

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle § 13 ods. 1 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu ako aj zákona č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Slovenská republika, v správe:  
**Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Čadci**  
**Palárikova 1156, 022 01 Čadca**  
zastúpený: RNDr. Xéniou Lukáčovou  
regionálny hygienik, vedúca služobného úradu  
IČO: 17335493  
DIČ: 2020552105  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
č. účtu: výdavkový:

príjmový:

Zriaďovateľ: MZ SR Bratislava  
/ďalej len prenajímateľ/

**Nájomca:** **MUDr. Anton BUCHA – Chirurgia, spol. s r. o**  
Palárikova 1156,  
02201 Č a d c a  
IČO: 44 750 129  
Bankové spojenie: Tatra Banka a.s.  
Číslo účtu:  
BIC:  
Zastúpená: MUDr. Anton Bucha - konateľ  
/ďalej len nájomca/

## Článok I. Predmet nájmu

Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o výmere 94,79 m<sup>2</sup>.  
Hlavné nebytové priestory - 70,55 m<sup>2</sup> a pomocné priestory - 24,24 m<sup>2</sup> v objekte Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Čadci, Palárikova ul. 1156, miestnosti č. 218, 219, 220, 224, 229, 225, 226, 227, 228, 215, 216, nachádzajúce sa na II. poschodí budovy RÚVZ Čadca so sídlom v Čadci, zapísané na LV č. 3821, parc. č. 1207/12, súp. č. 1156, k. ú. Čadca. Grafický náčrt pôdorysu podlažia budovy tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Prenajímaná časť objektu je vlastníctvom štátu v správe RÚVZ so sídlom v Čadci.

## Článok II. Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať ako neštátne zdravotnícke zariadenie – chirurgická ambulancia plastickej chirurgie.

## Článok III. Doba trvania nájmu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú v trvaní dva roky. Nájomný vzťah končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je možné ukončiť zmluvný vzťah dohodou účastníkov zmluvy k dohodnutému dňu.

2. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení ukončiť nájomný pomer jednostranne výpoveďou len z dôvodov v zákone určených /zákon č. 40/1964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákon č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov/. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. Pri závažnom porušení podmienok dohodnutých v zmluve (čl. VI bod 2) je výpovedná lehota 1 mesiac, pričom medzi závažné porušenie zmluvných podmienok patrí i nezaplatenie nájomného a úhrad za služby za viac ako mesiac, nenahlásenie zvýšenia počtu a zmien el. spotrebičov a nenahlásenie skutočného počtu ošetrovaní za rok do prílohy č.1.

## Článok IV. Výška nájomného, poplatky za služby a splatnosť úhrad

1. Nájomné za nájom je dohodnuté vo výške 49,00 € za m<sup>2</sup> ročne za hlavné priestory a 25,00 € za m<sup>2</sup> ročne za pomocné priestory (WC, chodba, schodisko). Dohodnuté nájomné možno zvýšiť v závislosti od rastu cien trhového nájomného, pretože majetok štátu možno prenechať do užívania len za trhové nájomné.

Výpočet: Hlavné priestory 70,55 m<sup>2</sup> x 49,00 € = 3 456,95 €  
Pomocné priestory 24,24 m<sup>2</sup> x 25,00 € = 606,00 €  
Spolu 4 062,95 € ročne

Nájom celkom 4 062,95 €

**Mesačné nájomné bude vo výške 338,58 €**

Táto suma je čisté nájomné a nezahrňa ďalšie náklady spojené s užívaním a prevádzkovaním nebytových priestorov. V nájomnom nie je zahrnutá daň z pridanej hodnoty, pretože nájom nehnuteľnosti alebo jej časti je oslobodený od dane z pridanej hodnoty.

2. Nájomné je splatné mesačne vždy do 10 – teho dňa príslušného mesiaca prevodom na účet prenajímateľa číslo: \_\_\_\_\_, SWIFT \_\_\_\_\_, ŠP Bratislava.

**3.** Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať vzniknuté náklady spojené zo zabezpečovaním prevádzky objektu súvisiace s prenajatými priestormi vo forme refundácií nákladov.

- 3.1**
- refundačné náklady za vykurovanie budú nájomcovi vyrátané podľa výmery prenajatých priestorov
  - refundačné náklady za vodu a stočné budú vyrátané podľa predbežného počtu ošetrov za deň (zákon č. 684/2006 Z. z.)
  - refundačné náklady na elektrickú energiu budú vyrátané nájomcovi podľa počtu a príkonu spotrebičov a doby používania, súpis tohto majetku je v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- 3.2**
- refundačné náklady na energie bude nájomca uhrádzať zálohovo každý mesiac, vždy do 10 – toho dňa príslušného mesiaca na č. účtu , SWIFT , vedený v ŠP Bratislava, podrobný rozpis a výpočet refundačných nákladov je v prílohe č. 2.

Výpočet bude každoročne aktualizovaný a to doplnkom k zmluve.

Prenajímateľ vystaví vyúčtovacie faktúry za jednotlivé energie po doručení vyúčtovania od príslušných dodávateľov. V prípade nedoplatku prenajímateľ vystaví faktúru, v prípade preplatku sa tento vráti nájomcovi.

**4.** Nájomca súhlasí so zmenami cien, ktoré budú vydané Úradom pre reguláciu sieťových odvetví.

**5.** Ak nájomca nezaplatí úhradu za užívanie nebytových priestorov a poskytované služby spojené s nájmom do dňa splatnosti, prenajímateľ bude požadovať zapltenie úroku z omeškania v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, vo výške stanovenej podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 586/2008, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., a to ročne od nasledujúceho dňa od splatnosti faktúry.

## **Článok V. Práva a povinnosti**

**1.** Nájomca môže priestory užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou. 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, je to závažné porušenie zmluvných podmienok.

**2.** Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať zmeny a stavebné úpravy v prenajatých nebytových priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a nebude si nárokovať odpočet nájomného za prípadné úpravy. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

**3.** Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie a plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.

- 4.** Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č.223/2001 Z. z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších prepisov.
- 5.** Nájomca je povinný odstrániť všetky škody spôsobené na objekte jeho zamestnancami, klientmi /pacientmi/, alebo osobami vykonávajúcimi pre neho určené práce, náklady na tieto opravy znáša nájomca.
- 6.** Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory a svojich zamestnancov zabezpečiť z hľadiska dodržiavania hygienických predpisov a predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, nájomca taktiež zodpovedá aj za osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva.
- 7.** Nájomca je oboznámený a zaväzuje sa dodržiavať režimové opatrenia objektu, v ktorom užíva nebytové priestory.
- 8.** Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov nájomcu, za účelom kontroly dodržiavania podmienok zmluvy, za účasti nájomcu. Kontrolu prenajímateľ oznámi nájomcovi 1 deň vopred.
- 9.** Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi každý nový elektrospotrebič, z dôvodu prepočítania nákladov na el. energiu.
- 10.** Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi skutočný počet ošetrení za rok, pre výpočet nákladov na vodné a stočné.
- 11.** Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, bez nedostatkov s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 12.** Vznik mimoriadnych udalostí, potrebu opráv, ktoré nie sú bežné je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi a umožniť ich vykonanie. Prenajímateľ sa zaväzuje, že ich v primeranej lehote odstráni.
- 13.** Odpisy technického zhodnotenia vykonáva nájomca, k čomu mu prenajímateľ udeľuje súhlas s tým, že technické zhodnotenie nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu.
- 14.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať režim pracovného času prenajímateľa, t. j. pondelok – piatok v čase od 6.00 do 16.00 hod.
- 15.** Prenajímateľ v deň účinnosti tejto zmluvy odovzdá nájomcovi kľúče o prenajatých priestorov. Prenajímateľ si ponechá po 1 ks kľúčov, ktoré obe zmluvné strany zalepia do obálky a uložia do skrinky na kľúče. Prenajímateľ smie rezervné kľúče použiť bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku, alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu /požiar, živelné udalosti a pod./. Použitie kľúčov prenajímateľ ihneď oznámi nájomcovi. V prípade výmeny zámkov na dverách predmetu nájmu je nájomca povinný bezodkladne oznámiť a odovzdať duplikáty kľúčov v zalepenej obálke prenajímateľovi.
- 16.** Prenajímateľ s nájomcom spíše záznam o odovzdaní a prevzatí priestorov, popíše ich skutočný stav podľa jednotlivých miestností. Dispozičné a stavebné úpravy budú dohodnuté písomne so súhlasom prenajímateľa.

## **Čl. VI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny, ktoré vzniknú po uzatvorení tejto zmluvy, sa budú riešiť formou písomných dodatkov.
2. Prenajímateľ je oprávnený okamžite vypovedať zmluvu ak:
  - nájomca užíva prenajatý majetok štátu v rozpore so zmluvou
  - nájomca prenechá prenajatý majetok štátu, alebo jeho časť do nájmu, prenájmu alebo výpožičky inému nájomcovi.
3. Nevyhnutnou súčasťou tejto zmluvy sú tieto prílohy:
  1. súpis spotrebičov používaných nájomcom v prenajatých priestoroch, predpokladaný počet ošetrov za deň
  2. rozpis a výpočet služieb poskytovaných prenajímateľom nájomcovi
4. Na platnosť zmluvy o nájme nebytových priestorov sa v zmysle § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR.
5. Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní, podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentičnosť tejto zmluvy svojimi vlastnoručnými podpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch z ktorých nájomca obdrží dva a prenajímateľ dva rovnopisy a jeden rovnopis ostáva pre MF SR Bratislava.
7. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v centrálnom registri zmlúv.

V Čadci dňa 26.02.2014

---

RNDr. Xénia Lukáčová  
vedúca služobného úradu  
regionálny hygienik

---

MUDr. Anton Bucha - konateľ

Súhlas Ministerstva financií:

### Súpis spotrebičov používaných nájomcom v prenajatých priestoroch

P. č.	Názov spotrebiča	Príkon celkom	Doba použív. v hod.
1.	Horúcovzdušný sterilizátor HS62A	1200W	2
2.	Horúcovzdušný sterilizátor HS62A	1200W	2
3.	Operačná lampa	200W	3
4.	Elektrokoalguacia	120W	1
5.	Varná kanvica	2000W	¼
6.	Mikrovlnná rúra	700W	½
7.	Germicídny žiarič – 4 ks á 30W	120W	12
8.	Osvetl. – žiarivky, žiarovky 49 ks	154,18 W	44

Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi každý nový elektrospotrebič, z dôvodu prepočítania nákladov na elektrickú energiu.

Prenajímateľ po nahlásení nového spotrebiča prepočíta refundačné náklady a oznámi výšku refundačných nákladov nájomcovi.

### Predpokladaný počet ošetrení za deň je: 10 ošetrení

Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi skutočný počet ošetrení za rok, z dôvodu prepočítania nákladov na vodné a stočné.

Prenajímateľ po nahlásení skutočného počtu ošetrení prepočíta refundačné náklady a oznámi výšku refundačných nákladov nájomcovi.

## **Rozpis poskytovaných služieb – refundačné náklady**

### **Elektrická energia :**

Príkonnosť spotrebičov podľa prílohy č. 1 je 14 594 W na deň t.j. 14,594 kWh

$14,594 \text{ kWh} \times 0,16099 \text{ €} = 2,3495 \text{ €}$  na deň  $\times 21$  prac. dní = 49,3395 € mesačne

**platba 49,34 € mesačne.**

**Vykurovanie:**  $94,79 \text{ m}^2 / 1132 \text{ m}^2 / \text{celková výmera budovy} = 0,0837$

$10740,457 \times 0,0837 = 898,976 \text{ €}$  ročne : 12 mesiacov = 74,91 €

**platba 74,91 € mesačne.**

### **Vodné, stočné:**

10 ošetrovaní  $\times 40 \text{ l/deň} = 400 \text{ l/deň} \times 21$  pracovných dní = 8 400 litrov na mesiac t.j.  $8,4 \text{ m}^3$

Vodné  $8,4 \text{ m}^3 \times 0,8919 \text{ €} = 7,49 \text{ €}$

Stočné  $8,4 \text{ m}^3 \times 0,9792 \text{ €} = 8,23 \text{ €}$

Spolu 15,72 € mesačne

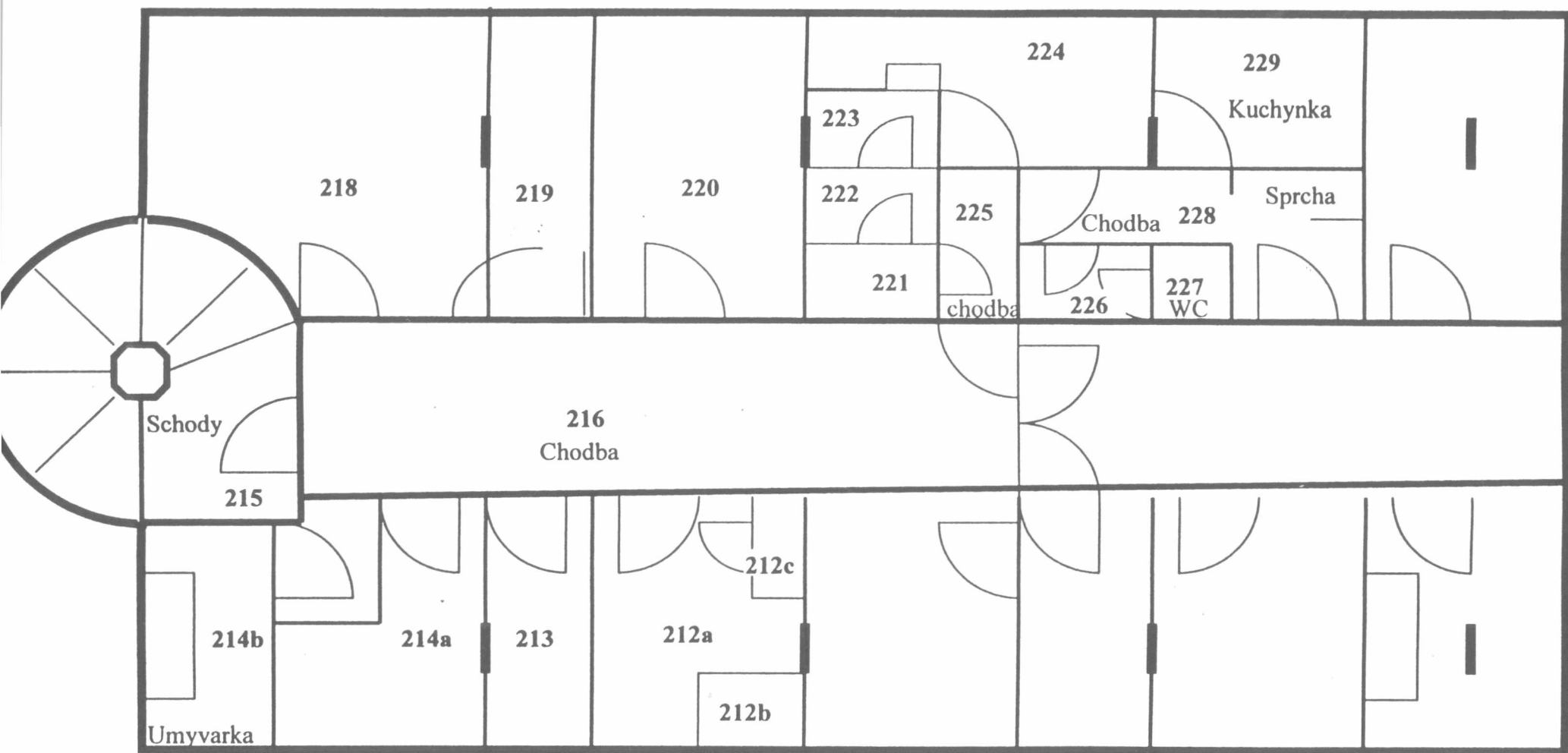
**platba 15,72 € mesačne.**

## **Poskytované služby za mesiac spolu 139,97 €.**

Refundačné náklady za poskytované služby bude nájomca uhrádzať zálohovo každý mesiac vždy do 10-teho dňa v mesiaci na **účet číslo** ,

SWIFT vedený v Štátnej pokladnici Bratislava.

Prenajímateľ vystaví vyúčtovacie faktúry za jednotlivé energie do 14 dní po doručení vyúčtovania od jednotlivých dodávateľov.



Príloha k Rozhodnutiu č. 3175/2008

**2 poschodie**

212a - 9,57 m<sup>2</sup>  
 212b - 1,80 m<sup>2</sup>  
 212c - 1,62 m<sup>2</sup> váhovňa  
 213 - 6,17 m<sup>2</sup>  
 214a - 6,30 m<sup>2</sup>  
 214b - 11,6 m<sup>2</sup> umyvárka

215 - 10,97 m<sup>2</sup> schodisko  
 216 - 19,90 m<sup>2</sup> chodba  
 218 - 23,05 m<sup>2</sup>  
 219 - 7,88 m<sup>2</sup>  
 220 - 15,73 m<sup>2</sup>

221 - 1,76 m<sup>2</sup>  
 222 - 1,76 m<sup>2</sup>  
 223 - 2,47 m<sup>2</sup>  
 224 - 11,3 m<sup>2</sup>  
 225 - 5,88 m<sup>2</sup> chodba

226 - 1,83 m<sup>2</sup> WC - predsienka  
 227 - 1,42 m<sup>2</sup> WC  
 228 - 5,56 m<sup>2</sup> chodba + sprcha  
 229 - 6,98 m<sup>2</sup> kuchynka



Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 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 uzatvorenou 26.02.2014 medzi Slovenskou republikou, správcom Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Čadci, so sídlom: Palárikova 1156, 022 01 Čadca, IČO: 17 335 493 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou MUDr. Anton BUCHA – CHIRURGIA, spol. s r. o., so sídlom: Palárikova 1156, 022 01 Čadca, IČO: 44 750 129, vedenou v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, Vložka č.: 51240/L ako nájomcom, ktorej predmetom je nájom nebytového priestoru – miestnosti č. 215, 216, 218 až 220, 224 až 229 – o celkovej výmere 94,79 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa na II. poschodí stavby (CS.1156 – hyg. stanica) so súp. č. 1156, situovanej na pozemku parcela C KN č. 1207/12, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Čadca na liste vlastníctva č. 3821 v celosti pre kat. územie Čadca, obec Čadca, okres Čadca.

V Bratislave 07.04.2014

K spisu číslo: MF/12082/2014-82

---

JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho