

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 2016/ 000810/ 295

uzavretá v zmysle § 13 ods. 2 zákona 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 medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Slovenská republika v správe Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Martine

Zastúpený: MUDr.,Mgr. Tatiana Červeňová, MPH, MHA, regionálny hygienik, vedúca služobného úradu
Sídlo: Kuzmányho 27, 036 80 Martin
IČO: 17335621
DIČ: 2020598899
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK16 8180 0000 0070 0016 6977
Zriaďovateľ: Ministerstvo zdravotníctva SR

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca:

Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou

Zastúpený: MUDr. Monika Pažinková, MPH, MBA - predsedníčka úradu
Sídlo: Želova 2, 829 24 Bratislava
IČO: 30796482
DIČ: 2021904456
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0019 8055
Úrad bol zriadený: zákonom č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory na treťom poschodí v budove B , majetok je umiestnený na parcele č. 884/2, č. popisné 5381, evidovaný v katastri nehnuteľností katastrálneho územia Martin na LV č. 4063 na Kuzmányho 27, o rozlohe **231,92 m²**.

Zoznam miestností predmetu nájmu je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy, list vlastníctva tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a pôdorys prenajatých miestností tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

2. Prenajímaná časť objektu je vlastníctvom štátu v správe Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Martine.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca predmet nájmu bude užívať na administratívne účely pobočky Úradu pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou .

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

Článok III. Výška nájomného a spôsob úhrady

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 38,17 Eur (*slovom: tridsaťosem eur a sedemnást' centov*) za m²/rok. Správca je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, pretože majetok štátu možno prenechať do užívania len za trhové nájomné .
2. Ročné nájomné je **8.852,40 Eur** (*slovom: osemtisícosemstopäťdesiatdva eur 40/100*), mesačné nájomné je 1/12 z ročného nájomného t.j. 737,70 Eur (*slovom sedemstotridsaťsedem eur 70/100*).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť mesačné nájomné formou pravidelných mesačných platieb vo výške 737,70 Eur vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe predloženej faktúry v súlade s § 71 ods. 2 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov doručenej nájomcovi vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného prípadne iných platieb za dohodnuté služby do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania, ktorý je o 5 percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, s výnimkou, ak k omeškaniu nájomcu došlo z dôvodu omeškania platieb zavineného peňažným ústavom Štátnou pokladnicou, prostredníctvom ktorého nájomca realizuje všetky platby.
5. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté náklady na dodávky energií (el. energia, voda, vodné stočné, kúrenie, teplá úžitková voda). Predpokladané náklady na elektrickú energiu predstavujú ročne 1200,-Eur, predpokladané náklady na dodávku vody, vodné a stočné predstavujú ročne 200,-Eur a predpokladané náklady na dodávku tepelnej energie predstavujú ročne 2800,-Eur. Náklady na elektrickú energiu hradí nájomca prenajímateľovi podľa skutočnej spotreby nameranej na elektromere na III. poschodí v budove „B“. Náklady na vodu, vodné stočné a tepelnú energiu uhrádza nájomca prenajímateľovi podľa prílohy č. 4 tejto zmluvy. Pri využívaní priestorov v budove nájomcom aj prenajímateľom sa spotreba zistená za budovu, prepočíta pomerom podľa užíwanej plochy, t.j. použijú sa plochy podľa prílohy č.4 pre výpočet spotreby tepla body č. 4, 5, a pre výpočet spotreby vody body č. 3,4. Po nainštalovaní meračov pre dodávku tepla, bude celkové množstvo tepla namerané na výstupe z výmenníkovej stanice prepočítané pomerom podľa meračov v jednotlivých budovách. Prípadné nedoplatky za dodávku energií počas doby nájmu do skončenia nájmu hradí nájomca.
6. V prípade predčasného ukončenia nájmu, čiastka nájomného za obdobie po ukončení nájmu, bude nájomcovi vrátená v pomernej čiastke. Prenajímateľ je túto čiastku povinný vrátiť do štrnást' dní od prevzatia priestorov.

Článok IV. Technický stav predmetu nájmu

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účel užívania. Opravy a údržby účelovej povahy znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nemôže nájomca vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
2. Ochranu predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Článok V. Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájom sa v zmysle ustanovenia § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. uzatvára na obdobie päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy .
2. Nájomný vzťah je možné skončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu :
 - a) dohodou zmluvných strán, pričom v písomnej dohode bude uvedený aj presný dátum ukončenia nájmu,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa podľa § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. alebo zo strany nájomcu podľa § 9 ods.3 zákona č. 116/1990 Zb., pričom výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy v prípadoch ustanovených zákonom.
3. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
5. Zmluva zaniká okrem vyššie uvedených dôvodov:
 - a) vyhlásením konkurzu na majetok nájomcu
 - b) zrušením alebo zánikom zmluvných strán
6. V posledný deň nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa .

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v čl. I. bod 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom prenajatého majetku. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu. Prenajímateľ je tiež povinný umožniť prístup k prenajatému majetku nájomcovi, jeho zamestnancom, ako aj osobám, ktorým prístup umožnil nájomca alebo jeho zamestnanec.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť odstránenie závad znemožňujúcich riadne užívanie nebytových priestorov, ktoré sú nad rámec bežnej údržby na vlastné náklady.
4. Prenajaté priestory majú spoločný a uzamykateľný vstup. Nájomca dňom prevzatia kľúčov preberá na seba zodpovednosť za uzamykanie prenajatých priestorov podľa aktuálnej dohody so zamestnancami prenajímateľa sídliačimi v budove B .
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom a udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa. Nájomca nemá nárok na ani čiastočné vrátenie nákladov spojených s vykonaním stavebných prác. Odpisy technického zhodnotenia vykonáva nájomca, k čomu mu prenajímateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný vykonávať opravy spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov, ktorých výška nepresahuje sumu 300,- Eur za jednu opravu. O nutnosti rozsiahlych opráv nad rámec bežnej údržby je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajímateľa, umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla
7. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením orientačnej tabule s označením názvu a sídla nájomcu.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci súvisiace s vykonávanou činnosťou ako aj predpisy ochrany pred požiarmi. Je povinný zabezpečiť školenia zamestnancov v oblasti bezpečnosti a ochrany pri práci a ochrany pred požiarmi. O všetkých týchto skutočnostiach je povinný viesť dokumentáciu v zmysle platných predpisov.
9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými technickými predpismi.

10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a iné).

11. Za škody spôsobené v dôsledku neprimeraného a neodborného užívania, poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiarnych a bezpečnostných predpisov zodpovedá nájomca. Takéto škody odstráni nájomca na vlastné náklady.

12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu – majetok štátu – do podnájmu tretej osobe. Ak nájomca prenechá majetok štátu do podnájmu, je zmluva o prenechaní majetku štátu do podnájmu neplatná.

13. Vznik požiaru, havárie, poruchy, alebo inej udalosti v prenajatých priestoroch je nájomca povinný neodkladne oznámiť prenajímateľovi a v zmysle všeobecne platných predpisov vykonať oznamovaciu povinnosť.

14. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi za účelom kontroly prenajatých priestorov za prítomnosti povereného zástupcu nájomcu. Prenajímateľ je však povinný vykonať takejto kontroly oznámiť nájomcovi vopred. Povinnosť účasti zástupcu nájomcu sa nevyžaduje v prípade kontrol alarmu na požiadanie polície alebo nutnosti bezodkladného riešenia havarijných stavov.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane dve vyhotovenia a Ministerstvo financií SR jedno vyhotovenie.
2. Dohodnutý obsah tejto zmluvy je možné meniť len so súhlasom zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzájomné vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení, zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že v prípade vzniku sporov vyplývajúcich zo vzťahov založených touto zmluvou, budú tieto prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tieto prílohy:
 - Príloha č. 1 – zoznam priestorov predmetu nájmu
 - Príloha č. 2 – List vlastníctva č. 4063
 - Príloha č. 3 - pôdorys prenajatých priestorov
 - Príloha č. 4 - prepočet spotreby vody a tepla
 - Príloha č. 5 - rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti majetku štátu
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom schválenia MF SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvárajú túto zmluvu dobrovoľne, slobodne, vážne, bez akéhokoľvek nátlaku, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že odplatu za prenájom predmetu nájmu v období od 19.03.2016 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi vo výške a spôsobom uvedeným v zmluve.

V Martine dňa 1.3.2016

V Bratislave dňa 24.2.2016

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

MUDr. Mgr. Tatiana Červeňová, MPH, MHA
regionálny hygienik
vedúci služobného úradu

MUDr. Monika Pažinková, MPH, MBA
predsedníčka úradu

Zoznam prenajatých priestorov

Číslo miestnosti	Názov miestnosti	Rozmer miestnosti [m]		Rozloha [m ²]
Poschodie III.				
301	Schodište	3,00 *	5,68	17,04
302	Chodba	13,10 *	2,68	35,11
303	Sklad	1,65 *	2,05	3,38
304 a	Chodba do WC	1,10 *	2,05	2,25
304 b	WC + sprcha	2,90 *	3,53	10,24
305 a	Kancelária predchodba	1,18 *	2,65	3,13
305 b	Kancelária	3,03 *	5,18	15,70
306	Kancelária	2,50 *	3,85	9,62
307	Kancelária	2,68 *	3,85	10,32
308	Kancelária	5,40 *	5,68	30,67
309	Kancelária	3,00 *	5,68	17,04
309a	Kancelária	3,00 *	5,68	17,04
310	Kancelária	5,40 *	5,68	30,67
311	Kancelária	5,23 *	5,68	29,71
<i>Poschodie III. spolu</i>				<i>231,92</i>

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 506 Martin
 Obec : 512 036 MARTIN
 Katastrálne územie: 836 168 Martin

Dátum vyhotovenia: 15.11.2013
 Čas vyhotovenia : 09:36:53

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4063

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
880	209	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	4
884/1	3648	Zastavané plochy a nádvoria	18		1	
884/2	287	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	4
884/3	456	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	4
884/4	341	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	4
890/4	342	Zastavané plochy a nádvoria	17		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

- 4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
542	880	20	budova		1
4538	884/4	20	budova		1
5061	884/3	20	budova		1
5381	884/2	20	budova		1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavané na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Slovenská republika

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia

Strana 1

Z 184/1993 vz 399/93;

Účastník právneho vzťahu: Správca

4 Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Martine, Kuzmányho 27,
Martin, PSČ 036 01, SR

IČO: 17335621

Spoluvlastnícky podiel: 0/0

Iné údaje

K vlastníkovi č. 3 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

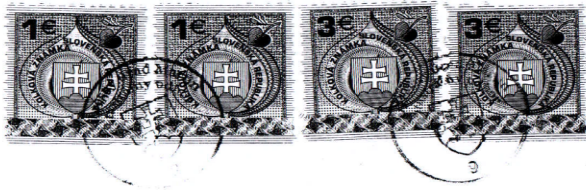
Iné údaje

Por.č.: 3

R 111/04 vz 955/04 zmena vlastníctva nehnuteľností;

Por.č.: 3

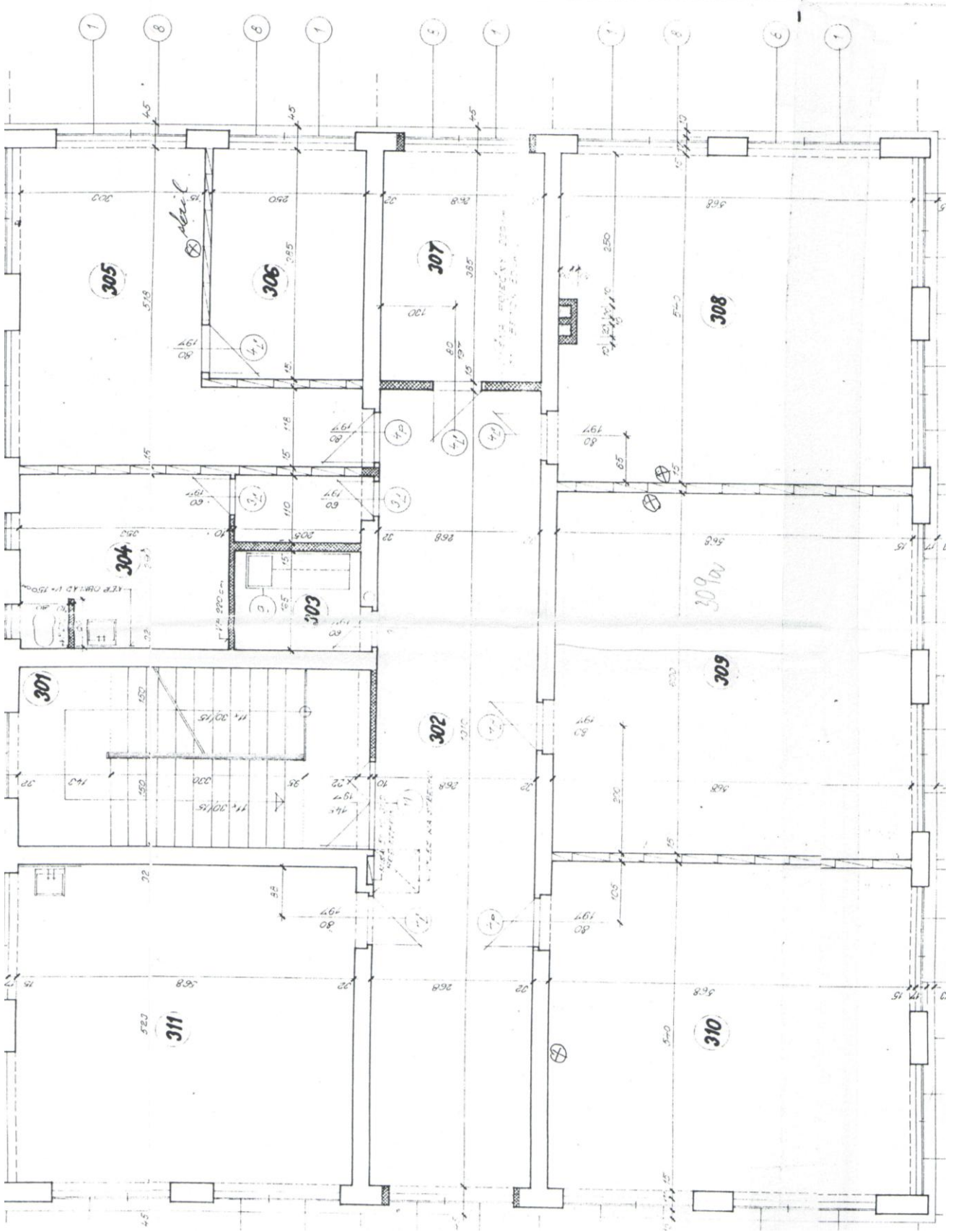
Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte č.X 203/2013 vz 2402/13;



Objednávka: 6423 /2013
Vyhotožil: Jana Šopkova



J. Šopkova



Výpočet dodávky tepla

	Plocha [m ²]	Podiel v [%]
1. Budova A - priestory prenajímateľa	815,23	40,48
Úspora výmenou okien na budove A (-20%)	163,05	
2. Budova B - priestory prenajímateľa	124,61	7,74
3 Ostatné priestory prenajímateľa -temperované	119,13	7,39
Spolu vykurované plochy v užívaní prenajímateľa	895,92	55,61
4. Spolu plochy v užívaní nájomcu UDZS - budova B I-II	483,01	29,99
5. Spolu plochy v užívaní nájomcu UDZS - budova B III	231,92	14,40
Celkom vykurované plochy	1 610,85	100

Výpočet spotreby vody

	Počet pracovníkov	Spotreba v l/deň*prac	Spotreba spolu l/deň	Podiel v %
1. Budova A	39	60	2 340	16,41
2. Budova B prízemie	2	60	120	0,84
Spolu za prenajímateľa	41		2 460	17,25
3.UDZS - budova B III	10	60	600	4,21
4.UDZS - budova B I-II	16	700	11 200	78,54
Spolu za nájomcu UDZS	26		11 800	82,75
Celkom	67		14 260	100

