

POZ 521/2011

Z m l u v a o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Slovenská republika v správe
 Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D.Roosevelta Banská Bystrica
 Nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica
 V zast.: MUDr. Michal Bucek, riaditeľ
 IČO: 00 165 549
 DIČ: 2021095670
 č.ú.: [REDACTED]
 Bankové spojenie: [REDACTED]
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: UCB servis, spol. s r.o.
 Trenčianska 56/A, 821 09 Bratislava
 V zast.: PhDr. Martin Hudec, konateľ
 IČO: 35 847 271
 IČ DPH: SK2020263278
 DIČ: 2020263278
 Bankové spojenie: [REDACTED]
 č.účtu: [REDACTED]
 Zapísaný v obchodnom registri: OR SR Bratislava oddiel Sro,
 vložka číslo: 27726/B
(ďalej len nájomca)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok I. Predmet a účel zmluvy

1/ Prenajímateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o výmere 74,70 m² nachádzajúce sa na -1. poschodí v budove so súp. č. 6819, ležiacej na parc. č. 2590/6 zapísanej v katastri nehnuteľností na Katastrálnom úrade Banská Bystrica, Správa katastra Banská Bystrica, v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, na LV 142.

2/ Účelom tejto zmluvy je poskytnutie nebytových priestorov na poskytovanie dopravnej zdravotnej služby.

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

Článok II. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

Článok III. Cena nájmu a spôsob platby

1/ Nájomné

Výška nájmu za prenajaté priestory je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 60,- €/ m²/rok , cena je uvedená bez DPH v zmysle § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

60,- €/ m ² /rok x 74,70 m ² =	4.482,- €/rok
4.482,- €/rok: 12 =	373,50 €/mesiac

2/ Cena za služby s nájmom spojené:

A/ Elektrická energia

V prenajatých priestoroch nie je možné z technického hľadiska previesť montáž elektromera. Spotreba elektrickej energie bude vyčíslená na základe súpisu elektrospotrebičov, ktorý bude prevedený po nasťahovaní sa do uvedených priestorov.

Pri zaobstaraní elektrospotrebičov s vyšším výkonom je potrebné vopred prekonzultovať inštaláciu na oddelení prevádzky a energetiky (kl. 3237) z dôvodu rezervácie výkonovej zložky u dodávateľa elektrickej energie, o čom bude spísaný zápis. Neoprávnený odber (dodatočná inštalácia nových spotrebičov nenachádzajúcich sa v prvotnej súpiske) sa považuje za hrubé porušenie zmluvných vzťahov, čo môže byť dôvodom pre odstúpenie zmluvy o nájme. Pri škode spôsobenej neoprávneným odberom elektriny sa spôsob výpočtu stanovuje na základe Vyhlášky č. 154/2005 Z.z.

Elektrická energia bude fakturovaná na základe fakturačných podmienok prijatých FNSP F.D. Roosevelta. V prípade zmeny jednotlivých cenových položiek FNSP F.D. Roosevelta si vyhradzuje právo uplatnenia zmeny sadzieb bez následných dodatkov k zmluve.

Štruktúra poplatkov:

- Priemerná cena elektriny fakturovaná zmluvným dodávateľom elektriny
Sadzba: 113,80 EUR/MWh
- Prevádzka transformačných staníc, káblových rozvodov

(položka zahŕňa náklady spojené s údržbou transformačných staníc, rozvodov elektriny a ostatné náklady FN s P F.D.Roosevelta)

Náklady budú vyčíslené na základe technického prepočtu spotreby elektrickej energie.

- Daň z pridanej hodnoty (20%)

Fakturačné obdobie je mesačné.

B/ Tepelná energia

V prenajatých priestoroch sa prevedie technický prepočet na dodávku tepelnej energie. Regulácia cien za výrobu a rozvod tepla sa vykonáva určením maximálnej ceny tepla na regulačný rok - obdobie kalendárneho roka. Ekonomicky oprávnené náklady sú náklady nevyhnutne vynaložené na vykonávanie regulovanej činnosti. Maximálna cena tepla obsahuje variabilnú zložku ceny tepla, fixnú zložku ceny tepla s primeraným ziskom a daň z pridanej hodnoty. Cena tepla podlieha schvaľovaniu Úradom pre reguláciu sieťových odvetví Bratislava. S účinnosťou od 1.1.2011 bolo vydané Rozhodnutie č. 0037/2011/T zo dňa 21.12.2010 ktorým určuje pre regulovaný subjekt Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D. Roosevelta Banská Bystrica

- variabilnú zložku maximálnej ceny tepla pre odberateľov a konečných spotrebiteľov okrem domácnosti 0,0544 €/kWh
- fixnú zložku maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom pre odberné miesta v meste Banská Bystrica 71,6502 €/kW
- DPH podľa platných predpisov (20%)

Zmenu ceny prenajímateľ v prípade nového rozhodnutia ÚRSO automaticky premietne do faktúry, bez následných dodatkov k tejto zmluve.

Náklady za spotrebu tepelnej energie sa fakturujú 1x mesačne v preddavkoch. Vyúčtovanie preddavkových platieb sa uskutoční do 31.mája nasledujúceho kalendárneho roka t+n. Vo vyúčtovaní bude odzrkadlená skutočná výroba a rozvod tepla v roku t-n.

Poznámka:

rokom t sa rozumie regulačný rok, na ktorý sa určuje cena,

rokom t-n príslušný rok predchádzajúci roku t,

rokom t+n príslušný rok nasledujúci po roku t

Podklad k výpočtu:

Prenajatá podlahová plocha: 74,70 m²

Predpokladané množstvo odberu tepelnej energie: 25289 kWh/rok

Požadovaný výkon: 5,34723 kW/rok

Predpokladané náklady: 2110,62 EUR/rok s DPH

C/ Voda - Vyúčtovanie spotreby vody je vypočítané podľa Vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z.z.. V čase uzatvárania zmluvy je cena vody 2,3695 EUR/m³ vrátane DPH.

1 pracovník – 16,50 m³/rok
15 pracovníkov – 247,50 m³/rok
1 mesiac – 20,625 m³ t.j. 48,87 EUR/mesiac

Prenajímateľ bude fakturovať mesačne. Každú zmenu (počet pracovníkov a pod.) treba oznámiť na referát vodohospodára a ochrany ŽP.

E/ Odpad

Komunálny odpad - výpočet poplatku za odpad:

1 kg odpadu – 0,166 EUR vrátane DPH
1 pracovník – 10,5 kg za mesiac t.j. 1,743 EUR
1 pracovník – 126 kg za rok t.j. 20,92 EUR
15 pracovníkov – 313,80 EUR/ rok
1 mesiac – 26,15 EUR

Odpad typický pre zdravotníctvo:

1kg odpadu – 1,029 EUR vrátane DPH
120 kg odpadu – 124,48 EUR/rok
10 kg odpadu – 10,29 EUR/mesiac

Prenajímateľ bude fakturovať mesačne. Každú zmenu (počet pracovníkov a pod.) treba oznámiť na referát vodohospodára a ochrany ŽP.

F/ Ostatné platby

Nájom a údržba telefónnych prístrojov

telefónne linky vonkajšie

- refakturácia prevolaných impulzov na základe dodávateľskej faktúry

telefónne linky vnútorné (kl. 2055, 2067, 2300)

- paušálny poplatok za jeden aparát 1,38 EUR (bez DPH)/mesiac
- refakturácia hovorov do vonkajšej siete

Poštový priečinok

5,- EUR (bez DPH)/mesiac

Údržba sociálnych zariadení

9,96 EUR (bez DPH)/mesiac

Výťahy

60,- EUR (bez DPH)/mesačne

3/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a služieb s nájomom spojených na základe faktúr vystavených prenajímateľom na účet 7000278303/8180 v Štátnej pokladnici v lehote ich splatnosti - do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po období fakturácie. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa. V prípade, že dôjde počas trvania nájmu k zvýšeniu cien rovnakých alebo podobných nehnuteľností, má prenajímateľ právo požadovať primerané zvýšenie ceny. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.

4/ Zmluvné strany sa dohodli na úprave cien prenajímateľom dodatkom k tejto zmluve, v prípade zmien cenových relácií od vyšších dodávateľov, prípadne zmien cenových predpisov platných v čase uzatvorenia zmluvy.

5/ V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo služieb s nájmom spojených má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa Nariadenia vlády č. 586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6/ Nájomca je povinný vždy do 5. januára písomne nahlasovať na oddelenie energetiky stav pracovníkov za predchádzajúci kalendárny rok v mesačnom členení pre kontrolu fakturácie spotreby vody.

Čl. IV. Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, alebo ich časť do podnájmu. Ak nájomca prenechá majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je táto zmluva neplatná.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1/A Nájomca je oprávnený predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú prejedná s prenajímateľom. Nájomca môže realizovať rekonštrukciu, stavebné úpravy a technické zhodnotenia až po obdržaní písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi.

B Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po ukončení platnosti tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov odovzdá nájomca rekonštruované priestory prenajímateľovi bez finančného nároku za zhodnotenie priestorov nájmu s výnimkou úprav a rekonštrukcií vykonaných nájomcom na výslovný písomný pokyn prenajímateľa.

2/ Prenajímateľ zabezpečuje administratívne, technické, správne služby súvisiace s prevádzkou a spravovaním objektu, v ktorom sú prenajaté priestory, revíziu vykurovacieho systému, revíziu elektroinštalácie, revíziu špeciálnych VZT zariadení, revíziu protipožiarnej techniky a zariadení, opravy objektu, dodávku a údržbu vodovodnej siete, odvod splaškovej a dažďovej vody.

3/ Nájomca za zaväzuje predmet nájmu riadne užívať, chrániť pred poškodením, alebo zničením. Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebenia v plnom rozsahu. Škody na predmete nájmu vo výške nad 331,94 € je nájomca povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.

4/ Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzky schopnom stave a za týmto účelom je povinný na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa z hľadiska rozsahu a ceny. Nájomca je počas doby trvania nájmu oprávnený technické zhodnotenie nehnuteľnosti odpisovať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade predčasného ukončenia nájmovej zmluvy má nájomca nárok na vyplatenie zostatkovej ceny technického zhodnotenia predmetu nájmu.

5/ Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.

6/ Nájomca si zabezpečí poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám, zabezpečí si dodávku pošty, bežnú údržbu a bežné opravy.

7/ Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru či inej havárie.

8/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, ktoré by mali súvis so zmenou nájomnej zmluvy.

9/ Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budovách.

10/ Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom, najmä zabezpečovať plnenie služieb uvedených v čl. III. zmluvy.

Čl. VI. Skončenie nájmu

1/ Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

2/ Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času a ktorý bol dojednaný z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme podnájme nebytových priestorov.

3/ Výpovedná lehota je 1 mesiac a počítá sa od prvého dňa po doručení výpovede.

4/ Po skončení nájmu odovzdá nájomca priestory v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu, čisté. O prevzatí bude spísaná zápisnica. Nájomca sa zaväzuje vyrovnať do 10 dní všetky svoje záväzky.

5/ Nájom je možné ukončiť aj dohodou zmluvných strán.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1/ Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Zb., zák. č. 278/1993 Z.z. a Občianskym zákonníkom.

2/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia MF SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

3/ Zmluva je vypracovaná v 5 vyhotoveniach, z ktorých 3 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca a 1 Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

4/ Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa:

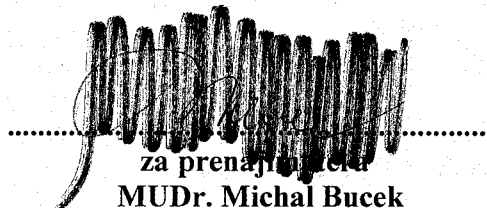
18.10.2011




za najomcu
PhDr. Martin Hudec
konateľ

V Banskej Bystrici, dňa:

18.10.2011



za prenájomcu
MUDr. Michal Bucek
riaditeľ FNŠP FDR BB

 UCC servis, spol. s r.o.
Bratislavská 58/A
821 08 Bratislava
IČO: 35 247 277
IČ(DPH): SK2020293278

Fakultná nemocnica a poliklinika
F. D. Roosevelta Banská Bystrica
Nám. L. Svobodu 1
975 17 Banská Bystrica

-3-

Ministerstvo financií SR 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 uzavretou dňa 18.10.2011 medzi Slovenskou republikou, správcom Fakultnou nemocnicou s poliklinikou F. D. Roosevelta Banská Bystrica, nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica, IČO 00 165 549 prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou UCB servis, spol. s r.o., Trenčianska 56/A, 821 09 Bratislava, IČO 35 847 271 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov v celkovej výmere 74,70 m², ktoré sa nachádzajú v meste a k.ú. Banská Bystrica na -1. poschodí budovy zapísanej na Správe katastra Banská Bystrica v liste vlastníctva č. 142 ako stavba súpisné č. 6819 (budova nemocnice) nachádzajúca sa na pozemku KN-C, parc. č. 2590/6 – zastavané plochy a nádvoría na dobu určitú, päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

V Bratislave 20.12.2011

K spisu číslo: MF/27868/2011-82



JUDr. Branislav Pokorný
riadiťel
odboru majetkovoprávneho