

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

ZMLUVNÉ STRANY:

Prenajímateľ: Slovenská republika - v správe: Fakultná nemocnica s poliklinikou J. A. Reimana Prešov
 sídlo: Hoffého 14, 081 81 Prešov
 IČO: 00 610 577
 DIČ: 202 128 1559
 IČ DPH: SK 202 128 1559
 Bankové spojenie:

Zastúpený: Štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou MZ SR, zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 - A/XI - 1
MUDr. Radoslav Čuha, MBA, MPH - riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Alpha medical a.s.
 sídlo: Červenej armády 25, Martin 036 01
 IČO: 31 647 758
 Bankové spojenie:

Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Žilina,
 Oddiel Sa, vložka č. 10452/L

Zastúpený: Ing. Peter Lednický - predseda predstavenstva
 Ing. Pavol Handzuš - člen predstavenstva

(ďalej len „nájomca“)

sa nižšie uvedeného dňa dohodli, že uzatvárajú túto **Zmluvu o nájme nebytových priestorov** (ďalej len „Zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

Článok 1 Základné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory uvedené v článku 2 tejto zmluvy.
- 1.2. V článku 2 uvedené nebytové priestory sú majetkom štátu v správe prenajímateľa a bolo prenajímateľom rozhodnuté o ich dočasnej prebytočnosti v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Článok 2 Predmet nájmu

Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory o celkovej podlahovej ploche **54,6 m²** nachádzajúce sa na 2. poschodí v budove geriatrického pavilónu so súpisným číslom 11258 postavenej na parcele č. 4891/3, nachádzajúcej sa na ulici Hollého v Prešove, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Prešove, Správa katastra Prešov, katastrálne územie Prešov, na liste vlastníctva č. 1962. Presná špecifikácia prenajatých priestorov a ich lokalizácie v rámci 2. poschodia je uvedená v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Článok 3 Účel nájmu

- 3.1 Nájomca bude užívať nebytové priestory prenajaté podľa tejto zmluvy za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v odbore lekárska genetika.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.

Článok 4 Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu jedného (1) roka odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok 5 Skončenie nájmu

- 5.1 Platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa končí:
 - 5.1.1 uplynutím času, na ktorý bola zmluva dojednaná
 - 5.1.2 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode
 - 5.1.3 výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v písomnej forme z dôvodov uvedených v ustanovení v ustanovení § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov alebo dôvodov uvedených v ods. 5.3 tohto článku.

- 5.1.4 odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvodu, že nájomca nespĺni svoju povinnosť, ku ktorej sa v článku 6 ods. 6.11. tejto zmluvy zaviazal.
- 5.2. Povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzájomné práva a povinnosti vzniknuté na základe tejto zmluvy do okamihu jej ukončenia, nezaniká po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
- 5.3. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu aj z nasledujúcich dôvodov:
- 5.3.1 na majetok nájomcu bol vyhlásený konkurz alebo bola povolená reštrukturalizácia u nájomcu v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov
- 5.3.2 nájomca alebo osoby, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu so súhlasom alebo s vedomím nájomcu, preukázateľne a úmyselne poškodia predmet nájmu a nájomca ani na výzvu prenajímateľa v lehote 15 dní neuvedie predmet nájmu do pôvodného stavu.
- 5.4. Výpovedná doba je dva (2) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená písomná výpoveď.
- 5.5. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z čl. 3. ods. 3.2 tejto zmluvy a ak nájomca poruší ust. článku 7.ods. 7.8 tejto zmluvy závažným spôsobom tak, že prenajímateľovi vzniká alebo hrozí vznik značnej škody.
- 5.5. Odstúpením ktorejkoľvek zmluvnej strany od tejto zmluvy sa zmluva okamihom doručenia písomného oznámenia druhej zmluvnej strane o odstúpení od zmluvy zrušuje. Zrušenie zmluvy odstúpením nemá vplyv na povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné, ako aj ostatné platby dlžné ku dňu zrušenia zmluvy, ktorý je zhodný s dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu vypratať do 30 dní odo dňa odstúpenia. Ak nájomca v lehote 30 dní odo dňa odstúpenia od zmluvy predmet nájmu nevyprace, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,025 % denne z výšky ročného nájomného dohodnutého v čl. 6 ods. 6.2 tejto zmluvy za každý deň omeškania.

Článok 6

Výška a splatnosť nájomného a platieb za služby spojených s nájmom

- 6.1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške.
- 6.2. Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán a je rozdelená do 2 skupín:
- a) na sumu 73,03 Eur ročne za 1 m² prenajatej plochy, čo za celkovú prenajatú plochu o rozlohe 45,6 m² (priestory určené na prevádzkovú činnosť - ambulancie) predstavuje sumu **3.330,17 Eur** (slovom tritisictristotridsať eur a sedemnást centov) **ročne**.

- b) na sumu 33,19 eur ročne za 1 m² prenajatej plochy, čo za celkovú prenajatú plochu o rozlohe 9 m² (priestory určené na inú ako prevádzkovú činnosť - čakáreň) predstavuje sumu **298,71 Eur** (slovom dvestodeväťdesiatosem eur a sedemdesiatjeden centov) ročne.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje ročné nájomné v celkovej výške **3.628,88 Eur** (slovom tritisícšesťstodvadsaťosem eur a osemdesiatosem centov) uhrádzať v **mesačných splátkach vo výške 302,41 Eur** (slovom tristodva eur štyridsaťjeden centov).
- 6.4. V zmysle ust. § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty je nájom nehnuteľností oslobodený od dane z pridanej hodnoty (DPH).
- 6.5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi okrem nájomného aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu a to platby za upratovanie spoločných priestorov a za telefónne klapky (ďalej len „platby“).
- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu zaplatí nájomca prenajímateľovi platby podľa nasledovného rozpisu:
- **za upratovanie** spoločných priestorov sumu vo výške **200 Eur bez DPH** (slovom dvesto eur) ročne, čo predstavuje **16,67 Eur bez DPH** (slovom šesťnásť eur a šesťdesiatsedem centov) mesačne,
 - **za 2 telefónne klapky** sumu vo výške **84 Eur bez DPH** (slovom osemdesiatštyri eur) ročne, čo predstavuje **7 Eur bez DPH** (slovom sedem eur) mesačne;
- teda spolu sumu vo výške **284 Eur bez DPH** (slovom dvestoosemdesiatštyri) ročne, čo predstavuje **23,67 Eur bez DPH** (slovom dvadsaťtri eur a šesťdesiatsedem centov) mesačne.
- 6.7. Platby sú určené bez DPH, ku ktorým bude v jednotlivých faktúrach pripočítaná príslušná sadzba DPH, čo zmluvné strany berú na vedomie.
- 6.8. Nájomné a platby sa nájomca zaväzuje zaplatiť mesačne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, pričom nájomné a platby sú splatné na základe faktúry prenajímateľa vystavenej po uplynutí príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí v lehote splatnosti 21 dní odo dňa vystavenia jednotlivých faktúr prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný vystaviť a odoslať faktúru za príslušný mesiac nájomcovi najneskôr do 5 dní mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, za ktorý sa nájom uhrádza.
- 6.9. Zaplatením nájomného a platieb sa rozumie pripísanie nájomného a platieb na účet prenajímateľa, resp. prijatie nájomného v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 6.10. Za ostatné služby spojené s užívaním prenajatých priestorov a to za elektrickú energiu, teplo, vodné a stočné zaplatí nájomca na základe osobitných zmlúv uzatvorených medzi nájomcom a dodávateľom týchto služieb priamo dodávateľovi.
- 6.11. Nájomca sa v zmysle ods. 6.10. tohto článku zaväzuje uzatvoriť so spoločnosťou Slovenskej energetiky, a.s., IČO: 36 589 098, so sídlom Krmanova 14, 040 01 Košice zmluvy o dodávke energií (tepla, elektrickej energie, vody a stočného) v lehote najneskôr do 15 pracovných dní od oznámenia nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy prenajímateľom

nájomcovi ktorou je povinný sa prenajímateľovi preukázať bez zbytočného odkladu a vždy na požiadanie prenajímateľa. Záväzkový vzťah založený touto nájomnou zmluvou zaniká aj odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvodu, že nájomca si nespĺni svoju povinnosť, ku ktorej sa zaviazal podľa predchádzajúcej vety tohto odseku. Právo podľa predchádzajúcej vety tohto článku 6 odsek 6.11 zmluvy patrí prenajímateľovi len do času, do kedy nebude príslušná zmluva so spoločnosťou Slovenergie, a.s. podľa tohto článku uzatvorená. Odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy sa zmluva okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy zrušuje. Zrušenie zmluvy odstúpením nemá vplyv na povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné a platby dlžné ku dňu zrušenia zmluvy odstúpením.

- 6.12. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného v zmysle ustanovení tohto článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania dohodnuté medzi zmluvnými stranami vo výške 0,8 percentuálnych bodov vyššie ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania so zaplatením nájomného ročne zo sumy so zaplatením, ktorej je nájomca v omeškaní podľa zmluvne dohodnutých podmienok.
- 6.13. Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného výlučne o percentuálnu mieru ročnej inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájomného. Takáto úprava výšky nájomného bude vykonávaná prenajímateľom, jeho jednostranným úkonom – písomným oznámením novej výšky nájomného doručeného nájomcovi, ktorá nadobúda platnosť a účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomného oznámenia nájomcovi, pokiaľ nebude uvedený neskorší dátum platnosti a účinnosti novej výšky nájomného určenej so zohľadnením ročnej inflácie podľa tejto zmluvy.
- 6.14. Zvýšená výška nájomného na základe doručeného oznámenia prenajímateľa za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe, ak bude prenajímateľom uplatnený. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájomného za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy.

Článok 7 **Ostatné dojednania**

- 7.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v užívateľskom stave na dohovorené užívanie a v tomto stave ho bude počas celej doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy na svoje náklady udržiavať.
- 7.2. Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov a náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „bežné opravy“) znáša nájomca.
- 7.3. Nájomca je zároveň povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave. Za týmto účelom je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že odpisy technického zhodnotenia bude vykonávať nájomca a prenajímateľ k tomu nájomcovi udeľuje súhlas, s tým, že o technické zhodnotenie prenajímateľ nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu.

- 7.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky. Ak prenajímateľ prenechal predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky, je takáto ďalšia zmluva neplatná.
- 7.5. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
- 7.6. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu s jeho vedomím.
- 7.7. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
- 7.8. **Povinnosti nájomcu v oblasti Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany proti požiarom (ďalej len „BOZP a OPP“):**
- 7.8.1 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov v oblasti odpadového hospodárstva v znení neskorších predpisov, najmä pravidelne zhromažďovať komunálny odpad v kontajnerov na to určených, na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu, ktorý nie je komunálnym odpadom.
- 7.8.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch predmetu nájmu.
- 7.8.3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov o ochrane zdravia pri práci, o ochrane životného prostredia, ochrane majetku a požiarnej ochrane, ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a činnosť nájomcu vykonávanú v predmete nájmu.
- 7.8.4. Nájomca je povinný dodržiavať normy požiarnej ochrany a to tak v prenajatých ako aj spoločných priestoroch, ako aj oboznámiť svojich zamestnancov s bezpečnostnými predpismi.
- 7.9. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom vysporiadania vzájomných práv a povinností z dôvodu užívania predmetu nájmu nájomcom za obdobie od 01.02.2012 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, prenajímateľ vyhotoví bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy nájomcovi mimoriadnu faktúru, ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v lehote splatnosti 30 dní odo dňa doručenia predmetnej faktúry nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za takéto užívanie predmetu nájmu za každý mesiac predstavuje mesačné nájomné určené podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 484/2005 zo dňa 23.08.2004 v znení jej neskorších zmien a dodatkov uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom.

Článok 8 **Platnosť a účinnosť zmluvy**

- 8.1 Táto zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou.

- 8.2 Táto zmluva nadobúda platnosť v zmysle ust. § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov dňom jej schválenia Ministerstvom financií Slovenskej republiky.
- 8.3 Zmluva nadobúda účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Článok 9 Záverečné ustanovenia


- 9.1. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má hodnotu originálu. Po podpísaní zmluvy obdrží každá zo zmluvných strán dve vyhotovenia a jedno je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
- 9.3. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len formou písomného, chronologicky číslovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 9.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že na právne úkony sú plne právne spôsobilé a že obsah zmluvy sa zhoduje so súhlasnými, slobodnými a vážnymi prejavmi ich skutočnej vôle, že zmluvu neuzavreli v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
- 9.5. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy účastníkov uvedené v záhlaví zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (prijemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.
- 9.6. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

V Prešove dňa 10 2012


V Martine dňa 15 2012

za prenajímateľa

za nájomcu


FNsP J.A. Reimana Prešov
MUDr. Radoslav Čuha, MBA, MPH
riaditeľ


Alpha medical a.s.
Ing. Peter Lednický - predseda
predstavenstva



Alpha medical a.s.
Ing. Pavol Handzuš - člen
predstavenstva

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z.
o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou dňa 02.10.2012, medzi Slovenskou republikou, správcom Fakultnou nemocnicou s poliklinikou J. A. Reimana v Prešove, so sídlom: Hollého 14, 081 81 Prešov, IČO: 00 610 577 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou Alpha medical a. s., so sídlom: Červenej armády 25, 036 01 Martin, IČO: 31 647 758 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 54,6 m² pozostávajúcich z priestorov určených na prevádzkovú činnosť - ambulancie o výmere 45,6 m² a z priestorov určených na inú než prevádzkovú činnosť - čakáreň o výmere 9 m² nachádzajúcich sa na 2. poschodí budovy geriatrického pavilónu súpis. č. 11258 postavenej na pozemku par. č. 4891/3 zapísanej na LV č. 1962, v kat. území Prešov, obec Prešov, okres Prešov, na dobu určitú - jedného roka s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Bratislave 07.11.2012
K spisu číslo: MF/23654/2012-82


JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho