

Zmluva o nájme nehnuteľností č. NNP 4/2016

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Článok I Zmluvné strany

Zmluvnými stranami sú:

prenajímateľ:
názov: **Slovenská republika**
v správe: **Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky**
sídlo: Slovenská ulica 11 A, 940 34 Nové Zámky
právna forma: príspevková organizácia
identifikačné číslo: 17336112
daňové identifikačné číslo: 2021068324
identifikačné číslo pre DPH: SK2021068324
štatutárny orgán oprávnený konať: MUDr. Imrich Matuška - riaditeľ
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu v tvare IBAN: SK81 8180 0000 0070 0054 0324
zapísaný v: register organizácií vedený Štatistickým úradom Slovenskej republiky a živnostenský register Okresného úradu Nové Zámky pod č. 404-9729

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca:
obchodné meno: **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**
sídlo: Panónska cesta 2,
851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka
identifikačné číslo: 35937874
právna forma: akciová spoločnosť
daňové identifikačné číslo: 2022027040
identifikačné číslo pre DPH: SK2022027040
štatutárny orgán oprávnený konať: Mgr. Miroslav Kočan – predseda predstavenstva
Ing. Milan Horváth – podpredseda predstavenstva
doc. JUDr. Michal Ďuriš, PhD. - člen predstavenstva
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu v tvare IBAN: SK47 8180 0000 0070 0018 2424
zapísaný v: obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, vložka č. 3602/B

(ďalej len "nájomca")

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj „zmluvné strany“).

Článok II Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu uvedenú v čl. V tejto zmluvy nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v článku III tejto zmluvy, aby ho dočasne užíval, a to výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť

prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dojednanú odplatu (nájomné) a užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok III Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je samostatne stojaca štvorpodlažná budova s celkovou výmerou podlahovej plochy nebytových priestorov **1073 m²** v areáli na Ul. F. Kapisztóryho 5 v Nových Zámkoch - stavba zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1010 pre katastrálne územie Nové Zámky ako „geriatria“ so súpisným číslom 9012, na parcele registra „C“ č. 6677/19, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia (ďalej len „nebytové priestory“), a časť príľahlého pozemku (tri parkovacie miesta) s celkovou výmerou **50 m²**, parcely registra „C“ č. 6677/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia (ďalej len „časť pozemku“) (nebytové priestory a časť pozemku spolu ďalej len „predmet nájmu“). Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca bude stavbu užívať výlučne na účely zabezpečenia svojej činnosti – výkon verejného zdravotného poistenia, pobočka Nové Zámky, a prenajatú časť pozemku bude užívať ako tri parkovacie miesta.

Článok IV Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – **2 roky** odo dňa nadobudnutia jej účinnosti, najviac však do dňa prevodu vlastníctva stavieb a pozemkov vo vlastníctve SR a v správe prenajímateľa v areáli na Ul. F. Kapisztóryho č. 5 v Nových Zámkoch na tretiu osobu.
2. Zmluva sa zrušuje a nájom z nej vzniknutý sa skončí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) skončením užívania predmetu nájmu na účely podľa článku III bodu 2 tejto zmluvy,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu,
 - d) písomnou dohodou zmluvných strán.
3. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Túto zmluvu je možné zrušiť a nájom z nej vzniknutý možno skončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán.

Článok V Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a iných platieb

1. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na nájomnom vo výške **35 eur za m²/rok** x 1073 m² = **37 555 eur/rok** za nájom nebytových priestorov a vo výške **5 eur za m²/rok** x 50 m² = **250 eur/rok** za nájom časti pozemku, spolu vo výške **37 805 eur/rok**, t.j. 3 150,42 eur/mesiac. Nájomné je oslobodené od DPH v súlade s § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť podľa rozsahu nájmu aj za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, teda uhradiť prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré sú stanovené vo výške 701 eur/mesiac podľa prílohy č. 2 tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Nájomca je zároveň povinný uhrádzať prenajímateľovi platby za energie, ktoré sa predpokladajú vo výške 4 133 eur/mesiac, na základe výsledkov merania skutočnej spotreby elektrickej energie, vody, tepla a teplej úžitkovej vody zistených na meracích zariadeniach nájomcu prenajímateľom.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť nájomné v prípade zmien trhového nájomného počas trvania platnosti tejto zmluvy, rovnako právo zvýšiť iné platby podľa článku V. bodu 2 tejto zmluvy, ak dôjde k nárastu ich cien počas trvania platnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ si súčasne vyhradzuje právo každoročne upraviť výšku nájomného počas trvania platnosti zmluvy v závislosti od ročnej miery inflácie. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek úprava nájomného a platieb podľa čl. V bodu 2 bude realizovaná na základe písomného dodatku k tejto zmluve, potvrdeného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
4. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi aj náklady spojené s vyhotovením odborného posudku na určenie trhového nájomného znalcom Ing. Jozefom Szabó (evidenčné číslo znalca: 913288) vyhotoveného 16. novembra 2015 pod č. 126/2015 v celkovej výške 159,71 eur.
5. Nájomné a platby za služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať mesačne bezhotovostnou formou platobného styku, a to prevodom na účet prenajímateľa uvedený v článku I tejto zmluvy v rámci identifikácie prenajímateľa, na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný vystaviť a doručiť nájomcovi faktúru - daňový doklad na nájomné a služby za príslušný mesiac, najneskôr do 5 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Splatnosť každej faktúry je 21 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Úhradu nákladov spojených s vyhotovením odborného posudku podľa článku V bod 4 tejto zmluvy vykoná nájomca na základe faktúry vystavenej na nájomné a služby za prvý mesiac trvania nájomného vzťahu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
6. Ak sa nájomca omešká s platením nájomného alebo služieb spojených s nájmom, je prenajímateľ podľa § 4 ods. 3 zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov oprávnený vyúčtovať a uplatniť príslušenstvo pohľadávky, a to:
 - úroky z omeškania vo výške, ktorá podľa dohody zmluvných strán sa spravuje § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
 - paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške ustanovenej príslušným nariadením vlády Slovenskej republiky v aktuálne platnom a účinnom znení.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom touto zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v predmete nájmu a udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá charakteru a účelu nájmu.
2. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
4. Nájomca bude predmet nájmu užívať riadne, chrániť pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie aj tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v predmete nájmu plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z príslušných hygienických predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška“).

5. Zmluvné strany budú spolupracovať pri prevencii, príprave a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, koordinovať svoje činnosti a budú sa vzájomne informovať.
6. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať najmä o možných ohrozeniach, preventívnych opatreniach a opatreniach na poskytnutie prvej pomoci, na zdolávanie požiarov, na vykonanie záchranných prác a na evakuáciu zamestnancov.
7. Nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu preukázateľne spôsobenú na predmete nájmu ním, jeho zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch; ak však o to poškodený požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu.
8. Nájomca je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi každú škodu nad 33,19 €, ktorá na predmete nájmu vznikla do 24 hodín od jej zistenia nájomcom.
9. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu, ak tak neurobí, znáša nebezpečenstvo škody na takomto svojom majetku.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na majetku nájomcu nachádzajúcom sa v predmete nájmu.
11. Nájomca odovzdá po skončení nájmu predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Ak nájomca prenechal predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
13. Nájomca nie je oprávnený zriadiť stavbu na časti pozemku.
14. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
15. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť predmet nájmu protipožiarnymi zariadeniami /hydrantmi, hasiacimi prístrojmi/. Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov prenajímateľ zabezpečuje spoločnú ohlasovňu požiarov, zabezpečenie požiarnej ochrany v mimopracovnom čase, revízie elektrických zariadení, bleskozvodu, požiarneho hydrantu a kontrolu hasiacich prístrojov. Ostatné povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona si zabezpečuje nájomca.
16. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu na účel kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, a nájomca je povinný prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
17. Revízne správy o stave elektrických zariadení, protipožiarne revízie a pod., bude zabezpečovať prenajímateľ.

Článok VII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Na platnosť tejto zmluvy sa podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu.
2. Zmluva nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý je informačným systémom verejnej správy vedeným Úradom vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.
3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať formou písomných, poradovým číslom označených dodatkov.
4. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré nie sú v nej výslovne upravené, sa riadia ustanoveniami zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka

a podporne ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť dohodnuté podmienky nájmu.

5. Rozhodným právnym poriadkom pre posúdenie práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy ako aj platnosti tejto zmluvy je právny poriadok Slovenskej republiky. Akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi zmluvnými stranami, sú zmluvné strany povinné riešiť prednostne dohodou. V prípade, že dohoda medzi zmluvnými stranami uzatvorená nebude, bude o spore medzi zmluvnými stranami rozhodovať príslušný súd Slovenskej republiky.
6. Pre doručovanie písomností platí, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo dňom, keď ju pošta vrátila odosielajúcej strane ako nedoručenú. Písomnosti sa doručujú na adresu prijímajúcej strany uvedenú v článku I. tejto zmluvy.
7. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy prevezme prenajímateľ, dva rovnopisy prevezme nájomca a jeden rovnopis je určený pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky. Prílohami zmluvy sú:
 - Príloha č. 1 – Polohopisné vyznačenie predmetu nájmu
 - Príloha č. 2. – Výpočtový list k Zmluve o nájme nehnuteľností č. NNP 4/2016
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, určite, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Nových Zámkoch, dňa

V Bratislave, dňa

v mene prenajímateľa:

v mene nájomcu:

.....
MUDr. Imrich Matuška
riaditeľ
Fakultná nemocnica s poliklinikou
Nové Zámky

.....
Mgr. Miroslav Kočan
predseda predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

.....
doc. JUDr. Michal Ďuriš, PhD.
člen predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Vypracoval: JUDr. Mgr. Roman Laurinec