

# N Á J O M N Á Z M L U V A č. 2022/1994 / 382

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. Prenajíateľ:

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

Zastúpený: MUDr. Tibor Záborský, PhD., MPH - regionálny hygienik a generálny tajomník 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 „prenajíateľ“)

## 2. Nájomca:

**Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**

Zastúpený: Ing. Renáta Bláhová, MBA, FCCA, LL.M. - 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. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov za úhradu.
2. Prenajíateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove B, na prvom, druhom a treťom poschodí majetok je umiestnený na parcele č. 884/2, č. popisné 5381, evidovaný v katastri nehnuteľností katastrálneho územia Martin, okres Martin, obec Martin na LV č. 4063 na Kuzmányho 27, o rozlohe spolu **698,97 m<sup>2</sup>** (ďalej len „predmet nájmu alebo nebytové priestory“). 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. Súčasťou predmetu nájmu je aj ochrana predmetu nájmu elektronickým zabezpečovacím systémom.

3. Prenajímaná časť objektu je vlastníctvom Slovenskej republiky v správe Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Martine.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nasledujúce služby spojené s nájmom nebytových priestorov:
  - dodávku elektrickej energie,
  - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
  - dodávku pitnej vody a odvádzanie odpadovej vody (ďalej len „služby spojené s nájmom“)

## **Článok II. Účel nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory podľa Článku I. bod 2. zmluvy užívať za účelom prevádzkovania súdnolekárskeho a patologicko – anatomického pracoviska úradu podľa zákona č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu 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, úhrad za služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady**

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **32,00 Eur** (slovom: *tridsaťdva eur*) za m<sup>2</sup>/rok podlahovej plochy nebytových priestorov (ďalej len „nájomné“). Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, pretože majetok štátu možno prenechať do užívania len za trhové nájomné. Prenajímateľ si zvýšenie dohodnutého nájomného uplatní iba vtedy, ak sa zvýši nájomné, za aké sa v tom čase na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel také alebo porovnateľné nehnuteľnosti. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zvýšenie ceny nájmu zaslaním návrhu na uzatvorenie dodatku k tejto zmluve. Ak s týmto zvýšením ceny nájmu nebude nájomca súhlasiť, má ktorákoľvek zo zmluvných strán právo od zmluvy odstúpiť.
2. Ročné nájomné je vo výške **22.367,04 Eur/ rok** (slovom: *dvadsaťdvatisíc tristošesťdesiatšesťdesiat eur štyri centy*), mesačné nájomné je 1/12 z ročného nájomného t.j. 1.863,92 Eur/ mesiac (slovom: *jedentisícosemstošesťdesiattri eur deväťdesiatdva centov*).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť mesačné nájomné formou pravidelných mesačných platieb vo výške 1.863,92 Eur vždy do 25. 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 ceny za služby spojené s nájmom. Služby spojené s nájmom budú refakturované, na základe konečnej fakturácie dodávateľov so splatnosťou podľa faktúry

dodávateľa mesačne. Predpokladané náklady na elektrickú energiu predstavujú ročne 12.000,-Eur, predpokladané náklady na dodávku vody, vodné a stočné predstavujú ročne 3.000,-Eur a predpokladané náklady na dodávku tepelnej energie predstavujú ročne 15.000,-Eur.

Náklady na elektrickú energiu hradí nájomca prenajímateľovi podľa skutočnej spotreby nameranej na elektromeroch umiestnených na I.,II. a III. poschodí v budove „B“.

Náklady na vodné a stočné a tepelnú energiu uhrádza nájomca prenajímateľovi mesačne podľa Dohody o vysporiadaní nákladov.

Prípadné nedoplatky za služby spojené s nájmom počas doby nájmu do skončenia nájmu budú refakturované, na základe fakturácie dodávateľov so splatnosťou podľa faktúry dodávateľa

5. Náklady spojené s revíziou a kontrolou vyplývajúcou zo zákonov a noriem bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany, súvisiace s prevádzkou budovy (napr. revízie elektrických rozvodov a vybavenia požiarnej ochrany), prenajímateľ fakturuje nájomcovi v pomernej čiastke vypočítanej podľa Dohody o vysporiadaní nákladov. Predpokladané náklady predstavujú ročne 100,- Eur.
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 predmetu nájmu.

#### **Článok IV.**

##### **Technický stav predmetu nájmu**

Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účel užívania. Stav predmetu nájmu bude obsahom odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorý podpíšu poverení zamestnanci oboch zmluvných strán najneskôr do 14 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

#### **Článok V.**

##### **Doba nájmu a zánik nájmu**

1. Nájom sa v zmysle ustanovenia § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu uzatvára na obdobie dobu určitú, a to na obdobie päť rokov odo dňa 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. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon 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 tri mesiace 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. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom predmetu nájmu. Prenajíateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu. Prenajíateľ je tiež povinný umožniť prístup k predmetu nájmu nájomcovi, jeho zamestnancom, ako aj osobám, ktorým prístup umožnil nájomca alebo jeho zamestnanec.
3. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť odstránenie závad znemožňujúcich riadne užívanie predmetu nájmu, 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 prenajíateľa a 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 prenajíateľa. Nájomca nemá nárok ani na čiastočné vrátenie nákladov spojených s vykonaním stavebných prác. Odpisy technického zhodnotenia vykonáva nájomca, k čomu mu prenajíateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nenavýši prenajíateľ obstarávaciu cenu predmetu nájmu a výšku nájmu.
6. Nájomca je povinný vykonávať opravy spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov, ktorých výška nepresahuje sumu 400,- Eur (*slovom: štyristo eur*) za jednu opravu. O nutnosti rozsiahlych opráv nad rámec bežnej údržby je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajíateľa, 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 prenajíateľa, pričom prenajíateľ nebude udelenie súhlasu bezdôvodne odopierať. Prenajíateľ 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) .
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 predmete nájmu je nájomca povinný neodkladne oznámiť prenajíateľovi a v zmysle všeobecne platných predpisov vykonať oznamovaciu povinnosť.

14. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi za účelom kontroly predmetu nájmu za prítomnosti povereného zástupcu nájomcu. Prenajímateľ je povinný vykonať takejto kontroly vopred písomne oznámiť nájomcovi. 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 6 rovnopisoch, pričom prenajímateľ dostane dve vyhotovenia, nájomca dostane tri 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. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a 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 - rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti majetku štátu
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom schválenia Ministerstvom financií 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.

V Martine dňa 1.8.2022

V Bratislave dňa 26.7.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

---

MUDr. Tibor Záborský, PhD., MPH  
regionálny hygienik a  
generálny tajomník služobného úradu

---

Ing. Renáta Bláhová, MBA, FCCA, LL.M.  
predsedníčka úradu

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

**s ú h l a s í**

s nájmom priestorov o celkovej výmere 698,97 m<sup>2</sup> na 1., 2. a 3. poschodí stavby (budova) so súp. č. 5381, situovanej na pozemku parcela C KN č. 884/2, nachádzajúcej sa v kat. území Martin, obec Martin, okres Martin, vedenej v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Martin na liste vlastníctva č. 4063 v celosti, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 1 nájomnej zmluvy č. 2022/1994/382, do odplatného užívania Úradom pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou, Želova č. 2, 829 24 Bratislava, IČO 30 796 482.

V Bratislave 26.09.2022  
K spisu číslo: MF/16226/2022-821

