

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle ust. § 13 ods. 1, 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“), zákona č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nehorších predpisov (ďalej len zákon o zdravotných poisťovniach)

ZMLUVNÉ STRANY:

Prenajímateľ: **Slovenská republika, v správe: Fakultná nemocnica s poliklinikou J. A. Reimana Prešov**
sídlo: Hollého 14, 081 81 Prešov
IČO: 00 610 577
DIČ: 202 128 1559
IČ DPH: SK 202 128 1559
Bankové spojenie: Štátna pokladnica,
č. účtu:
IBAN:
Štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou MZ SR, zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 – A/XI – 1

Zastúpený: **MUDr. Radoslav Čuha, MBA, MPH – riaditeľ**

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**
sídlo: Želova 2, 829 24 Bratislava 25
IČO: 307 964 82
DIČ: 2021904456
IČ DPH: SK2021904456
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu:
IBAN:

Zastúpený: **MUDr. Monika Pažinková, MPH, MBA - predsedníčka**

(ďalej len „nájomca“)

sa ďalej uvedeného dňa dohodli, že uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov za nasledujúcich podmienok:

Článok I Základné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky, zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 – A/XI – 1, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
- 1.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že v článku III špecifikované nebytové priestory sú majetkom štátu Slovenskej republiky v správe prenajímateľa.
- 1.3 Prenajímateľ v zmysle ust. § 48 ods. 11 a ods. 12 zákona o zdravotných poisťovniach nevykonal osobitné ponukové konanie podľa zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 1.4 Nájomca bol zriadený zákonom o zdravotných poisťovniach ako právnická osoba, ktorej sa v oblasti verejnej správy zveruje vykonávanie dohľadu nad poskytovaním zdravotnej starostlivosti a verejným zdravotným poistením. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.

Článok II Predmet zmluvy

Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a za podmienok stanovených v tejto zmluve nebytové priestory uvedené v článku III tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca sa za to zaväzuje zaplatiť odplatu vo výške dohodnutej v článku VI tejto zmluvy.

Článok III Predmet a účel nájmu

- 3.1 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory v budove ~~zabudovanej~~ pavilónu o celkovej podlahovej ploche 320,9 m² nachádzajúcej sa v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov v budove so súpisným číslom 11253, postavenej na parcele č. 4886/21, druh pozemku zastavenej plochy a nádvorcia o výmere 305 m², zapísanej v katastrálnom úrade v Prešove, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1362 (ďalej len „predmet nájmu“).
- 3.2 Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi predmet nájmu, do jeho výlučného užívania a nájomca predmet nájmu prijíma.

- 3.3 Nájomca bude užívať predmet nájmu podľa tejto zmluvy výlučne za účelom prevádzkovania činnosti súdno – lekárskeho a patologicko – anatomického pracoviska úradu, ktoré má nájomca vykonávať v zmysle zákona o zdravotných poisťovniach.
- 3.4 Nájom podľa tejto zmluvy predstavuje nepodnikateľský nájom. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. V prípade, že nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok IV

Doba nájmu

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu počas trvania doby nájmu. Doba nájmu je dohodnutá na dobu určitú, a to na päť (5) rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok V

Platnosť a účinnosť zmluvy

- 5.1 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.
- 5.2 Táto zmluva nadobúda v zmysle ust. § 13 ods. 10 zákona o správe majetku štátu platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 5.3 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.
- 5.4 Platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa končí:
- 5.4.1 uplynutím doby nájmu;
 - 5.4.2 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode;
 - 5.4.3 zánikom predmetu nájmu;
 - 5.4.4 výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v písomnej forme z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov;
 - 5.4.5 odstúpením od zmluvy.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli na dĺžke výpovednej lehoty v trvaní dva (2) mesiace, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná

výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

- 5.6 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne aj odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvodu uvedených v príslušných ustanoveniach tejto zmluvy.

