000 0070 0013 7295
Zriadený zákonom č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
(ďalej len „**Prenajímateľ**“ alebo „**RÚVZ**“)

a

Nájomca : MP-ALERGO s.r.o.
Zastúpený : MUDr. Pilárová Miriam
Sídlo : Hattalova 1020, 027 43 Nižná
IČO : 47423587
Bank.spojenie : Všeobecná úverová banka
Číslo účtu : SK97 0200 0000 0032 0041 4455
Registrácia : zapísaný v Obchodnom registri OS Žilina, v oddieli Sro, vložka číslo 60512/L

(ďalej len „**Nájomca**“)

I.

Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ vyhlasuje, že ako správca majetku štátu – Slovenskej republiky spravuje budovu súpisné číslo 1943, postavenú v k. ú. a obci Dolný Kubín na ulici Nemocničnej na pozemku parc. KN-C č. 845/4, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 4125 vedenom Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálnym odborom pre k. ú. Dolný Kubín. /ďalej len „**Budova**“/.
Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí Budovy, konkrétne miestnosť č. 104 (o výmere 16,61 m²), miestnosť č. 105 (výmer 20,30 m²), miestnosť č. 106 (výmer 17,76 m²) a miestnosť č. 121 (výmer 19,36 m²), ktorej zakreslenie polohy tvorí prílohu č. 1 a neoddeliteľnú súčasť Zmluvy, pričom celková výmera podlahovej plochy prenajímaných priestorov predstavuje spolu 74,03 m².
Nebytové priestory sú ústredne vykurované prostredníctvom spoločnosti Tehos, s.r.o. Dolný Kubín, sú vybavené elektrickou energiou a vodovodnou prípojkou. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí telefónnu prípojku, internetovú prípojku, upratovanie, odvoz odpadu. /ďalej len „**Predmet nájmu**“/.
2. Predmet nájmu Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do podnikateľského nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania súkromnej ambulancie klinickej imunológie a alergológie a Nájomca za týmto účelom za podmienok dohodnutých v Zmluve do nájmu preberá. Okrem týchto činností môže prenajaté priestory využívať Nájomca len na účely s touto činnosťou bezprostredne súvisiace.
3. Nájomca vyhlasuje, že s technickým stavom Predmetu nájmu je riadne oboznámený.

II.

Doba nájmu, odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva od 12.09.2020 na dobu určitú – 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Nájomcovi vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä:
 - a) popis stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi; /V prípade vyhotovenia fotodokumentáciou ktoroukoľvek zo zmluvných strán sa táto zaväzuje jedno vyhotovenie každej fotografie odovzdať aj druhej zmluvnej strane/;
 - b) zoznam technických zariadení vo vlastníctve Prenajímateľa nachádzajúcich sa na Predmete nájmu a ich stav;
 - c) údaje o stave na meračoch vody a elektrickej energie, pokiaľ sa takýto merač na predmete nájmu už nachádza; Inak údaj doplnia do 3 dní od jeho osadenia;
 - d) potvrdenie o odovzdaní a prevzatí kľúčov od Predmetu nájmu Nájomcovi;
 - e) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán;
 - f) dátum a miesto vyhotovenia protokolu mená a priezviská a podpisy zástupcov zmluvných strán prítomných pri odovzdaní a prevzatí.
3. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú rovnako spísať protokol o odovzdaní Predmetu nájmu s porovnateľnými náležitosťami ako sú uvedené v bode 2.

III.

Výška nájomného a prevádzkových nákladov, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetných nebytových priestorov bude vo výške 31,00 €/m² a rok.

Výpočet :

Nebytové priestory: 74,03 m² x 31,00 € = 2 294,93 € ročne,
t. j. 191,24 € mesačne

Mesačná platba: **191,24 €**

2. Prevádzkové náklady

- a) Prevádzkové náklady tvorí vodné a stočné, spotreba elektrickej energie, odber tepla na vykurovanie a ohrev úžitkovej vody. Predpokladané ročné prevádzkové náklady sú vo výške 1 080,00 €.
- b) Priestory, ktoré sú predmetom nájmu nemajú samostatné meranie odberu vody. Spotreba vody a stočné bude účtované na základe faktúry Dolnooravskej NsP Dolný Kubín tak, že celková spotreba sa prepočíta na počet zamestnancov Nájomcu.
Počet osôb pre výpočet: celkový počet: 37
ambulancia: 2
- c) Priestory, ktoré sú predmetom nájmu nemajú samostatné meranie spotreby elektrickej energie. Spotreba elektrickej energie bude účtovaná na základe faktúry dodávateľa tak, že sa z celkovej spotreby vypočíta náklad na 1m² a prenášobí sa na celkovú prenajatú plochu.
- d) Priestory, ktoré sú predmetom nájmu nemajú samostatné meranie odberu tepla a ohrevu úžitkovej vody. Odber tepla a ohrevu úžitkovej vody bude účtovaný na základe faktúry spoločnosti Tehos, s.r.o., Dolný Kubín tak, že sa z celkovej spotreby vypočíta náklad na 1m² a prenášobí sa na celkovú prenajatú plochu.

3. Spôsob úhrad

- a) Vzor výpočtu skutočných nákladov na vodné, stočné, elektrickú energiu, teplo a TUV tvorí prílohu č. 2 Zmluvy. Výpočet bude vykonaný vždy za príslušné obdobie na základe vyúčtovacích faktúr dodávateľov jednotlivých komodít.
- b) Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady na prevádzku nebytových priestorov podľa hore uvedeného mesačne na č. ú. SK16 8180 0000 0070 0013 7295 vedeného v Štátnej pokladnici Bratislava. Platby bude vykonávať na základe

- faktúr vystavených Prenajímateľom so splatnosťou 14 dní od doručenia tej-ktorej faktúry.
- c) Prenajímateľ zašle Nájomcovi faktúru s vyúčtovaním prevádzkových nákladov vždy do 5. dňa odo dňa, v ktorom obdrží vyúčtovanie od dodávateľa príslušnej komodity.
 - d) Nájomné 191,24 € bude platiť Nájomca mesačne na č. ú. SK18 8180 0000 0070 0034 9204 vedeného v Štátnej pokladnici Bratislava vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca na základe tejto zmluvy. Platba sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet Prenajímateľa.
 - e) V prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu, popri plnení aj úroky z omeškania v zmysle ustanovenia § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov vo výške podľa § 3 NV SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obč. Zákonníka.
 - f) Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky platieb nákladov na prevádzku nebytových priestorov tak, aby sa čo najviac približovali skutočným nákladom. Zmenu platieb oznámi Nájomcovi vždy písomne.
 - g) Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia ceny nájomného v prípade zmien trhového nájomného počas trvania platnosti zmluvy, rovnako právo zvýšiť iné platby spojené s užívaním predmetu nájmu ak dôjde k nárastu ich cien.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa okrem záväzkov vyplývajúcich z iných častí Zmluvy zaväzuje:

- a) zabezpečiť, aby časti Budovy, ktoré nie sú Predmetom nájmu, ale na kvalitu jeho užívania majú vplyv, boli počas celej doby v stave, ktorý bude umožňovať Predmet nájmu riadne užívať na dohodnutý účel;
- b) v prípade vzniku havárie, potreby opráv, úprav, výmeny, dopĺňania, kontroly, revízie, modernizácie alebo plánovanej rekonštrukcie na Budove práce koordinovať s Nájomcom tak, aby Nájomca bol v užívaní Predmetu nájmu obmedzený len v nevyhnutnej miere a po nevyhnutný čas;
- c) zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu;
- d) oznámiť nájomcovi písomne minimálne 5 dní vopred termín akýchkoľvek plánovaných údržieb, alebo prác, ktoré by mohli mať vplyv na činnosť Nájomcu. V mimoriadnych prípadoch oznamovať takéto skutočnosti bez zbytočného odkladu; v takýchto prípadoch Prenajímateľ túto skutočnosť bezodkladne oznámi na telefónne číslo 0908901396. Na uvedené telefónne číslo Prenajímateľ neodkladne nahlási aj každú krízovú situáciu (poškodenie Predmetu nájmu, zariadenia Nájomcu, strechy Budovy podozrenie na vniknutie do Predmetu nájmu, vytopenie a pod.);
- e) vykonávať opravy Predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať Nájomca, a ktoré sú potrebné na udržanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie;
- f) poskytnúť Nájomcovi včas všetky podklady, doklady a informácie, ktoré sú potrebné na riadne splnenie povinností Nájomcu podľa tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov;
- g) poskytovať Nájomcovi v prípade potreby súčinnosť pri riešení vstupov iných osôb /dodávateľa stavebných a montážnych prác/ do časti prenajatých priestorov;

2. Nájomca sa okrem záväzkov vyplývajúcich z iných častí Zmluvy zaväzuje:

- a) platiť Prenajímateľovi nájomné aj ostatné platby riadne v dohodnutých termínoch;
- b) užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel a všetky užívané priestory označiť s uvedením informácie čo sa v ktorej nachádza;
- c) chrániť v rámci svojich možností Predmet nájmu pred poškodením a ničením;
- d) Na svoje náklady zodpovedať v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, či inej havárie;
- e) pred vykonávaním akýchkoľvek stavebných úprav a iných zásahov do Predmetu nájmu (nie zariadení Nájomcu), zabezpečiť si písomný súhlas Prenajímateľa;
- f) že pri akýchkoľvek prácach na a v Predmete nájmu bude dodržiavať protipožiarnu a bezpečnostné predpisy pre každú prácu a osobitne pre prácu na magnetických zariadeniach tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť a ochrana zdravia ani majetku nielen Prenajímateľa, ale ani Nájomcu a ani žiadnych iných osôb. Najmä sa zaväzuje plniť riadne všetky povinnosti vyplývajúce mu aj zo zák. č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarom, v znení neskorších predpisov a zo zák. č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- g) nezasahovať do cudzích zariadení;
- h) v prípade, ak zistí potrebu vykonania opráv na Predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť Prenajímateľ, bez zbytočného odkladu oznámiť túto skutočnosť Prenajímateľovi. V prípade, ak si Nájomca nesplní túto povinnosť je povinný nahradiť škodu Prenajímateľovi, ktorá vznikla v súvislosti s porušením tejto povinnosti;
- i) že bude hradiť náklady a zabezpečovať predpísané revízie v prenajatých priestoroch;

- j) že veci vložené na Predmet nájmu si poistí na vlastné náklady a v prípade, že si ich nepoistí, škody spôsobené neznámymi osobami alebo bez zavinenia Prenajímateľa bude znášať v plnom rozsahu sám;
 - k) že Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámi akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, ako aj údajov podstatných pre výpočet náhrad a pod.;
 - l) že Prenajímateľovi na základe jeho predchádzajúcej požiadavky umožní vykonať kontrolu stavu Predmetu nájmu a za tým účelom sprístupniť všetky časti prenajatých priestorov;
 - m) rešpektovať zákaz fajčenia v priestoroch Prenajímateľa podľa zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
 - n) umývať príslušnú časť chodby od ordinácie po vchod v pracovných dňoch streda a štvrtok.
 - o) dodržiavať pracovnú dobu Prenajímateľa v pracovných dňoch od 6:00 hod. do 16:00 hod.
- 3. Nájomca vyhlasuje, že všetky technické zariadenia, ktoré bude používať v súvislosti s vykonávaním činnosti na Predmete nájmu spĺňajú a budú spĺňať po celú dobu parametre, ktoré vyžadujú a budú vyžadovať príslušné technické a právne normy a pokiaľ takéto zariadenia budú vyžadovať revízie, tieto vždy včas nechá vykonať.
 - 4. Nájomca je povinný vykonávať v prenajatých priestoroch všetky drobné opravy a bežnú údržbu. Obidve strany sa dohodli, že pre posúdenie, čo sa rozumie drobnými opravami a bežnou údržbou, bude rozhodujúca cena opráv. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa bude považovať vykonanie prác ak ich náklady za materiál a práce spolu na odstránenie jednej opravy nepresiahnu celkom 300 eur. Inak sa vzťahy v tejto oblasti budú riadiť ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.. V prípade, že toto nariadenie stratí platnosť, potom všeobecne záväzným právnym predpisom upravujúcim túto problematiku, ak nebude takéhoto všeobecne záväzného právneho predpisu, obe strany sa dohodnú na novej definícii drobných opráv a bežnej údržby.
 - 5. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

V.

Ďalšie dojednania

- 1. Nájomca je oprávnený na Budovu, ku hlavnému vchodu po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa umiestniť tabuľu s názvom svojho obchodného mena, prípadne aj iné potrebné údaje.
- 2. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.). Za tým účelom je tiež oprávnený vymeniť všetky zámky od dverí nachádzajúcich sa na Predmete nájmu s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.
- 3. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú prejedná s Prenajímateľom, a to len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po ukončení doby nájmu odovzdá Nájomca rekonštruované priestory Prenajímateľovi bez finančného nároku za zhodnotenie priestorov nájmu s výnimkou úprav a rekonštrukcií vykonaných Nájomcom na výslovný písomný pokyn Prenajímateľa. Nájomca je počas doby trvania nájmu oprávnený technické zhodnotenie Predmetu nájmu odpisovať po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

VI.

Kľúčový režim

- 1. Prenajímateľ pri prevzatí priestorov Nájomcom odovzdá Nájomcovi po 1 ks kľúča od miestnosti č. 104, č. 105, č. 106, a č. 121. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponechá po 1 ks kľúča od miestností, ktoré je povinný vložiť do obálky spoločne zalepenej obomi zmluvnými stranami, uloženéj v uzamknutej skrinke na kľúče.
- 2. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi 1 ks kľúča od hlavného vchodu do budovy. Nájomca zodpovedá za riadne uzamykanie budovy.
- 3. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu Nájomcu len v opodstatnených prípadoch alebo v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na Predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnéj udalosti. Použitie rezervného kľúča je Prenajímateľ povinný ihneď oznámiť Nájomcovi.
- 4. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady a po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa vykonať výmenu zámkov na dverách predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi a súčasne mu odovzdať 1 duplikát kľúčov, ktoré sa v zalepenej a spoločne zapečatenej obálke uložia do skrinky na kľúče.

VII.

Skončenie nájmu

- 1. Nájom podľa tejto zmluvy sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý (čl. II).
- 2. Nájom založený touto zmluvou sa môže skončiť tiež písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.

3. Prenajímateľ a Nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2. a 3. zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota sú tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu, okrem dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., aj z dôvodu, že Prenajímateľ podstatne porušuje povinnosti vyplývajúce pre neho zo Zmluvy, pričom za podstatné porušenie sa považuje aj opakované porušenie akejkoľvek povinnosti Prenajímateľa vyplývajúcej zo Zmluvy alebo z platnej právnej úpravy;
V takomto prípade je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Prenajímateľovi.
5. Výpoveď musí mať vždy písomnú formu, musí byť doručená druhej zmluvnej strane a musí obsahovať aj dôvod výpovede, inak je neplatná.
6. Písomné zásielky jedného účastníka zmluvy adresované druhému účastníkovi zmluvy sa považujú za doručené piatym (5) dňom po ich odoslaní doporučenou poštou na adresu účastníka zmluvy uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa táto listová zásielka nedostane do dispozície toho účastníka zmluvy, ktorému je adresovaná
7. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť len z dôvodu, ak Nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve, v ktorej bola poskytnutá minimálne 15 dňová lehota na nápravu užíva naďalej Predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
8. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia jednej zmluvnej strany o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú jej prílohy tak, ako to vyplýva z textu Zmluvy.
2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Vo veciach upravených aj neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka, Zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií SR s jej uzatvorením.
5. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dva obdrží každá zmluvná strana a jedno vyhotovenie Zmluvy je určené pre Ministerstvo financií SR.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpisujú.

V Dolnom Kubíne, dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva
Dolný Kubín**
zast.
RNDr. Mária Varmusová
regionálna hygienička
generálna tajomníčka služobného úradu

MP-ALERGO s.r.o.
zast.:
MUDr. Miriam Pilárová
konateľ

Výpočet nákladov za odber vody, elektrickej energie, tepla a teplej úžitkovej vody za obdobie

1. Vodné a stočné

Spotreba vody	m ³
Cena za 1 m ³ vody.....	€
Prepočet na osobu/mesiac.....	m ³
Prepočet na 2 osoby	m ³
Cena za vodné, stočné pre nájomcu	€

2. Elektrická energia

Náklady na elektrickú energiu	€
Celková plocha budovy	2 049,90 m ²
Prenajatá plocha	74,03 m ²
Náklady na m ²	€
Cena za elektrickú energiu pre nájomcu	€

3. Teplo a TÚV

Celkové náklady na dodávku tepla	€
Celková plocha budovy	2 049,90 m ²
Prenajatá plocha	74,03 m ²
Náklady na m ²	€
Cena za dodávku tepla pre nájomcu	€

Skutočné náklady:€

