

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 (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“), v spojení so zákonom č.40/1964 Občiansky zákonník, v spojení so zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „o nájme a podnájme nebytových priestorov“) v znení neskorších predpisov, v spojení so 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 „zákon o zdravotných poisťovniach“)

ZMLUVNÉ STRANY:

Prenajíateľ: 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 príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991 – A/XI – 1 zo dňa 14.06.1991 v znení neskorších zmien

Štatutárny orgán: Ing. Ľubomír Šarník – riaditeľ

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou

Sídlo: Želova 2, 829 24 Bratislava 25

IČO: 307 964 82

DIČ: 2021904456

Bankové spojenie:

Zastúpený: Ing. Ján Kohútik, zástupca predsedu úradu

(ďalej len „nájomca“)

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

Článok I

Základné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je Slovenská republika, ktorá koná prostredníctvom správcu, Fakultnej nemocnice s poliklinikou J. A. Reimana Prešov, štátnej príspevkovej organizácie zriadenej zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky, zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 – A/XI – 1, ktorá podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnená zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
- 1.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že nebytové priestory špecifikované v článku II tejto zmluvy sú majetkom Slovenskej republiky v správe Fakultnej nemocnice s poliklinikou J. A. Reimana Prešov, ktorá v zmysle zákona o správe majetku štátu rozhodla o ich dočasnej prebytočnosti.
- 1.3. Prenajímateľ v zmysle ust. § 48 ods. 11 a ods. 12 zákona o zdravotných poisťovniach nevykonal ponukové konanie podľa zákona 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.
- 1.5. Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a za podmienok stanovených v tejto zmluve nebytové priestory uvedené v článku II tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu alebo nebytové priestory“) a nájomca sa za to zaväzuje zaplatiť odplatu vo výške dohodnutej v článku V tejto zmluvy.

Článok II

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú **nebytové priestory o celkovej podlahovej ploche 320,90 m²**, nachádzajúce sa v budove patologického pavilónu so súpisným číslom 11253 postavenej na parcele registra „C“ č. 4886/21, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorí o výmere 305 m², nachádzajúcej sa na ulici Hollého, obec Prešov, okres Prešov, katastrálne územie Prešov, zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1962 a ktoré sú špecifikované v prílohe č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“).
- 2.2. Nájomca bude užívať predmet nájmu podľa tejto zmluvy výlučne za účelom prevádzkovania činnosti súdno-lekárskeho a patologicko-anatomickeho pracoviska úradu, ktoré má nájomca vykonávať v zmysle zákona o zdravotných poisťovniach.
- 2.3. 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.
- 2.4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nasledujúce služby spojené s nájmom nebytových priestorov:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku pitnej vody a odvádzanie odpadovej vody,
 - dodávku elektrickej energie,(ďalej len „služby spojené s užívaním predmetu nájmu“).

Článok III Doba nájmu

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

Článok IV Platnosť a účinnosť zmluvy

- 4.1. 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.
- 4.2. Táto zmluva nadobúda v zmysle ust. § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 4.3. 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.
- 4.4. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa končí:
 - 4.4.1 uplynutím doby nájmu;
 - 4.4.2 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode;
 - 4.4.3 zánikom predmetu nájmu;
 - 4.4.4 výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v písomnej forme z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Zmluvné strany sa dohodli na dĺžke výpovednej lehoty v trvaní troch (3) mesiacov, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
 - 4.4.5 odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov uvedených v príslušných ustanoveniach tejto zmluvy.
- 4.5. V prípade skončenia zmluvného vzťahu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať ku dňu skončenia platnosti a účinnosti zmluvy, to neplatí v prípade, ak po ukončení zmluvy prebiehajú medzi zmluvnými stranami rokovania o uzavretí zmluvy o nájme nebytových priestorov na predmet nájmu na ďalšie obdobie. Ak nájomca predmet nájmu nevyprace ani v dodatočnej lehote určenej v písomnej výzve prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného dohodnutého v článku V tejto zmluvy, a to za každý mesiac omeškania s vyprataním predmetu nájmu odo dňa skončenia zmluvného vzťahu. Takto dohodnutá zmluvná pokuta je nezávislá od vzniku a výšky prípadnej škody.

Článok V

Výška a splatnosť nájomného a platieb za služby spojených s nájmom

- 5.1 Odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške.

Výška nájomného za nebytové priestory špecifikované v bode 2.1 článku II tejto zmluvy sa určuje dohodou zmluvných strán vo výške 60 Eur (slovom: šesťdesiat Eur) ročne za 1m² prenajatej plochy, čo za celkovú prenajatú plochu o rozlohe 320,90 m² predstavuje sumu vo výške 19.254,00 Eur (slovom: devätnásťtisíc dvesto päťdesiatštyri Eur) ročne (ďalej len „nájomné“).

- 5.2 Nájomca sa zaväzuje nájomné uhrádzať v štvrtročných splátkach vo výške 4.813,50 Eur.

- 5.3 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).
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že podmienky dodávok médií sú bližšie uvedené v jednotlivých zmluvách o dodávkach jednotlivých médií v znení ich neskorších dodatkov, ktoré medzi sebou majú uzatvorené prenajímateľ a nájomca. Predpokladané náklady nájomcu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu predstavujú sumu 630 Eur s DPH mesačne, pričom táto suma sa bude líšiť v závislosti od reálnej spotreby médií nájomcom.
- 5.5 Iné prevádzkové náklady prenajímateľovi nevznikajú.
- 5.6 Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť štvrťročne vopred bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr je 30 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.
- 5.7 Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania nájomného na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.8 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.
- 5.9 Zvýšená výška nájomného podľa bodu 5.8 tohto článku 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.
- 5.10 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 VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie podľa dohodnutého účelu. Stav odovzdávaného predmetu nájmu bude obsahom odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíšu poverení zamestnanci oboch zmluvných strán pri odovzdaní predmetu nájmu.
- 6.2. Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu a náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní znáša nájomca.
- 6.3. Nájomca je zároveň povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave.

- 6.4. 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.
- 6.5. 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 a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy.
- 6.6. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom prenajímateľ nebude udelenie súhlasu bezdôvodne odopierať. 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.
- 6.7. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu s jeho vedomím.
- 6.8. Zmluvné strany sú povinné si navzájom bez zbytočného odkladu písomne oznámiť akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
- 6.9. Povinnosti nájomcu v oblasti Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany proti požiarom (ďalej len „BOZP a OPP“):
- 6.9.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov, najmä pravidelne zhromažďovať komunálny odpad v kontajneroch na to určených, na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu, ktorý nie je komunálnym odpadom.
- 6.9.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých vnútorných priestoroch predmetu nájmu.
- 6.9.3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane, ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a činnosť nájomcu vykonávanú v predmete nájmu.
- 6.9.4. Nájomca je povinný dodržiavať normy požiarnej ochrany a to tak v prenajatých ako aj spoločných priestoroch, ako aj oboznámiť svojich zamestnancov s bezpečnostnými predpismi.
- 6.10. Nájomca berie na vedomie, že podmienkou zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, a tým aj podmienkou nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, je preukázanie sa uzatvorenými zmluvami o dodávke energií s prenajímateľom alebo uzatvorenými dodatkami k takýmto zmluvám v zmysle ods. 5.4 tejto zmluvy. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať preukázanie sa platnou a účinnou zmluvou o dodávke energií kedykoľvek počas trvania tejto zmluvy. Zväzkový vzťah založený touto zmluvou zaniká aj odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvodu, že nájomca si nesplní svoju povinnosť, ku ktorej sa zaviazal podľa prvej a druhej vety tohto odseku. Odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy sa zmluva okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy od začiatku zrušuje. Zrušenie zmluvy od začiatku nemá vplyv na povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné a platby dlžné ku dňu zrušenia zmluvy.

- 6.11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak táto zmluva nadobudne účinnosť neskôr ako pôvodná zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 09.06.2015 č. 49/2015 skončí svoju účinnosť, t. j. 18.07.2020, za účelom vysporiadania vzájomných práv a povinností z dôvodu užívania predmetu nájmu nájomcom za obdobie od 19.07.2020 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 prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za takéto užívanie predmetu nájmu za každý mesiac predstavuje mesačné, resp. alikvotné nájomné určené podľa tejto zmluvy.

Článok VII

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 IV ods. 4.4. tejto zmluvy zo strany prenajímateľa z dôvodov zavinených prenajímateľom, a to pred uplynutím doby odpisovania, prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi neodpísaný zostatok odpisov v lehote 30 dní od skončenia platnosti zmluvy.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

- 8.1. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých každý má hodnotu originálu. Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia zmluvy, nájomca obdrží tri vyhotovenia zmluvy a jedno vyhotovenie zmluvy je určené pre účely archivácie Ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 8.2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.3. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona o správe majetku štátu, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 8.4. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je:
Príloha č. 1: Špecifikácia predmetu nájmu
- 8.5. 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.

V Prešove dňa

V Bratislave dňa

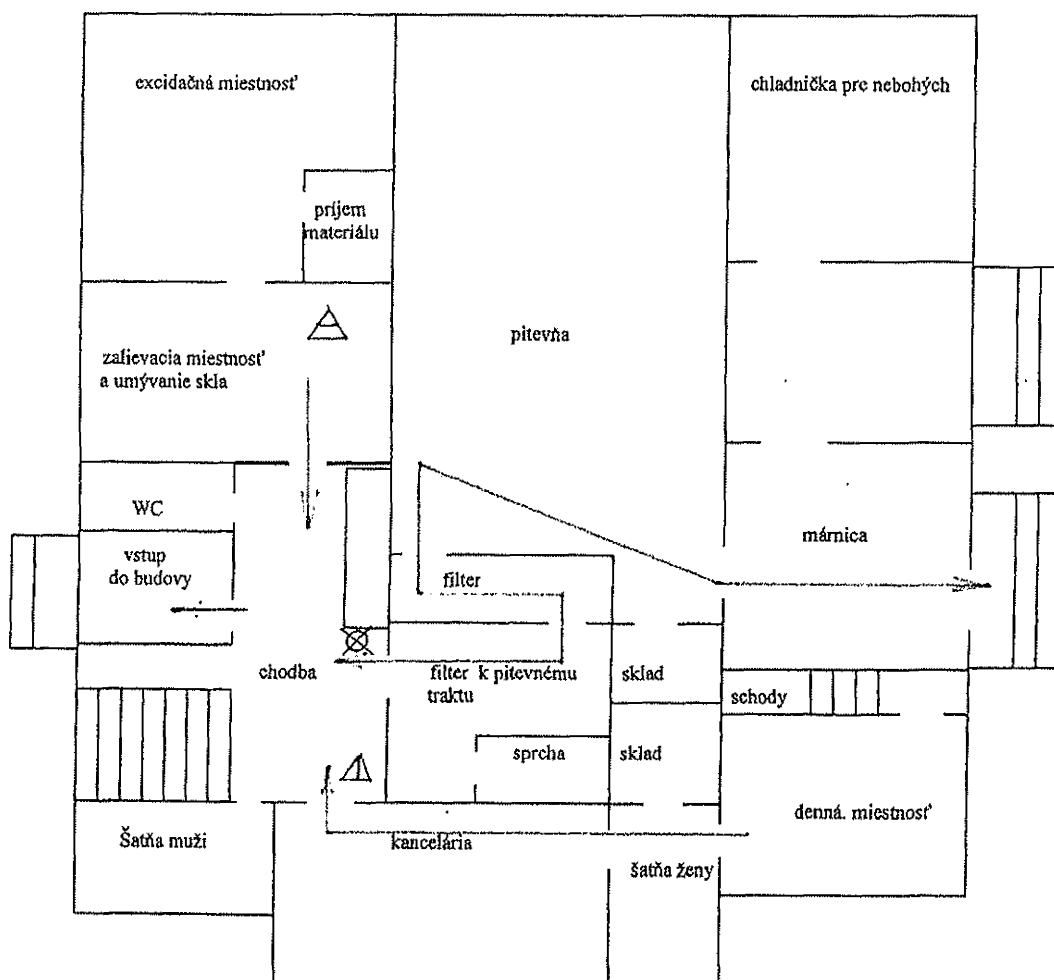
prenajímateľ
FNsP J. A. Reimana Prešov
Ing. Ľubomír Šarník
riaditeľ

nájomca
Úrad pre dohľad nad zdravotnou
starostlivosťou
Ing. Ján Kohútik
zástupca predsedu úradu

