

# **Z m l u v a**

## **o nájme nebytových priestorov**

### **Zmluvné strany:**

**Prenajíateľ:** 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.:  
Bankové spojenie:  
**(ďalej len prenajíateľ)**

**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:.  
č.účtu:  
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/ Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o výmere 74,70 m<sup>2</sup> 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,- €/ m<sup>2</sup>/rok , cena je uvedená bez DPH v zmysle § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

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

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 nast'ahovaní 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 FNŠP F.D. Roosevelta. V prípade zmeny jednotlivých cenových položiek FNŠP 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 FNŠP 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 prenajíateľ 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 m<sup>2</sup>  
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/m<sup>3</sup> vrátane DPH.

1 pracovník – 16,50 m<sup>3</sup>/rok

15 pracovníkov – 247,50 m<sup>3</sup>/rok  
**1 mesiac – 20,625 m<sup>3</sup> 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

#### ***Výt'ahy***

60,- EUR (bez DPH)/mesačne

3/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a služieb s nájmom spojených na základe faktúr vystavených prenajímateľom na účet 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 nájomom 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 nájomnej 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 počíta 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:

.....

V Banskej Bystrici, dňa:

.....

.....  
**za nájomcu**  
**PhDr. Martin Hudec**  
**konateľ**

.....  
**za prenajímateľa**  
**MUDr. Michal Bucek**  
**riaditeľ FNŠP FDR BB**