

Zmluva č. 070/1/2015/46

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

Prenajímateľ : Slovenská republika, v správe:

Fakultná nemocnica s poliklinikou Žilina, ul. V. Spanyola 43, 012 07 Žilina

zastúpená : MUDr. Ivan Mačuga – riaditeľ

IČO : 17335825

DIČ : 2020699923

IČ DPH : SK 2020699923

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

č. účtu : 7000280518/8180

IBAN: SK25 0900 0000 0070 0028 0518

(ďalej len ako "prenajímateľ")

a

Nájomcom : Národná transfúzna služba SR

sídlom: Ďumbierska 3/L, 831 01 Bratislava

zastúpená: Ing. Renáta Dundová – riaditeľka NTS SR

IČO: 30853915

DIČ: 2021764371

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

č účtu : 7000288579/8180

IBAN: SK18 8180 0000 0070 0028 8579

forma: štátna príspevková organizácia s právnou subjektivitou, č. zriaďovacej listiny:

03775-4/2003

(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu.

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ku ktorým prenajímateľ vykonáva právo správy. Prenajímateľ na základe rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č.070/016/2015 zo dňa 5.05.2015 prenecháva nájomcovi – víťazovi ponuky - do nájmu nebytové priestory o výmere 654,00 m² nachádzajúci sa na prízemí v spoločných komplementoch, budovy Fakultnej nemocnice s poliklinikou Žilina na ul. V. Spanyola 43, 012 07 Žilina, bez súpisného čísla, postavenej na parcele C-KN č. 2236/7 kat. územie Žilina, zapísané na LV č. 164 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor (ďalej len „nebytové priestory“). Presná špecifikácia nebytových priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy „Špecifikácia a náčrt nebytových priestorov“ ako neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Nebytové priestory sa nájomcovi prenajímajú za účelom vytvorenia a prevádzkovania odberového centra NTS Žilina, ktorého predmetom činnosti je odoberanie krvi od dobrovoľných bezpríspevkových darcov krvi a činnosti s tým súvisiace.

3. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. II

Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia.

1. Zmluva sa uzatvára v súlade s platnými právnymi predpismi a v súlade s rozhodnutím o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č.: 070/016/2015 zo dňa 5.05.2015 na dobu určitú – na 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Skončenie nájmu nebytových priestorov nastane zánikom objektu alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, uplynutím času trvania nájmu alebo dohodou zmluvných strán.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhému účastníkovi zmluvy (§ 12 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov). Výpoveď musí mať písomnú formu.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia.

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách.
2. Nájomné za nebytové priestory za jeden m² ročne je 49,79 € / m² t. j. za 654,00 m² x 49,79 € = **32 562,66 €** /ročne bez DPH. Nájomné za nebytové priestory je splatné štvrťročne odo dňa podľa ods. 7 tohto článku zmluvy, pričom nájomné za štvrťrok predstavuje **8 140,665 € bez DPH** a je v zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.
3. Platby nájomného podľa odseku 2 tohto článku zmluvy sú splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a to do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Nájomca faktúru uhradí bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici č. ú. 7000280518/8180 pričom ako variabilný symbol uvedie číslo faktúry.
4. Služby a dodávky médií spojené s nájmom nebytových priestorov sú vyčíslené na základe kalkulácií /cenových výmerov FNsP Žilina/. Náklady, ktoré predstavujú teplo, poštový priečinok a telefón, budú fakturované **štvrťročne v sume 2651,55€ s DPH**. Náklady, ktoré predstavujú elektrickú energiu, vodné, stočné a dažďovú vodu sú vyčíslené podľa ich priemernej spotreby, ktoré zúžitkoval nájomca za predchádzajúci kalendárny rok. Tieto náklady budú nájomcovi fakturované **mesačne v sume 635,61. € s DPH**. Súpis a výška všetkých služieb a dodávok médií je uvedená v Prílohe č. 2 - Výpočtový list. Ak dôjde k inštalácii vodomerov a elektromerov, bude Výpočtový list upravený dodatkom a náklady na el. energiu, stočné a dažďovú vodu budú fakturované **štvrťročne** na základe skutočného stavu spotreby.
5. V prípade, že počas trvania zmluvy dôjde k zmene kalkulovaných cien na základe zmien objektívnych vstupov (inflácia, iná DPH...), má prenajímateľ právo jednostranne upraviť cenu služieb v súlade so skutočnými nákladmi o čom musí nájomcu informovať a na požiadanie nájomcu tieto skutočné náklady preukázať. Upravená výška ceny za služby spojené s nájmom a za dodávky médií je účinná od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia nájomcovi. Uvedené náklady za dodané služby spojené s nájmom nebytových priestorov sa zaväzuje nájomca platiť štvrťročne, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Platby za služby a dodávky médií sú splatné spôsobom a v lehote podľa ods. 3 tohto článku Zmluvy.
6. Celkové zúčtovanie za dodané služby spojené s nájmom nebytových priestorov sa vykonáva raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet

prenajímateľa prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prípadný nedoplatok je prenajímateľ povinný preukázať. 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.

7. Nakoľko v čase uzavretia tejto zmluvy nebytové priestory nie sú spôsobilé na užívanie na účel podľa čl. I ods. 2 tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť nájomcu uhrádzať nájomné podľa ods. 2 tohto článku zmluvy, vzniká až dňom uvedenia nebytových priestorov do prevádzky na dojednaný účel, t.j. začatím činnosti odberového centra NTS SR na základe všetkých povolení požadovaných všeobecne záväznými právnymi predpismi. Platby za služby spojené s nájmom prenajímaných nebytových priestorov a dodávky médií podľa ods. 4 tohto článku je nájomca povinný platiť odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Čl. IV

Podnájom.

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájomu, ale ani do výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájomu alebo výpožičky je takáto zmluva neplatná.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Nakoľko predmet nájmu nie je ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy spôsobilý na užívanie na dojednaný účel a vyžaduje si stavebné úpravy, prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva svoj výslovný súhlas na potrebnú úpravu nebytových priestorov, pričom tento súhlas sa považuje za písomný súhlas podľa čl. V. odsek 6. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný
 - zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov a zabezpečovať bezpečný a nerušený prístup zamestnancom, dodávateľom, pacientom alebo návštevam nájomcu do predmetu nájmu nepretržite počas celej doby nájmu.
 - zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený vstup a prístup vozidiel nájomcu do budovy a k nebytovým priestorom a zabezpečiť pre nájomcu bezproblémové parkovanie vozidiel nájomcu v areáli budovy.
 - počas celej doby platnosti tejto 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.
 - uzatvoriť a udržiavať v platnosti platné poisťovacie zmluvy, ktoré budú pokrývať všetky všeobecne poisťované riziká, a to najmä poistenie všeobecnej zodpovednosti za škody spôsobené v súvislosti s vlastníctvom budovy a nebytových priestorov v nej pre prípad jej poškodenia, zničenia alebo znehodnotenia
 - zabezpečovať odborné prehliadky elektrických, plynových sietí, vodovodných rozvodov, protipožiarne revízie a pod. v zmysle platných právnych predpisov
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov len s predchádzajúcim súhlasom nájomcu.
4. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu a spôsobom dohodnutým v 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.

- Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu nebytový priestor, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa / čl. V., odsek 6 tejto zmluvy/.
5. Stavebné úpravy podľa odseku 1. tohto článku zmluvy vykoná nájomca na vlastné náklady (uvedené sa nevzťahuje o.i. na výmenu okien na predmete nájmu a výmenu rozvodov zasahujúcich do predmetu nájmu). Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku súčinnosť potrebnú na riadne úpravy nebytových priestorov tak, aby boli spôsobilé na užívanie na dojednaný účel, najmä sa zaväzuje bezodkladne poskytnúť nájomcovi všetky potrebné súhlasy, povolenia a schválenia v zmysle právnych predpisov a tejto zmluvy a strpieť vykonanie stavebných úprav a činnosti s tým spojené.
 6. Bez ohľadu na ustanovenie odseku 5. tohto článku, zmluvné strany sa dohodli, že opravy a obvyklú údržbu nebytových priestorov neprevyšujúce sumu 350,00 Eur (s DPH), ktoré nezahŕňajú stavebné úpravy, vykoná nájomca na svoje náklady. Vykonanie týchto opráv a úprav nie je nájomca povinný prenajímateľovi oznamovať.
 7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné opravy a úpravy nebytových priestorov zahŕňajúce stavebné úpravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. K žiadosti o súhlas s opravami a úpravami nebytového priestoru zahŕňajúcim stavebné úpravy predloží nájomca :
 - ◆ úplnú projektovú dokumentáciu podľa platných právnych predpisov, ak je v konkrétnom prípade vyhotovená
 - ◆ situačný nákras s uvedením presného postupu opráv a úprav so zachytením pôvodného a budúceho stavu nebytových priestorov.
 8. Opravy a úpravy nebytových priestorov nespádajúce pod ods. 5. – 7. tohto článku zmluvy je povinný vykonávať prenajímateľ na vlastné náklady (vrátane, nie však výlučne, výmeny okien na nebytových priestorov, výmeny rozvodov zasahujúcich do nebytových priestorov a pod.) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv: inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
 9. 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. Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu na majetku prenajímateľa spôsobenú svojou prevádzkou (zatopenie, skrat a pod.), ak tá vznikla zavinením na strane nájomcu.
 10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať nebytové priestory v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi / upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a i./.. Nájomca je povinný zabezpečiť si v súlade s príslušnými právnymi predpismi odvoz a likvidáciu iného ako komunálneho odpadu (nebezpečný odpad).
 11. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi ako súčasť služieb spojených s užívaním nebytového priestoru odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu.

Čl. VI

Spoločné a záverečné ustanovenia.

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.

2. Prenajíateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, zničenie, stratu a znehodnotenie spôsobené neodvratiteľnou udalosťou, havarijnou situáciou na veciach nájomcu v nebytových priestoroch. Pre tieto prípady je nájomcovi odporúča poistiť si vybavenie a zariadenie predmetu nájmu.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR.
4. Zmluva nadobúda 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.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením v CRZ Úradu vlády SR s výnimkou zverejnenia osobných údajov fyzických osôb v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
6. 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 Žiline dňa

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

MUDr. Ivan Mačuga
riaditeľ FNSP Žilina

Ing. Renáta Dundová
riaditeľka NTS SR

Prílohy:

č. 1 Špecifikácia a náčrt nebytových priestorov

č. 2 Výpočtový list