Článok VI **Výška a splatnosť nájomného**

- 6.1 Odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške.
- 6.2 Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán na sumu 33 Eur (slovom tridsaťtri eur) ročne za 1m² prenajatej plochy, čo za celkovú prenajatú plochu o rozlohe 320,9 m² predstavuje sumu **10.589,70 Eur (slovom desaťtisícpäťstoosemdesiatdeväť eur a sedemdesiat centov) ročne.**
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje nájomné uhrádzať **v štvrťročných splátkach** vo výške **2.647,43 Eur.**
- 6.4 V zmysle ust. § 38 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty je nájom nehnuteľnosti oslobodený od dane z pridanej hodnoty (DPH).
- 6.5 Nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť štvrťročne vopred bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Nájomné je splatné v lehotách splatností uvedených na faktúrach vystavených prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr je 30 dní odo dňa ich vystavenia.
- 6.6 Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania nájomného na účet prenajímateľa, resp. dňom prijatia nájomného v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 6.7 Prenajímateľovi nevznikajú ďalšie prevádzkové náklady súvisiace s predmetom nájmu.
- 6.8 Za ostatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to za elektrickú energiu, teplo, vodné a stočné zaplatí nájomca na základe osobitných zmlúv uzatvorených medzi nájomcom a spoločnosťou Slovenskej Energetiky, a.s., IČO: 44 089 406, so sídlom Hroncova 3, 040 01 Košice, ako dodávateľom týchto služieb priamo dodávateľovi. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú ako jej prílohy fotokópie predmetných zmlúv, a to Zmluva č. 09/2005 o dodávke vody z verejného vodovodu a odvádzaní odpadových vôd verejnou kanalizáciou zo dňa 20.05.2005 v znení jej dodatkov, Zmluva o dodávke elektrickej energie č. 09/2005 zo dňa 20.05.2005 v znení jej dodatku, Kúpna zmluva č. 10/2005 zo dňa 20.05.2005 v znení jej dodatkov

- 6.9 Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného 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.
- 6.10 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.
- 6.11 Prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné v prípade zmeny trhového nájomného.
- 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 v zmysle ust. § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) v spojení s ust. § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VII

Osobitné dojednania

- 7.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie podľa dohodnutého účelu (článok III tejto zmluvy).
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak táto zmluva nadobudne účinnosť neskôr ako pôvodná zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 20.04.2010 č. 236/2010 skončí svoju platnosť, t.j. do 30.06.2015, za účelom vysporiadania vzájomných práv a povinností z dôvodu užívania predmetu nájmu nájomcom za obdobie od 01.07.2015 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 vystavenia predmetnej faktúry prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za takéto užívanie predmetu nájmu za každý mesiac predstavuje mesačné, resp. alikvotné nájomné určené podľa tejto zmluvy

- 7.3 Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu a náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní znáša nájomca.
- 7.4 Nájomca je zároveň povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave.
- 7.5 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na ich majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd predmetu nájmu.
- 7.6 Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
- 7.7 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.
- 7.8 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu s jeho vedomím.
- 7.9 Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
- 7.10 Povinnosti nájomcu v oblasti Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany proti požiarom (ďalej len „BOZP a OPP“):
- 7.10.1 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.
- 7.10.2 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch predmetu nájmu.
- 7.10.3 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.
- 7.10.4 Nájomca je povinný dodržiavať normy požiarnej ochrany a to tak v prenajatých ako aj spoločných priestoroch, ako aj oboznámiť svojich zamestnancov s bezpečnostnými predpismi.

Článok VIII Odpisovanie prenajatého majetku

Odpisovanie prenajatého majetku bude v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov uskutočňovať prenajímateľ. V prípade technického zhodnotenia predmetu nájmu vykonaného na základe osobitnej písomnej dohody s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, vykonáva odpisy tohto technického zhodnotenia nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje, že o technické zhodnotenie nenavýši cenu predmetu nájmu. Pokiaľ dôjde k skončeniu nájmu v zmysle článku V ods. 5.4 tejto zmluvy pred uplynutím doby odpisovania, prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi neodpísaný zostatok odpisov.

Článok IX Záverečné ustanovenia

- 9.1 Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia a Ministerstvo financií SR jedno vyhotovenie.
- 9.2 Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 9.3 Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 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 JUN 2015

V Prešove dňa2015

V Bratislave dňa2015

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

.....
nájomca
Úrad pre dohľad nad zdravotnou
starostlivosťou
MUDr. Monika Pažinková, MPH, MBA.
predsedníčka