

Nájomná zmluva č. 2024/N/2

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 o majetku vyšších územných celkov, a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

Článok č. I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Nemocnica s poliklinikou Myjava, Staromyjavská 59, 907 01 M y j a v a

Zastúpená: PhDr. Elena Štefíková, MPH, riaditeľka NsP

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000510627/8180

IČO: 00610721

DIČ: 2021039988

IČ DPH: SK2021039988

2. Nájomca

B. Braun Avitum s.r.o.

Zastúpená: Ing. Petr Macoun, Ph.D. a MUDr. Martin Kuncek, konatelia

Sídlo: Hlučínska 3, 831 03 Bratislava

IČO: 31 383 963

DIČ: 2020935114

Zapísaný v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 7939/B

Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

IBAN: SK52 1111 0000 0013 3169 5008

Článok č. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, nachádzajúce sa v budove NsP Myjava – hlavný pavilón, na adrese Nemocnica s poliklinikou, Staromyjavská 59, 907 01 Myjava, zapísanej na LV č. 8, kat. územia Myjava, ako zastavaná plocha bez súpisného čísla, postavenej na parcele č. 1154 a v budove NsP Myjava- prístavba II etapa, na adrese Nemocnica s poliklinikou, Staromyjavská 59, 907 01 Myjava, zapísanej na LV č. 8, kat. územia Myjava, ako zastavaná plocha bez súpisného čísla, postavenej na parcele č. 1136/10, t. č. v správe Nemocnice s poliklinikou Myjava.
2. Predmetom nájmu sú nižšie uvedené nebytové priestory, nachádzajúce sa v budovách podľa bodu č. 1.

Hlavný pavilón:

sklad 2,80 m²

sklad zdrav.materiálu 9,00 m²

šatňa pacienti muži 8,70 m²

šatňa pacienti ženy	7,70 m ²
miestnosť lekári	14,70 m ²
miestnosť vrchná sestra	8,00 m ²
dialýza I	15,50 m ²
dialýza II	30,00 m ²
dialýza III	20,00 m ²
stanovisko sestier	10,36 m ²
predsieň	7,60 m ²
úpravňa vody	9,20 m ²
wc pacienti	7,50 m ²
výlevka	2,00 m ²
wc sprcha zam.	5,90 m ²
šatňa zam.	9,30 m ²
kuchynka	8,90 m ²
vyšetrovňa	10,40 m ²
sklad roztokov	12,00 m ²
chodba	34,20 m ²
schodisková hala	37,30 m ²
sklad suterén	13,80 m ²
sklad NO	16,10 m ²
Prístavba II etapa:	
ambulancia	14,30 m ²
ambulancia	23,80 m ²
čakáreň	17,17 m ²
spoločné priestory - P	5,34 m ²
spoločné priestory - N	10,50 m ²
Spolu	372,07 m²

3. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania nefrologickej ambulancie a stacionára – dialyzačného strediska v špecializačnom odbore nefrológia, v zmysle výpisu z Obchodného registra, rozhodnutia TSK alebo rozhodnutia MZ SR.

Článok č. III Doba a ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 5 rokov, pričom nájom začína plynúť 01.01.2025 a končí dňom 31.12.2029.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a právnu účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak by nedošlo k zverejneniu tejto zmluvy v lehote do troch mesiacov od jej uzavretia platí, že k uzavretiu Zmluvy nedošlo zo zákona.
3. Podmienkou uzatvorenia Zmluvy je jej schválenie predsedom Trenčianskeho samosprávneho kraja. Týmto schválením nie sú dotknutí ustanovenia odseku 2 tohto článku zmluvy.

4. Zmluvné vzťahy je možné ukončiť výpoveďou, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Zmluvné vzťahy je možné ukončiť aj dohodou zmluvných strán.
6. Nájom zaniká:
 - zánikom predmetu nájmu,
 - zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

Článok č. IV

Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany, v súlade so zákonom č. 18/1996 Zb. o cenách v platnom znení sa dohodli na ročnom nájme vo výške 50,- Eur/m²/ročne podlahovej plochy nebytového priestoru, čo pri ploche 372,07 m² predstavuje **18.603,50 EUR/rok**.
2. Nájomca bude výšku nájmu za nebytové priestory v objeme **1/4** uhrádzať štvrťročne, na účet prenajímateľa vedený v Štátna pokladnica, č. účtu 7000510627/8180, na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
3. Za prevádzkové náklady na energie bude nájomca uhrádzať štvrťročne preddavok vo výške **4 000,00 Eur** na účet prenajímateľa, vedený v Štátna pokladnica, č. účtu 7000510627/8180, na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
V tejto cene je zahrnutá:

- dodávka elektrickej energie	1 500,00 €
- vodné a stočné	1 500,00 €
- vykurovanie (plyn) dodávka TÚV	1 000,00 €
4. Nájomné je splatné vždy do 30 dňa, v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka. V prípade omeškania je prenajímateľ oprávnený účtovať poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Na základe tejto Zmluvy sa nájomné podľa ods. 1 tohto článku tejto Zmluvy dojednáva ako nájomné so stálou hodnotou. Jeho výšku je možné v primeranej výške meniť výlučne:
 - a) v prípade kladného rastu indexu spotrebiteľských cien (inflácia) zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, prenajímateľ oznámi nájomcovi vždy k 31. januáru nasledujúceho kalendárneho roku výšku tohto rastu, a v takom prípade sa nájomné na m² prenajatých plôch od 01.01. kalendárneho roka nasledujúceho po zverejnení indexu zvýši o takto určenú mieru inflácie, alebo
 - b) ak dôjde k zmene alebo prijatiu všeobecne záväzných právnych predpisov majúcich vplyv na konečnú výšku nájomného (napr. zákon o cenách) alebo na výnos prenajímateľa dosahovaný poskytovaním nájmu (napr. zákon o dani z príjmov, zákon o dani z pridanej hodnoty) alebo k zvýšeniu cien energií,
 - c) ak o tom rozhodne príslušný orgán prenajímateľa, alebo

- d) ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb (napr. zväčšenie rozsahu prenajímanej plochy)
6. Zmena výšky nájomného bude vykonaná oznámením prenajímateľa doručeným nájomcovi na adresu uvedenú v úvode tejto Zmluvy. V oznámení bude uvedená pôvodná výška ročného nájomného spolu s novou hodnotou ročného nájomného. Doručením oznámenia sa toto stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy s platnosťou jej dodatku. Nájomca je oprávnený v prípade nesúhlasu s novo určenou výškou nájomného v lehote do 30 dní od doručenia oznámenia od Zmluvy odstúpiť, inak toto jeho právo zaniká. Prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu v rovnakej lehote vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi. Za čas od doručenia oznámenia do vypratania predmetu nájmu platí nájomca nájomné v pôvodne dojednanej výške.

Článok č. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A. Prenajímateľ

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie pre účely uvedené v článku č. II, a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi riadne plnenie služieb, spojených s užívaním priestoru. Za neplnenie služieb dodávateľov z akýchkoľvek dôvodov, nie je prenajímateľ zodpovedný. Taktiež nie je zodpovedný za nezabezpečenie plnenia služieb nájomcu v dôsledku vyššej moci.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu a spôsobu užívania predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ zabezpečuje plnenie povinností vyplývajúcich zo Zákona o požiarnej ochrane č. 314/2001 Z. z. a zákona 124/2006 Z. z. o Ochrane a bezpečnosti zdravia pri práci a vyhlášky MP SV a R č. 508/2009 Z. z. na zaistenie BOZP a bezpečnosti technických zariadení na predmete nájmu podľa bodu 2 článku č. II. (vykonávanie revízií elektrických rozvodov, bleskozvodov - na celom predmete nájmu a hasiacich zariadení - v spoločných priestoroch.).
5. Zmluvné strany spíšu z odovzdania nebytových priestorov zápisnicu, v ktorej bude opísaný ich aktuálny stav. Zápisnica tvorí prílohu tejto zmluvy.

B. Nájomca

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom touto zmluvou pre svoje potreby a dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Z. z. v znení neskorších predpisov a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

2. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti a v plnej miere zodpovedať za plnenie úloh vyplývajúcich zo Zákona o požiarnej ochrane č. 314/2001 Z. z. a zákona 124/2006 Z. z. o Ochrane a bezpečnosti zdravia pri práci a vyhl. MP SV a R č. 508/2009 Z. z. na zaistenie BOZP a bezpečnosti technických zariadení, používaných v predmete nájmu podľa čl. II, v bode č. 2.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
4. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch udržiavať poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie na škodu nájomcom, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo opravu uhradiť.
5. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné úpravy.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
7. Nájomca môže na predmete nájmu, po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, vykonať stavebné úpravy. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade povolenia takýchto stavebných úprav, tieto vykoná na svoje náklady a nebude od prenajímateľa žiadať úhradu takto vynaložených finančných nákladov.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady. Tieto je potrebné realizovať výlučne prostredníctvom alebo s písomným súhlasom prenajímateľa, aby nedošlo k neodborným zásahom do elektrickej inštalácie a iných rozvodov.
Za obvyklú opravu sa nepovažujú:
 - oprava strechy,
 - oprava kúrenia,
 - oprava vodovodného potrubia,
 - oprava vonkajšieho náteru okien,
 - oprava akýchkoľvek zvislých a vodorovných konštrukcií, ktorých porušenie bolo z titulu poškodenia strechy, kúrenia, vodovodného potrubia, ale len v primeranom rozsahu.Všetky vyššie uvedené opravy, pokiaľ poškodenie nezavinil nájomca, uhrádza prenajímateľ. Ostatné opravy sú opravami obvyklými a ich opravu zabezpečí nájomca, aj v prípade, že k poškodeniu prišlo a opravu si neobjednal.
9. Nájomca zodpovedá za udržiavanie predmetu nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekcia, deratizácia, dezinsekcia, uloženie a likvidácia nebezpečného odpadu a iné).
10. Poistenie predmetu nájmu si na svoje náklady zabezpečí nájomca.

11. Za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca, ktorý sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.
12. Nájomca je povinný ihneď ohlásiť stratu alebo zničenie veci a nahradiť príslušnú škodu do 15 dní, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
13. Nájomca nie je oprávnený vracať predmet nájmu uvedený v bode č. 2 článku II po častiach.
14. Nájomca sa zaväzuje, že čakárne a spoločné priestory nebude používať na vyvesovanie žiadnych oznamov a reklám, pričom na vstupných dverách, prípadne na inom mieste, určenom NsP, môžu byť uvedené iba oznamy stanovené zákonom, úradom, resp. vedením NsP alebo súvisiace s prevádzkou. Grafická úprava všetkých oznamov musí byť odsúhlasená prenajímateľom. Pokiaľ bola povrchová úprava stien, dverí alebo iného majetku NsP vyvesovaním plagátov a akýchkoľvek iných oznamov porušená, je nájomca povinný zabezpečiť ich uvedenie do pôvodného stavu, alebo uhradiť náklady spojené s odstránením závady.
15. Každý nájomca je povinný oznámiť písomne – doručenou poštou, alebo oproti podpisu zmeny v používaní elektrospotrebičov. V prípade, že pri kontrole sa zistí v skutočnosti väčší počet elektrospotrebičov ako je evidovaný, je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu 500,-- Eur.

Článok č. VI Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať po predchádzajúcom súhlase zmluvných strán, formou písomného dodatku.
2. Na vzťahy touto zmluvou neupravené platia ostatné ustanovenia zákona 116/1990 Z. z. v znení neskorších predpisov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a Obchodného zákonníka.
3. Zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že zmluva bola uzavretá po vzájomnom prejednaní, podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojím podpisom.
5. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo Zmluvy v zmysle §524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle §39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas prenajímateľa je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.

6. Odo dňa účinnosti tejto Zmluvy strácajú platnosť všetky predošlé Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktoré boli uzatvorené medzi zmluvnými stranami tejto Zmluvy a to vrátane ich dodatkov.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
- zápisnica o odovzdaní nebytových priestorov
 - výpis z obchodného registra
 - Rozhodnutie
 - rozhodnutie štatutárneho orgánu o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku

V Myjave, dňa 20.12.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Nemocnica s poliklinikou Myjava
PhDr. Elena Štefková, MPH, riaditeľka NsP

Braun Avitum s.r.o.
MUDr. Martin Kuncen, Ph.D., konateľ

Nemocnica s poliklinikou
Staromyjavská
907 01 MYJAVA

B. Braun Avitum s.r.o.
Ing. Petr Macoun, Ph.D., konateľ

B. BRAUN		JMÉNO	DATUM	PODPIS
SC: VÁL L	VĚCNĚ			
	PRÁVNĚ			