

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoSMS“) a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Slovenská republika v správe
Fakultná nemocnica s poliklinikou F. D. Roosevelta Banská Bystrica
Nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: Ing. Miriam Lapuníková, MBA, riaditeľka
IČO: 00 165 549
IČ DPH: SK2021095670
DIČ: 2021095670
IBAN: SK50 8180 0000 0070 0027 8303
Bankové spojenie: Štátna pokladnica; BIC: SPSRSKBA
Zriadený: Zriaďovacia listina MZ SR č. 1842/90-A/II-1 z 18.12.1990
v znení neskorších zmien

Kontakt vo veciach zmluvných: pravne@nspbb.sk
Kontakt vo veciach prevádzkových: mgazdik@nspbb.sk

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**
Želova 2, 829 24 Bratislava 25
IČO: 30 796 482
Zastúpený: Ing. Renáta Bláhová, MBA, FCCA, LL.M., predsedníčka úradu
DIČ: 2021904456
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: 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

emailová adresa: slapabb@udzsk.sk
Tel. kontakt: 0902 976 621

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

I. Predmet a účel zmluvy

1.1 Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D. Roosevelta Banská Bystrica z titulu správy majetku štátu prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu a podľa podmienok uvedených v tejto zmluve

nebytové priestory spolu o výmere 1.125,42 m² zapísané v katastri nehnuteľnosti vedenom na katastrálnom odbore Okresného úradu Banská Bystrica, v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, na LV č. 142 nachádzajúce sa:

- v budove so súp. č. 6819, na parcele reg. C č. 2590/6, na -1. poschodí, o výmere 61,3 m² a na 1. poschodí o výmere 29,5 m²,
- v budove so súp. č. 6816, na parcele reg. C č. 2590/10 a to na -1. poschodí, o výmere 1034,62 m².

(ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“)

- 1.2 Pôdorys a rozpis prenajatých nebytových priestorov je vyznačený v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 1.3 Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi do užívania nebytové priestory na prevádzkovanie súdno-lekárskeho a patologicko-anatomického pracoviska.
- 1.4 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.

II. Doba nájmu

- 2.2 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

III. Cena nájmu a spôsob platby

- 3.1 Na základe dohody zmluvných strán, v súlade s § 13 ods. 6. písm. a) ZoSMŠ je **cena za nájom nebytových priestorov stanovená vo výške 40,- EUR (slovom: štyridsať eur) za 1 m² na 1 rok.**
Ročné nájomné: spolu 1.125,42 m² x 40,- eur = **45.016,8 Eur**
Mesačné nájomné: 45.016,8 : 12 = **3.751,4 Eur**
- 3.2 Predpokladané prevádzkové náklady za užívanie predmetu nájmu sú vo výške 76.057,66 Eur bez DPH na rok. Nájomca berie na vedomie, že vzhľadom na nestabilné ceny energií a ich nárast sa môže výška predpokladaných prevádzkových nákladov v priebehu trvania zmluvy zmeniť.
- 3.3 Nájomca uhrádza mesačné nájomné vypočítané podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 30 dní od doručenia faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturuje nájom.
- 3.4 Nájomca uhrádza náklady za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článku IV. tejto zmluvy, a to na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca je povinný uhradiť náklady za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu najneskôr do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa náklady uhrádzajú. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturujú poskytnuté služby.
- 3.5 Platba bude realizovaná bezhotovostným platobným prevodom. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa.
- 3.6 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi vystavovať a zasielať faktúry elektronicky (ďalej len „elektronické faktúry“). Za elektronické faktúry sa pre účely tejto zmluvy považujú faktúry, opravné doklady k faktúram (dobropisy, ťarchopisy, storná).

- 3.7 Zmluvné strany sa dohodli, že internými kontrolnými mechanizmami zabezpečia vierohodnosť a neporušenosť údajov uvedených v elektronických faktúrach vystavených a doručených na základe tejto zmluvy. Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená a nebude do už vystavenej a doručenej elektronickej faktúry zasahovať, ani meniť jej obsah.
- 3.8 Obe zmluvné strany sú povinné zabezpečiť riadne uchovávanie a archiváciu faktúr v zmysle § 76 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, zaručujúce vierohodnosť pôvodu, neporušiteľnosť obsahu a čitateľnosť elektronických faktúr po celú dobu úschovy.
- 3.9 Prenajímateľ doručí faktúru nájomcovi v elektronickej podobe na e-mailovú adresu faktury@udzs-sk.sk z e-mailovej adresy: efaktury@nspbb.sk. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú prístup k týmto e-mailovým adresám, ich použitie nie je blokované u žiadnej zo zmluvných strán a že prístup majú iba oprávnení zamestnanci.
- 3.10 Elektronická faktúra sa bude považovať za doručenie nájomcovi v okamihu zaslania emailovej správy.
- 3.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že postup podľa tejto zmluvy považujú za dostatočný na to, aby nebolo možné zmeniť obsah žiadnej vystavenej elektronickej faktúry.
- 3.12 Faktúra musí byť vystavená v súlade s platnými právnymi predpismi, musí obsahovať všetky náležitosti účtovného a daňového dokladu. Každá faktúra bude obsahovať aj odvolávku na číslo tejto zmluvy.
- 3.13 V prípade, že dôjde počas trvania nájmu k zvýšeniu cien rovnakých alebo podobných nehnuteľností, má prenajímateľ právo požadovať primerané zvýšenie ceny nájmu o mieru inflácie za predchádzajúci rok zverejnenú Štatistickým úradom SR. 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.
- 3.14 Prenajímateľ má právo nájomcovi upraviť ceny za poskytované služby spojené s užívaním nájmu v prípade zmeny cien za tieto služby od vyšších dodávateľov prenajímateľa, alebo v prípade zmeny cenových predpisov platných v čase uzatvorenia tejto zmluvy a rovnako aj v prípade rozhodnutia prenajímateľa o zmene cien za úhradu poskytovaných služieb. Zvýšenie ceny, ktoré prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi spolu s pripojením relevantného dokladu preukazujúceho túto zmenu sa premietne do faktúry bez uzatvárania dodatku k zmluve a to na základe písomného oznámenia prenajímateľa. Upravené ceny sa budú uplatňovať od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po doručení oznámenia. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má ktorákoľvek zo zmluvných strán právo od tejto zmluvy odstúpiť.
- 3.15 Prenajímateľ je platcom DPH, pri fakturácii bude k cenám (s výnimkou ceny nájomného, ktoré je oslobodené od DPH) pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.
- 3.16 V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním nájmu (resp. poskytovaním služieb v zmysle článku IV) má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení úroky z omeškania vo výške podľa ustanovení § 369 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, v spojení s § 1 ods. 1 nariadenia vlády č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

IV. Energie a služby spojené s nájmom

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ bude dodávať nájomcovi energie a služby s nájmom spojené za nasledovných podmienok:

4.1 Elektrická energia

- 4.1.1 V objekte „K“ na -1. posch. v administratívnej budove je inštalovaný podružný elektromer č. IEC 61036.
- 4.1.2 V objekte „K“ na 1. posch. v administratívnej budove nie je inštalovaný elektromer. Spotreba elektrickej energie sa vypočíta na základe súpisu inštalovaného výkonu elektrospotrebičov na obdobie kalendárneho roka. Spotreba sa bude fakturovať mesačne 1/12 rovnakým podielom z prepočítaného ročného objemu kWh. Súpis elektrospotrebičov je uvedený v Prílohe č. 2 k tejto zmluve, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny súpisu elektrospotrebičov alebo plánovanom zaobstaraní nových elektrospotrebičov s výraznejšou spotrebou energie je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť túto zmenu a vopred prekonzultovať technický zámer z dôvodu rezervácie výkonovej zložky a súčasne požiadať o súhlas so zmenou súpisu elektrospotrebičov oddelenie prevádzky prenajíateľa.
- 4.1.3 V objekte „G“ je inštalované hlavné spoločné meranie spotreby elektrickej energie. Číslo elektromera hlavného merania je TRAF0 4783215, DIESEL 4783218. Hlavné elektromery zaznamenávajú spotrebu elektrickej energie pre Fakultnú nemocnicu s poliklinikou F.D. Roosevelta Banská Bystrica a pre nájomcu Martinské bioptické centrum, s.r.o. Uvedení odberatelia majú zabezpečené podružné merania spotreby elektrickej energie.
- 4.1.4 Odpočet elektromerov bude prenajíateľ realizovať v pravidelných mesačných intervaloch, spravidla posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca, prípadne najbližší nasledujúci pracovný deň.
- 4.1.5 Nájomca je povinný sprístupniť prenajíateľovi elektromery za účelom uskutočnenia odčítania množstva spotrebovanej elektrickej energie z podružných elektromerov. Spotreba elektrickej energie bude následne refakturovaná nájomcovi v závislosti od množstva odobratej elektrickej energie po odčítaní hlavného elektromera a podružných elektromerov odberateľov uvedených v bode 4.1.3. Podrobný rozpis stavu elektromerov a spotreby elektrickej energie bude uvedený na faktúre za príslušné zúčtovacie obdobie. V prípade, že má niektorá zo zmluvných strán dôvodné podozrenie z nesprávneho merania elektrickej energie, nájomca je povinný zabezpečiť výmenu elektromera. Náklady na výmenu elektromera znáša zmluvná strana, ktorá vzniesla podozrenie z nesprávneho merania elektrickej energie.
- 4.1.6 Pri škode spôsobenej neoprávneným odberom elektriny sa spôsob výpočtu ustanovuje na základe Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 292/2012 Z.z. ktorou sa ustanovuje spôsob výpočtu škody spôsobenej neoprávneným odberom elektriny.
- 4.1.7 Nájomca je povinný najneskôr do 15. septembra každého kalendárneho roka alebo na vyzvanie, písomne oznámiť prenajíateľovi na prevádzkové oddelenie plánované množstvo odberu elektrickej energie pre nadchádzajúci kalendárny rok v objemových ukazovateľoch (kWh). Zmluvné strany berú na vedomie, že táto informácia je zo strany nájomcu záväzná a je pre prenajíateľa nevyhnutná na účely objednania požadovaného množstva elektrickej energie od vyššieho dodávateľa, nie len pre spotrebu prenajíateľa, ale aj pre potreby všetkých podružných odberateľov.
- 4.1.8 Ak dôjde v priebehu kalendárneho roka k zmene – odchýlke od nájomcom objednaného množstva odberu elektrickej energie (k prekročeniu alebo nedočerpaniu), je nájomca povinný

túto skutočnosť bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi na Prevádzkové oddelenie. Prenajímateľ a nájomca sa následne dohodnú, či a za akých podmienok bude zmena pôvodne nájomcom objednaného množstva odberu elektrickej energie umožnená.

- 4.1.9 V prípade, že si vyšší dodávateľ elektrickej energie u prenajímateľa uplatní zmluvnú a/alebo zákonnú sankciu a/alebo náhradu škody voči prenajímateľovi z dôvodu nedočerpania alebo prekročenia nájomcom dohodnutého množstva, nájomca je povinný podieľať sa na úhrade uplatnených sankcií a/alebo škodách v miere akou sám zapríčinil vznik nároku vyššieho dodávateľa elektrickej energie voči prenajímateľovi na ich uplatnenie.
- 4.1.10 Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávka a distribúcia elektrickej energie bude zo strany prenajímateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých sú tieto realizované na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a vyšším dodávateľom elektrickej energie.
- 4.1.11 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu za dodanie a distribúciu elektrickej energie vo výške prenajímateľom skutočne vynaložených nákladov na dodanie a distribúciu elektrickej energie (skutočne spotrebované množstvá elektrickej energie).
- 4.1.12 Cena, ktorú uhrádza poskytovateľ vyššiemu dodávateľovi v čase uzatvorenia tejto zmluvy sa skladá z nasledujúcich položiek:
- Dodávka elektriny vrátane spotrebnej dane je 0,24386 Eur/kWh bez DPH
 - Distribučné služby vo výške stanovenej vyšším dodávateľom.
- 4.1.13 Priemerné ceny za dodávku a distribúciu elektrickej energie sa budú mesačne aktualizovať na základe fakturácie vyššieho dodávateľa.

4.2 Tepelná energia

- 4.2.1 Nájomca je odberateľom s nameraným množstvom odberu tepelnej energie („ďalej len ÚK,“) na vykurovanie predmetu nájmu.
- 4.2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že dodávka tepelnej energie na vykurovanie predmetu nájmu, sa vypočíta na základe technického prepočtu stanoveného prenajímateľom.
- 4.2.3 Pri technickom prepočte sa vychádza z celkovej vykurovanej podlahovej plochy v m². Podlahová plocha sa prepočíta koeficientom nájomcu na kWh.
- 4.2.4 Prenajímateľ fakturuje nájomcovi dodané množstvo energie v zemnom plyne v Eur/kWh. Predpokladaná priemerná cena za zemný plyn v m³ prepočítaná na eur/kWh je v čase uzatvorenia tejto zmluvy vo výške 16,818 Eur/bez DPH.
- 4.2.5 Náklady spojené s výrobou tepla sa premietne do faktúry za poskytované služby v jednotkách Eur/kWh.

Výpočet:

Teplo ÚK:

množstvo tepla spotrebovaného v (kWh) x priemerná cena za dodané množstvo energie v plyne (EUR/kWh).

4.3 Dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd

- 4.3.1 Zmluvné strany ku dňu uzavretia tejto zmluvy berú na vedomie a súhlasia so skutočnosťou, že dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou, bude zo strany prenajímateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých je táto dodávka realizovaná na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a vyšším dodávateľom.

4.3.2 V čase uzavretia tejto zmluvy je celková cena za 1 m³ vody /za dodávku, odvedenie a čistenie/ spolu 2,4118 Eur bez DPH, t.j. 2,8942 Eur s DPH.

Cena sa skladá z nasledovných položiek:

- vodné - maximálna cena za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom je v súčasnosti stanovená na sumu 1,2119 Eur/m³ bez DPH t.j. 1,4543 Eur/m³ s DPH;
- stočné - maximálna cena za odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou je v súčasnosti stanovená na sumu 1,1999 Eur/m³ bez DPH t.j. 1,4399 Eur/m³ s DPH;
- DPH - daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov je 20%).

4.3.3 V priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu sa vodomer nenachádza, spotreba vody je vypočítaná podľa vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z.z.¹, pričom výška spotreby sa odvíja aj od skutočného počtu zamestnancov.

4.3.4 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi poplatok za odber vôd z povrchového odtoku z nehnuteľnosti odvádzaných do verejnej kanalizácie (poznámka: poplatok za tento odber sa vypočíta podľa jednotlivých kategórií a celkovej plochy v m², a to v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody v znení neskorších predpisov.

4.3.5 Pri stanovení výšky fakturovanej sumy sa bude vychádzať zo skutočného počtu zamestnancov nájomcu. Z uvedeného dôvodu je nájomca povinný v prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde v ktoromkoľvek mesiaci k zmene počtu zamestnancov, oznámiť túto zmenu bezodkladne, najneskôr však do 3 pracovných dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo, prenajímateľovi na prevádzkové oddelenie.

Spôsob výpočtu predpokladanej ročnej ceny za vodné a stočné:

1 zamestnanec - spotreba za rok v zmysle vyhlášky - 19,1 m³

34 zamestnancov za rok 19,1 m³ x 34 = 649,4 m³ x 2,4118 Eur = 1566,22 Eur

Pitevňa za rok 140 m³ x 2,4118 Eur = 337,65 Eur

Destilátor 20 m³ x 2,4118 Eur = 48,24 Eur

Náklady za rok 809,4 m³ 1952,11 Eur bez DPH

4.4 Komunálny odpad

4.4.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy bude zabezpečovať odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov vyšší dodávateľ.

4.4.2 V čase uzavretia tejto zmluvy hradí nájomca nasledovnú cenu za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov:

- cena za 1 kg odpadu je 0,28 Eur bez DPH t.j. 0,336 Eur s DPH

Metodika výpočtu predpokladanej mesačnej ceny za odvoz a likvidáciu odpadov:

1 zamestnanec 10,5 kg odpadu za mesiac

¹ Poznámka: poplatok za tento odber sa vypočíta podľa jednotlivých kategórií a celkovej plochy v m², a to v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody v znení neskorších predpisov

34 zamestnancov - 357 kg odpadu / mesiac

Náklady za mesiac: 357 kg x 0,28 Eur = 99,96 Eur bez DPH

Náklady za rok: 99,96 Eur x 12 = 1199,52 Eur bez DPH

4.4.3 Nájomca hradí prenajímateľovi za odvoz a likvidáciu plastov nasledovnú cenu: cena za 1 kg odpadu je 1,85 Eur bez DPH alebo 2,22 Eur s DPH

1 zamestnanec - 1,4125 kg plastového odpadu / rok

1 zamestnanec - 0,1177 kg plastového odpadu / mesiac

Náklady za mesiac: 34 x 0,1177 kg x 1,85 Eur = 7,40 Eur bez DPH

Náklady za rok: 7,40 Eur x 12 = 88,84 Eur bez DPH

4.4.4 Nájomca je povinný v prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde v ktoromkoľvek mesiaci k zmene počtu zamestnancov, oznámiť prenajímateľovi /odd. prevádzky/ túto zmenu bezodkladne, najneskôr však do 3 pracovných dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo.

4.4.5 Nájomca je povinný komunálny odpad baliť do vriec modrej farby. Vrecia budú označené názvom nájomcu a dátumom a uložené do určeného kontajnera.

Triedený odpad:

- sklo sypať do kontajnera pri urgente;
- kartóny ukladať pod premostenie pri Eduke, pred sklad odpadu /pod strechu/;
- plast, drobný papier, sklo, kov dávať do príslušne označených farebných kontajnerov rozmiestnených v priestoroch nemocnice;

4.5 Služby centrálného velína, centrálného pultu elektrickej požiarnej signalizácie a výkon revízií pre všetky systémy elektrickej požiarnej signalizácie

4.5.1 Prenajímateľ bude pre nájomcu poskytovať nasledovné služby:

- a) Zabezpečenie služieb elektrickej požiarnej signalizácie (EPS) v objekte nájomcu;
- b) Výkon kontrol a revízií pre všetky systémy EPS (mesačné kontroly, štvrt'ročné a ročné revízie);

Kontaktné telefónne linky: 048/413 4646 alebo klapka 2177, 3177.

4.5.2 Prenajímateľ a nájomca sú na zabezpečenie služieb uvedených v bode 4.5.1. písm. a) a b) povinní:

4.5.2.1 V prípade signalizácie požiaru zariadeniami EPS pre objekt Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou (tiež vizuálne spozorovaním dymu, zápachu alebo ohňa) okamžite hlásiť vznik udalosti na spoločnú ohlasovňu požiaru, zriadenú Dohodou o zriadení spoločnej ohlasovne požiarov, zo dňa 3.1.2005 na vyššie uvedené telefónne linky v ktorejkoľvek dennej aj nočnej dobe. Okrem toho je prenajímateľ povinný akékoľvek požiarne nebezpečenstvo spozorované pomocou el. požiarnej signalizácie telefonicky oznámiť neodkladne na telefónne čísla:

- 048/2852642
- 048/2852697
- 0901960330

4.5.2.2 Každý zamestnanec nájomcu, ktorý spozoruje nebezpečenstvo požiaru, alebo započuje výzvu z akustického tlačidlového hlásiča požiaru (hlasitý tón sirény), resp. spozoruje blikať optickú požiaru signalizáciu na oddelení, ktorá je umiestnená nad každým vchodom do miestnosti v ktorej je umiestnený požiaru hlásič, resp. priamo na hlásiči v miestnosti, je povinný okamžite preveriť reálny stav v príslušnom priestore a spätne informovať zamestnanca

centrálneho velína FNŠP F.D.Roosevelta Banská Bystrica, t.j. spoločnej ohlasovne požiaru o skutkovom stave.

4.5.2.3 Nájomca je povinný za dohodnutých podmienok umožniť pracovníkovi centrálneho velína prístup na oddelenie v prípade hlásenia požiarneho nebezpečenstva prostredníctvom signalizácie zariadenia EPS, mimo pracovnej doby.

4.5.2.4 Prenajímateľ je povinný v prípade takéhoto vstupu túto skutočnosť okamžite oznámiť nájomcovi na kontaktné telefónne čísla:

- 048/2852642
- 048/2852467
- 048/2852645

4.5.2.5 V prípade vyhlásenia havarijných a krízových situácií v priestoroch nájomcu sú všetci zamestnanci nájomcu povinní rešpektovať a plniť príkazy zamestnancov centrálneho velína prenajímateľa.

4.5.2.6 Prenajímateľ je povinný vykonávať pravidelné mesačné kontroly všetkých systémov EPS, pravidelné štvrťročné revízie všetkých systémov EPS a pravidelné ročné revízie všetkých systémov EPS v celom objekte nájomcu. Z vykonaných ročných revízií odovzdá prenajímateľ nájomcovi kópiu revíznej správy.

4.5.2.7 Nájomca je povinný, všetkých svojich zamestnancov a tretie osoby, ktoré vykonávajú činnosti v predmete nájmu poučiť a oboznámiť o tom, kde sú nainštalované zariadenia EPS a, že sú povinní:

- a. Dodržiavať pokyny zamestnancov prenajímateľa, ktorí prevádzkujú uvedené zariadenia.
- b. Rešpektovať príkazy zamestnancov centrálneho velína prenajímateľa v súvislosti s prevádzkou zariadení EPS.
- c. Všetky požiadavky, alebo poruchy nahlasovať na centrálny velín (nepretržitá prevádzka).

Kontaktné telefónne linky: 048/413 4646, prípadne klapka 2177, 3177.

4.5.2.8 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať cenu za služby centrálneho velína, centrálneho pultu EPS a výkonu revízií systémov EPS nasledovne:

Rozpis hlásičov:

- a. Hlásič MHG 1011 ks
- b. Tlač. akust. hlásič3 ks

Náklady: 4 ks x 6,21 Eur/hlásič = 24,84 Eur bez DPH/mesiac. K cene bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.

4.6 Prevádzková réžia

4.6.1 Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi **prevádzkovú réžiu** pre zabezpečenie služieb spojených s dodávkou a poskytovaním služieb uvedených v tomto článku zmluvy a pre zabezpečenie plynulej a nepretržitej prevádzky týchto služieb. Výška prevádzkovej rézie sa vypočíta v závislosti od veľkosti odberu jednotlivých služieb. Výška prevádzkovej rézie je v čase uzatvorenia tejto zmluvy za elektrickú energiu 0,0121 Eur bez DPH/ kWh, za zemný plyn 0,088 Eur bez DPH/m³ a za dodávku a odvedenie vody 0,2848 Eur bez DPH/m³. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku prevádzkovej rézie raz ročne.

4.6.2 Ide najmä o tieto služby:

- náklady spojené s prevádzkou náhradného zdroja elektrickej energie, náklady na revízie a skúšky VN, NN rozvodne, rozvádzačov a káblových rozvodov slúžiacich na dodávku

elektrickej energie, revízie elektroinštalácie, náklady na bežnú údržbu trás medzi hlavným a podružnými meraniami, ako aj náklady na mzdy pracovníkov vykonávajúcich obsluhu VN rozvodne, obsluhu náhradného zdroja elektrickej energie a pracovníkov, ktorí vykonávajú odpočty meračov a vyúčtovávanie odberu elektrickej energie;

- náklady na revízie a skúšky vody, náklady na bežnú údržbu trás medzi hlavným a podružnými meraniami vody, náklady spojené so zabezpečením pravidelných meraní kvality odpadových vôd, údržba vodovodnej siete, čistenie kanalizácie, ako aj náklady na mzdy pracovníkov vykonávajúcich obsluhu čističky odpadových vôd a pracovníkov, ktorí vykonávajú odpočty meračov a vyúčtovávanie odberu vody.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Nájomca je oprávnený predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú pred začatím stavebných úprav prerokuje s prenajímateľom. Nájomca môže realizovať rekonštrukciu, stavebné úpravy a technické zhodnotenia až po obdržaní písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi, pričom prenajímateľ nebude udelenie súhlasu bezdôvodne odopierať.
- 5.2 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 obstarávaciu cenu predmetu nájmu. Pokiaľ dôjde k skončeniu nájmu zo strany nájomcu pred uplynutím doby odpisovania, prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi neodpísaný zostatok odpisov. Pokiaľ dôjde k skončeniu nájmu zo strany prenajímateľa alebo z iných, nájomcom nezavinených dôvodov pred uplynutím doby odpisovania, prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi neodpísaný zostatok odpisov v lehote 30 dní od skončenia platnosti zmluvy.
- 5.3 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 základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.4 Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je nutné vykonať v nebytových priestoroch a súčasne umožní prenajímateľovi a osobám ním povereným vstup do nebytových priestorov za účelom zabezpečenia ich vykonania. Toto oznámenie vyhotoví nájomca v písomnej forme, datované a čitateľne podpísané zástupcom nájomcu, ktorý oznámenie podáva. Náklady na opravy znáša po ich schválení prenajímateľom nájomca. Nájomca znáša náklady na bežnú údržbu, opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržujú v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom, do výšky 350,- Eur za jednotlivý prípad.
- 5.5 Prenajímateľ na vlastné náklady 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. Prenajímateľ na vlastné náklady zabezpečí inštalovanie požiarotechnických zariadení /prenosných hasiacich prístrojov, požiarnych hydrantov/ ich akcieschopnosť a pravidelné odborné prehliadky, kontroly a revízie v lehotách stanovených v § 21 až § 23 vyhlášky MV SR č.719/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti prenosných hasiacich prístrojov, podmienky ich prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly a v zmysle vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

- 5.6 Kontrolu a údržbu prenajatej chladiarenskej technológie inštalovanej v prenajatých priestoroch si zabezpečuje nájomca sám na svoje náklady.
- 5.7 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.
- 5.8 Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory v prevádzky schopnom stave a udržiavať hygienický režim.
- 5.9 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
- 5.10 Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov. Prenajímateľ písomne oznámi dátum a čas výkonu kontroly najmenej 3 dni vopred. Ak by oznámenie o kontrole mohlo viesť k zmareniu účelu kontroly alebo podstatnému sťaženiu výkonu kontroly, môže začatie výkonu kontroly oznámiť bezprostredne pred výkonom kontroly.
- 5.11 Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám, zabezpečí si dodávku pošty, bežnú údržbu a drobné opravy.
- 5.12 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. Zaväzuje sa v plnom rozsahu vykonávať, zabezpečovať a dodržiavať úlohy na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle platnej legislatívy.
- 5.13 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho názvu, zmeny štatutára, sídla, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti.
- 5.14 Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budovách prenajímateľa v zmysle zákona 377/2004 Z.z. zákona o ochrane nefajčiarov.
- 5.15 Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.
- 5.16 Nájomca je povinný a zaväzuje sa dodržiavať interné bezpečnostné, technické a ďalšie predpisy prenajímateľa.

VI. Skončenie nájmu

- 6.1 Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, ak nie je v tejto zmluve alebo osobitnom predpise uvedené inak.
- 6.2 Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať túto zmluvu z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve alebo uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 6.3 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj v prípade ak predmet nájmu nebude pre prenajímateľa viac dočasne prebytočný, to znamená, ak prenajímateľ zruší rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti, a to z dôvodu, že potrebuje predmet

nájmu využívať pre svoje vlastné potreby, na plnenie úloh, na ktoré bol zriadený. V tomto prípade je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

- 6.4 Túto zmluvu možno ukončiť aj na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, ku dňu ktorý si dohodli.
- 6.5 Zmluvné strany môžu od tejto zmluvy odstúpiť v prípade nedodržania práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, najmä pri omeškaní s úhradou faktúr vystavených na základe tejto zmluvy o viac ako 2 po sebe nasledujúce mesiace a pri porušení povinností, ktoré sú uvedené v článku V. najmä pokiaľ nájomca poškodzuje predmet nájmu, nerešpektuje zákaz fajčenia v prenajatých priestoroch, ak prenechá priestory do nájmu, podnájmu, či výpožičky, pri neoprávnenom odbere elektrickej energie, alebo pri zistení, že nájomca opakovane nenahlásil zmenu súpisu spotrebičov podľa čl. IV tejto zmluvy alebo zmenu počtu zamestnancov podľa čl. IV tejto zmluvy, ak prenajímateľ upozornil nájomcu na porušenie povinností. Odstúpením sa táto zmluva zruší od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 6.6 Ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy a nájomca neodovzdá nebytové priestory prenajímateľovi najneskôr v deň nasledujúci po dni, kedy došlo k ukončeniu zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takomto prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratých veciach. Prenajímateľ túto skutočnosť oznámi nájomcovi.
- 6.7 Hnutelné veci, ktoré prenajímateľ vyprace podľa predchádzajúceho bodu, budú uskladnené v priestoroch prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený si v tomto prípade uplatniť poplatok za uskladnenie vo výške mesačného nájmu, minimálne vo výške uvedenej v článku III. v bode 3.1 tejto zmluvy a to s prihliadnutím na každý aj začatý deň uskladnenia.

VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Po skončení doby nájmu spíšu zmluvné strany osobitný protokol.
- 7.2 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme písomného dodatku, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, ak nie je tejto zmluve výslovne ustanovené inak.
- 7.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, primerane zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa tejto zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa takáto zásielka za doručeníu po troch dňoch od vrátenia takejto zásielky jej odosielateľovi za doručeníu. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie zmari; v tomto prípade sa zásielka považuje po troch dňoch od vrátenia takto nedoručenej zásielky odosielateľovi za doručeníu. Pre doručovanie sú rozhodné adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže dotknutá zmluvná strana pred zaslaním zásielky preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane novú adresu na doručovanie, v takom prípade je pre doručovanie rozhodná takto oznámená nová adresa na doručovanie.

- 7.5 V prípade, ak bude niektoré z ustanovení tejto zmluvy považované za neplatné, nevymáhateľné, či neúčinné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení zmluvy. Namiesto neplatného, nevymáhateľného, či neúčinného ustanovenia, bude platiť také ustanovenie, ktoré čo najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia.
- 7.6 Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo vzniknuté v súvislosti s ňou budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. Ak k dohode nedôjde, predložia spory na výlučné a konečné rozhodnutie súdu príslušnému v zmysle zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.
- 7.7 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR. Táto zmluva je vypracovaná v 5 vyhotoveniach, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ, 2 nájomca a 1 Ministerstvo financií SR na archívne účely.
- 7.8 Nájomca vyhlasuje, že sa pred uzatvorením tejto zmluvy s prenajatými nebytovými priestormi oboznámil a ich stav mu je známy.
- 7.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali.
- 7.10 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
Príloha č. 1 – Pôdorys a rozpis prenajatých priestorov
Príloha č. 2- Súpis elektrospotrebičov

V Banskej Bystrici, dňa.....

V, dňa.....

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Miriam Lapuníková, MBA
riaditeľka

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

Príloha č. 1 – Rozpis
a pôdorys
priestorov

č. miestnosti	názov miestnosti	PP/m2/
	Budova G -1 p.	
048	Pracovňa	11,54
047A	Pracovňa	12,64
047B	Pracovňa	12,34
046	Laboratórium- umyváreň skla	11,2
045	Laboratórium- vyšetrovňa	11,48
044	Laboratórium	32,13
028	Pitevňa	84,4
014	Pracovňa zariadenca	9,54
068	Laboratórium	13,4
069	Pracovňa	10,2
071	Laboratórium	10,75
072	Pracovňa	6,8
073	RTG	24,02
075	Laboratórium	11,52
011	Pracovňa	20,15
	Spolu	282,11
043	WC	3,33
042	WC	2,84
041	Čistá miestnosť	1,8
040	Chodba	24,83
039	Chodba	26,0
038	Sanitárny priestor	5
037	Šatňa	6,5
036	Šatňa	6,5
035	Šatňa	6,5
034	Denná miestnosť	15,8
033	Sanitárny priestor	5,88
032	Sanitárny priestor	5,88
031	Sanitárny priestor	5,88
030	Sanitárny priestor	5,88
029	Sklad	5,67
027	Chladiaci box	4,63
026	Chladiaci box	4,63
025	Chladiaci box	4,63
024	Chladiaci box	4,63
023	Manipulácia	48,37
022	Sanitári	8,56

021	Schodište	9,6
019	Manipulácia	15,6
018	Sklad	4,8
017	Zarakvenie, 017A- 19,33; 017B- 14,84	34,17
016	WC	2,8
015	WC	1,6
013	Manipulácia	16,36
065	Sklad chemikálií	10,4
066	Odkladací priestor	2,6
067	Chodba	30,0
070	Predsieň	3,18
010	Zádvéria	5,3
012	Soc. zariadenie	5,75
	Spolu	345,9
049	Vstup. vestibul	16,36
050	Šatňa návšteví	4,4
051	Výťah	0
052	Zádverie	4,40
	Spolu	25,16
054	Chodba	30,6
055	WC ž.	4,4
056	WC m.	4,4
057	denná miestnosť	17,4
058	sanitárny priestor	4,4
059	Šatňa	4,5
060	Šatňa	4,5
061	Šatňa	4,5
062	Sklad	12,7
063	sanitárny priestor	4,7
064	sanitárny priestor	6,2
076	súdna pitevňa	53,5
077	Pílka	7,2
078	foto	9,3
079	čistá miestnosť	0,9
080	WC	3,2
081	manipulácia	52,2
082	chladiaci box	4,2
083	chladiaci box	4,2
084	chladiaci box	4,2
085	chladiaci box	4,2
086	čistá miestnosť	8,3
087	sklad rakiev	7,3
088	Výťah	0
089	chodba	4,4
090	zarakvenie	49
091	sklad šatstva	9,35
092	WC	4,8
093	výstavka	6
094	Vj. sanitiek	16,8

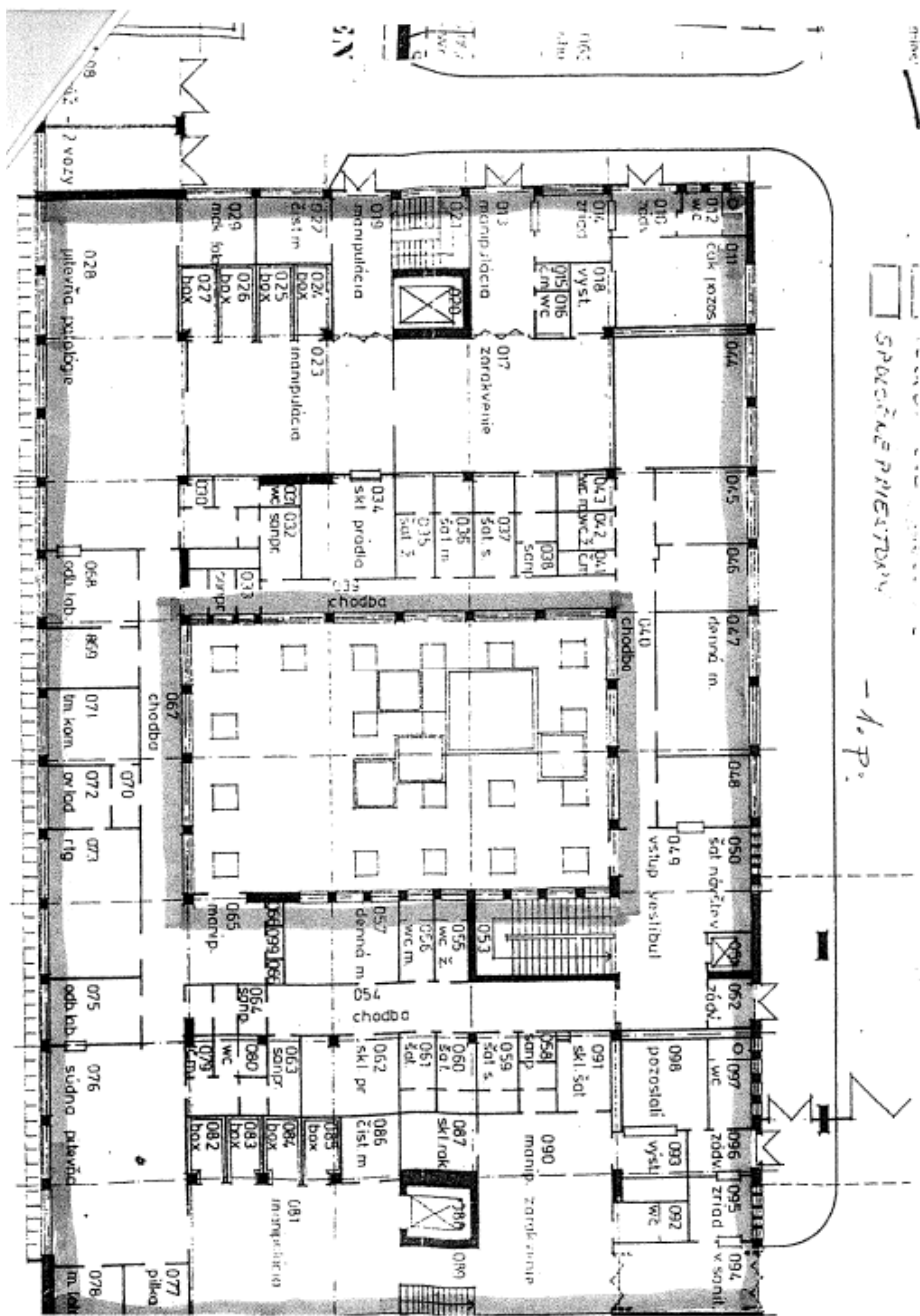
095	zariadenec	8,4
096	zádverie	5,2
097	WC	6,8
098	pozostalí	13,7
	Spolu	381,45
	Celkom	1 034,62

č. miestnosti	názov miestnosti	PP/m2/
	Budova K -1.p.	
022	predsieň	6
023	miestnosť	10,8
024	miestnosť	10,8
025	Predsieň	6
026	Pracovná miestnosť	17,9
03	Predsieň	2,4
04	WC	7,4
	Spolu	61,3
	Budova K 1.posch	
117	miestnosť	20,2
118	predsieň	4,5
119	kuchynka	2,8
120	sprcha	2,0
	Spolu	29,5

Rekapitulácia: spolu: 1034,62 + 61,3+29,5= 1 125,4

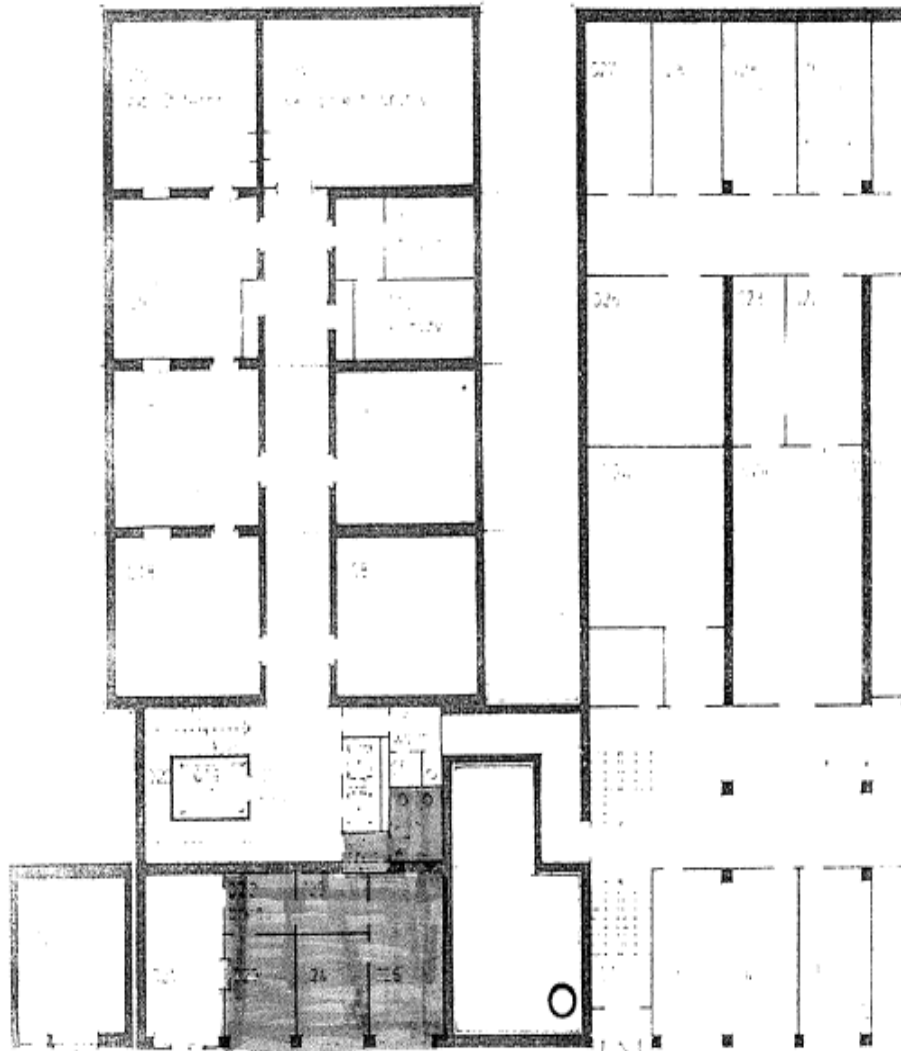
Príloha č. 2 Pôdorys prenajatých priestorov

Budova G -1. p.



Budova K -1. p.

ADMINISTR-VÝPOČ. STR.



Budova K 1. p.