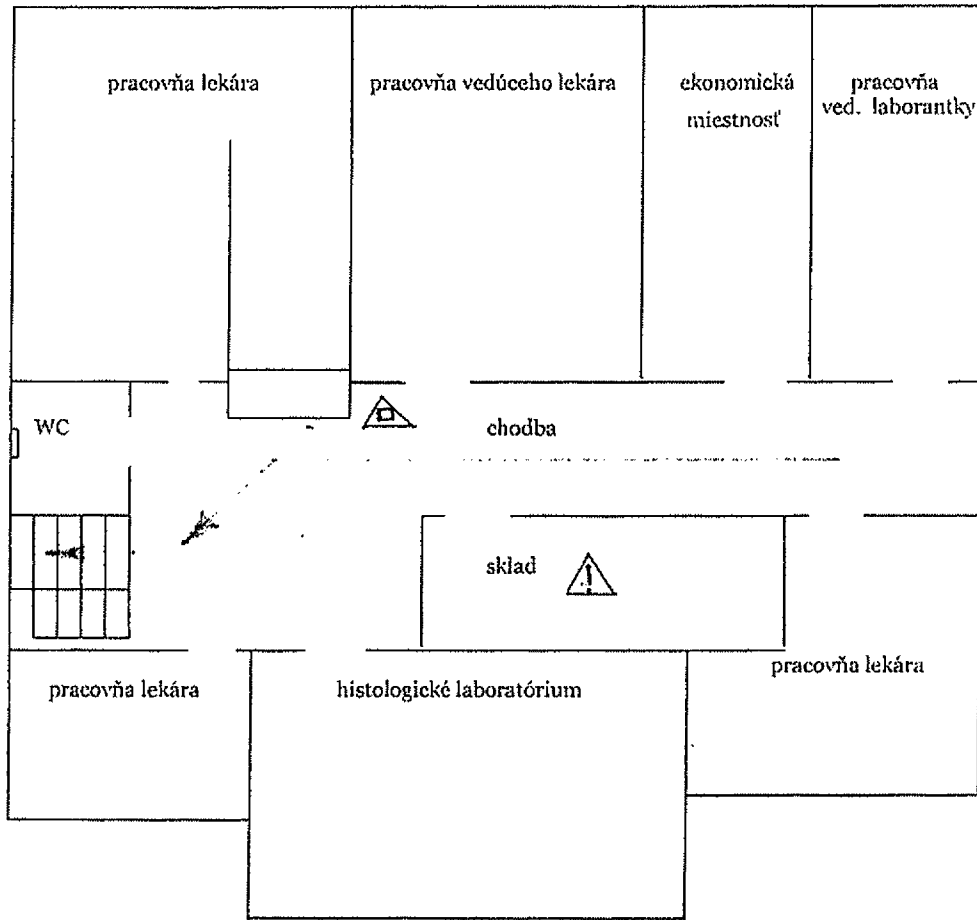
Príloha:

- 320,9 m² podlahovej plochy nachádzajúcej sa na prízemí a 1. poschodí budovy patologického pavilónu so súpisným číslom 11253 postavenej na parcele č. 4886/21, nachádzajúcej sa v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1962

Patologický pavilón – voľné nebytové priestory – prízemie



Patologický pavilón – voľné nebytové priestory –1.NP



Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom nebytových priestorov o celkovej výmere 320,9 m² v stavbe (budova) so súp. č. 11253, situovanej na pozemku parcela C KN č. 4886/21, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Prešov, obec Prešov, okres Prešov, vedenej v katastri nehnuteľnosti Okresným úradom Prešov na liste vlastníctva č. 1962, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 1 zmluvy o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania Úradu pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou, so sídlom: Želova 2, 829 24 Bratislava 25, IČO: 30 796 482.

V Bratislave 19.10.2020

K spisu číslo: MF/15190/2020-821

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho