

Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

(ďalej len "Zmluva")

medzi zmluvnými stranami

Budúci prenajímateľ :

Slovenská republika, v správe:

Fakultná nemocnica Nitra

So sídlom: Špitálska 6, 949 01 Nitra

IČO: 17 336 007

DIČ: 2021205197

IČ DPH: SK2021205197

Bankové spojenie:

IBAN:

Zastúpená: MUDr. Ondrej Šedivý, riaditeľ

Zriadená: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 3724/1991-A/VIII-1 zo dňa 09.12.1991, v znení neskorších rozhodnutí

(ďalej len ako "Budúci prenajímateľ")

a

Budúci nájomca:

Národná transfúzna služba SR

So sídlom: Ďumbierska 3/L, 831 01 Bratislava

IČO: 30853915

DIČ: 2021764371

IČ DPH: SK2021764371

Bankové spojenie:

IBAN:

V mene ktorej koná: Ing. Ivan Oleár, MBA, riaditeľ

Právna forma: štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou MZ SR č. 03775-4/2003

(ďalej len ako „Budúci nájomca“)

(ďalej spolu len ako „Zmluvné strany“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

- 1.1 Budúci nájomca je ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy nájomcom nebytových priestorov v správe Budúceho prenajímateľa v STAVBE: ONKOLOGICKÉ ODDEL. bez súpisného čísla, postavenej na parc. č. 4542 evidovanej na LV č. 425, katastrálne územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra vedenom Okresným úrad Nitra, katastrálnym odborom, a to na základe Zmluvy o krátkodobom nájme zo dňa 26.04.2024. Nebytové priestory Budúci nájomca užíva na účel prevádzkovania odberného centra pozostávajúceho z výberu a vyšetrovania darcov krvi, odberu krvi a krvnej plazmy od darcov a súvisiacich činností.
- 1.2 Zmluva o krátkodobom nájme je uzatvorená na určitý čas do 31.12.2024.
- 1.3 Vzhľadom na skutočnosť, že Budúci prenajímateľ má záujem na tom, aby Budúci nájomca aj po 31.12.2024 prevádzkoval odberné centrum v areáli Budúceho prenajímateľa, avšak v iných nebytových priestoroch, a Budúci nájomca má záujem o možnosť prevádzkovania odberného centra v priestoroch Budúceho prenajímateľa, uzatvárajú zmluvné strany túto Zmluvu.

Článok II

Predmet Zmluvy

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy záväzok zmluvných strán uzatvoriť za podmienok dojednaných v tejto Zmluve Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**Budúca zmluva**“), predmetom ktorej bude nájom nebytových priestorov v :
- Stavbe: **KRČNE ODDELENIE**, postavenej na parcele č. 4548 bez súpisného čísla evidovanej na LV č. 425, katastrálne územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom.
- Prízemie a 1. nadzemné podlažie , kde presná špecifikácia a označenie nebytových priestorov budú uvedené v Zmluve o nájme nebytových priestorov.
- (ďalej aj „**budúci predmet nájmu**“ alebo „**nebytové priestory**“).
- 2.2 Budúci prenajímateľ vyhlasuje, že podľa jeho najlepšieho vedomia a po posúdení prevádzkových potrieb budú nebytové priestory tvoriace budúci predmet nájmu ku dňu uzatvorenia Budúcej zmluvy dočasne prebytočné a nebudú slúžiť na plnenie jeho úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s nimi.
- 2.3 Budúca zmluva bude v zmysle § 13 ods. 6 písm. a) zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov uzatvorená bez predchádzajúceho ponukového konania na nájom dočasne prebytočných nebytových priestorov.

- 2.4 Budúci predmet nájmu bude Budúci nájomca užívať na účel prevádzkovania odberného centra Národnej transfúznej služby SR Nitra, ktorého predmetom činnosti je odoberanie krvi a zložiek z krvi od dobrovoľných bezpríspevkových darcov krvi a činnosti s tým súvisiacich ako aj na administratívne a skladovacie účely – ako archív odberného centra.

Článok III

Podmienky uzatvorenia Budúcej zmluvy

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že budúca zmluva bude uzatvorená na výzvu Budúceho prenajímateľa uskutočnenú najneskôr do 30.06.2025 za splnenia nasledujúcich podmienok:
- a) Budúci prenajímateľ rozhodne o dočasnej prebytočnosti budúceho predmetu nájmu, pričom Budúci prenajímateľ vyhlasuje, že podľa jeho najlepšieho vedomia a po posúdení prevádzkových potrieb majetok správcu dočasne/prechodne nebude k tomuto dátumu potrebný na plnenie jeho úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s nimi;
 - b) Budúci prenajímateľ vykoná rekonštrukciu a dispozičnú úpravu budúceho predmetu nájmu podľa bodu 3.3 tohto článku Zmluvy a obdrží právoplatné kolaudačné rozhodnutie, ktorým bude budúci predmet nájmu uvedený do prevádzky na dojednaný účel (ak bude rekonštrukcia realizovaná na podklade stavebného povolenia).
- 3.2 V prípade, ak k splneniu podmienok uzatvorenia Budúcej zmluvy nedôjde najneskôr do 30.06.2025, Budúci prenajímateľ sa zaväzuje predĺžiť Zmluvu o krátkodobom nájme č. 099/2024/Z uzavretú medzi zmluvnými stranami dňa 26.04.2024 do doby uzavretia Budúcej zmluvy.
- 3.3 Budúci prenajímateľ bezodkladne po uzatvorení tejto Zmluvy pristúpi na vlastné náklady k rekonštrukcii a dispozičnej úprave budúceho predmetu nájmu tak, aby tento zodpovedal požiadavkám správnej praxe prípravy transfúzných liekov v súlade s Vyhláškou MZ SR 158/2015 Z.z. o požiadavkách na správnu prax prípravy transfúzných liekov a s Opatrením MZ SR z 9. novembra 2017, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky z 2. januára 2016 č. S06601-OL-2015 o požiadavkách na sledovanie krvi, zložiek z krvi a transfúzných liekov, na formu a spôsob oznamovania závažných nežiaducich reakcií a závažných nežiaducich udalostí a na vyhodnocovanie ich príčin a na normy a špecifikácie súvisiace so systémom kvality v transfuziologických zariadeniach. Budúci nájomca poskytne Budúcemu prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť na uvedenú rekonštrukciu a úpravy budúceho predmetu nájmu.
- 3.4 Budúca zmluva bude uzatvorená na dobu 5 rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

Článok IV

Budúce nájomné a náklady na služby spojené s nájmom

- 4.1 Nájomné za budúci predmet nájmu je stanovené na: 50 EUR /za 1 m²/rok. Nájomné za budúci predmet nájmu je splatné mesačne odo dňa odovzdania budúceho predmetu nájmu do užívania Budúcemu nájomcovi na základe preberacieho protokolu. Podmienky stanovenia výšky nájomného bude dohodou budúceho zmluvného dojednania medzi zmluvnými stranami v prípade uzavretia Zmluvy o nájme nebytových priestorov

- 4.2 Nájomné je podľa § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.
- 4.3 Platby nájomného podľa bodu 4.1 tohto článku Zmluvy budú splatné na základe faktúry vystavenej Budúcim prenajímateľom, a to do 14 dní odo dňa doručenia faktúry Budúcemu nájomcovi, v prípade ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.4 Služby a dodávky médií spojené s nájomom budúceho predmetu nájmy budú vyčíslené pri uzatváraní Budúcej zmluvy na základe kalkulácií /cenových výmerov Budúceho prenajímateľa a predložené Budúcemu nájomcovi vo forme Výpočtového listu. .
- 4.5 Celkové zúčtovanie za dodané služby spojené s nájomom budúceho predmetu nájmu sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. Budúci nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet Budúceho prenajímateľa prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prípadný nedoplatok je Budúci prenajímateľ povinný preukázať. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet oprávnenej zmluvnej strany.

Článok V

Ďalšie podmienky budúceho nájmu

- 5.1 Budúci nájomca nebude oprávnený prenechať budúci predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu ani do výpožičky.
- 5.2 Budúca zmluva budú obsahovať záväzok Budúceho prenajímateľa:
- zabezpečiť Budúcemu nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom nebytových priestorov a zabezpečovať bezpečný a nerušený prístup zamestnancom, dodávateľom, darcom krvi, pacientom alebo návštevam nájomcu do predmetu nájmu nepretržite počas celej doby nájmu;
 - zabezpečiť Budúcemu nájomcovi riadny a nerušený vstup a prístup vozidiel Budúceho nájomcu do budovy a k nebytovým priestorom a zabezpečiť pre Budúceho nájomcu parkovanie vozidiel nájomcu a darcov krvi v areáli budovy v 3 parkovacie miesta pre osobné motorové vozidlá a 2 parkovacie miesta pre vozidlá na prevoz krvi (sanitky) Budúceho nájomcu;
 - počas celej doby platnosti Budúcej zmluvy zabezpečovať v budove, kde sa nebytové priestory nachádzajú, údržbu, opravy, úpravy a servis spoločných priestorov a zariadení, vrátane rozvodových systémov (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, požiarne, telefónne a iné systémy), ako aj údržbu spoločných priestorov v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi;
 - zabezpečovať odborné prehliadky elektrických, plynových sietí, vodovodných rozvodov, protipožiarne revízie a pod. v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.3 Budúci nájomca bude oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu a spôsobom dohodnutým v Budúcej zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá

povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Budúci nájomca nebude mať povinnosť uviesť do pôvodného stavu nebytový priestor, ak stavebné úpravy boli vykonané Budúci prenajímateľom alebo so súhlasom Budúceho prenajímateľa.

- 5.4 Opravy a obvyklú údržbu budúceho predmetu nájmu neprevyšujúce sumu 350,00 Eur (s DPH), ktoré nezahŕňajú stavebné úpravy, vykoná Budúci nájomca na svoje náklady. Bližšie podmienky upravujúce predmetné ustanovenie budú predmetom Zmluvy o nájme nebytových priestorov.
- 5.5 Budúci nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné opravy a úpravy budúcich nebytových priestorov zahŕňajúce stavebné úpravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase Budúceho prenajímateľa. K žiadosti o súhlas s opravami a úpravami nebytového priestoru zahŕňajúcim stavebné úpravy predloží Budúci nájomca :
- úplnú projektovú dokumentáciu podľa platných právnych predpisov, ak je v konkrétnom prípade vyhotovená
 - situačný náčrt s uvedením presného postupu opráv a úprav so zachytením pôvodného a budúceho stavu nebytových priestorov.
- 5.6 Opravy a úpravy nebytových priestorov nespádajúce pod body 5.4 a 5.5 tohto článku Zmluvy bude povinný vykonávať Budúci prenajímateľ na vlastné náklady (vrátane, nie však výlučne, výmeny rozvodov zasahujúcich do nebytových priestorov a pod.) Budúci nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Budúcemu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Budúci prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
- 5.7 Budúci nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu nebytových priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Budúci nájomca zodpovedá za prípadnú škodu na majetku Budúceho prenajímateľa spôsobenú svojou prevádzkou (zatopenie, skrat a pod.), ak tá vznikla zavinením na strane Budúceho nájomcu.
- 5.8 Budúci nájomca sa zaväzuje udržiavať nebytové priestory v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a i.). Budúci nájomca je povinný zabezpečiť si v súlade s príslušnými právnymi predpismi odvoz a likvidáciu iného ako komunálneho odpadu (nebezpečný odpad).
- 5.9 Budúci prenajímateľ je povinný zabezpečiť Budúcemu nájomcovi ako súčasť služieb spojených s užívaním nebytového priestoru odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu.

Článok VI

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 6.1 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto Zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ďalšími príslušnými platnými právnymi predpismi v SR.

- 6.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a ods. 4 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v plnom znení.
- 6.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, dôsledne sa oboznamujú s jej obsahom, zmluvným podmienkam porozumeli, tieto prijímajú a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť, na znak čoho ju v piatich vyhotoveniach podpisujú. Jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR, jedno vyhotovenie pre nájomcu a tri vyhotovenia pre prenajímateľa.

V Nitre dňa

V Bratislave dňa

Budúci prenajímateľ
Fakultná nemocnica Nitra

Budúci nájomca
Národná transfúzna služba SR

MUDr. Ondrej Šedivý, riaditeľ

Ing. Ivan Oleár, MBA, riaditeľ