

# ZMLUVA 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 zastúpení: Ing. Miriam Lapuníková, MBA, generálna riaditeľka  
Ing. Ivana Sklenková, ekonomická riaditeľka  
IČO: 00 165 549  
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-I z 18.12.1990  
v znení neskorších zmien  
(ďalej len „**prenajíateľ**“)

**a**

**Nájomca:** **Richard Čunderlík**  
9 Mája 2144/32, 977 03 Brezno  
V zastúpení: Richard Čunderlík  
IČO: 47 757 396  
IBAN: SK49 0900 0000 0051 2621 8067  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.; BIC: GIBASKBX  
Zap. v živnostenskom registri: číslo živnostenského registra 630-15187  
(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 túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

---

## Čl. I.

### Predmet a účel zmluvy

1. Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D. Roosevelta Banská Bystrica z titulu správy majetku štátu prenecháva nájomcovi za odplatu a v súlade so zmluvnými podmienkami uvedenými v tejto zmluve do užívania nebytové priestory o výmere 11,7 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na 0.p. v budove so súp. č. 6820 (poliklinika), situovanej na parcele č. 2590/7, evidovanej v k.ú. Banská Bystrica, na LV č. 142.
2. Nákres pôdorysu prenajatých priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi do užívania nebytové priestory na podnikateľský účel: predaj koláčov, zákuskov a tort.
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.

## Čl. II Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 5 rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

## Čl. III Cena nájmu a spôsob platby

1. Nájomné za nájom nebytových priestorov je na základe výsledkov ponukového konania stanovené vo výške 311,- eur ( slovom: tristojedenásť eur ) za 1m<sup>2</sup> na 1 rok, cena je uvedená bez DPH v zmysle § 38 ods. 3 zák.č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Ročné nájomné: 11,7 m<sup>2</sup> x 311,- eur = 3638,70 eur

**Mesačné nájomné: 3638,7 eur : 12 = 303,23 eur**

2. Nájomca uhradza mesačné nájomné vypočítané podľa bodu 1. tohto článku na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa fakturuje nájom.
3. Nájomca uhradza náklady za energie a služby spojené s užívaním nájmu podľa Čl. IV tejto zmluvy, a to na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa fakturujú poskytnuté služby.
4. Predpokladané prevádzkové náklady na prevádzku predmetných nebytových priestorov sú v celkovej výške 615,85 eur bez DPH na rok (elektrická a tepelná energia: 355,97 eur bez DPH/rok, dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd: 122,45 eur bez DPH/rok, komunálny odpad: 17,43 eur bez DPH/rok, sociálne zariadenie: 120 eur bez DPH/rok).
5. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa.
6. V prípade, že dôjde počas trvania nájmu k zvýšeniu cien rovnakých alebo podobných nehnuteľností, má prenajímateľ právo požadovať primerané zvýšenie ceny. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zvýšenie ceny nájmu zaslaním návrhu na uzatvorenie dodatku. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.
7. 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 sa premietne do faktúry bez uzatvárania dodatku k zmluve a to na základe písomného oznámenia prenajímateľa. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.
8. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním nájmu (resp. poskytovaných služieb v zmysle čl. IV) má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania vo výške podľa ustanovení § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnení, v spojení s § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 v znení neskorších predpisov.

## Čl. IV Energie a služby spojené s nájmom

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ (ďalej aj ako „poskytovateľ“) bude dodávať nájomcovi (ďalej aj ako „odberateľ“) energie za nasledovných podmienok:

### 1. Elektrická energia

- 1.1. V prenajatých priestoroch nie je možné z technického hľadiska nainštalovať elektromer. Inštalácia elektromera by si vyžiadala finančne náročné rekonštrukčné práce. Spotreba elektrickej energie sa vypočíta na základe súpisu a inštalovaného výkonu elektrospotrebičov na obdobie kalendárneho roka. Ročná spotreba sa fakturuje rovnakým podielom - pri mesačnej fakturácii (1/12) prepočítaného ročného objemu kWh.
- 1.2. Nájomca je povinný bezodkladne po nastúhovaní sa do prenajatých priestorov vyzvať poskytovateľa za účelom súpisu elektrospotrebičov a následne vystavenia „Protokolu – súpisu elektrospotrebičov“.
- 1.3. Počas trvania nájomnej zmluvy, v prípade zmeny skladby elektrospotrebičov odlišnej od prvej súpisu je nájomca povinný písomne oznámiť zmenu najneskôr do 3 pracovných dní. Na základe písomného oznámenia sa vystaví a vzájomne potvrdí „Protokol – Zmena prvej súpisu elektrospotrebičov“ a následne sa prepočíta spotreba elektrickej energie.
- 1.4. Nájomca je povinný pri plánovanom zabezpečení elektrospotrebiča s výkonom nad 2000 kW vopred odsúhlasiť na oddelení prevádzky plánovanú zmenu v napojení nového elektrospotrebiča. Za správnosť súpisu elektrospotrebičov a udržiavanie elektrospotrebičov v dobrom technickom stave je v plnej miere zodpovedný nájomca.
- 1.5. Neoprávnený odber (nenahlásené spotrebiče) sa považuje za hrubé porušenie zmluvných vzťahov, čo môže byť dôvodom pre odstúpenie od zmluvy o nájme.
- 1.6. Pri škode spôsobenej neoprávneným odberom elektriny sa spôsob výpočtu ustanovuje na základe Vyhlášky č. 292/2012 Z.z.
- 1.7. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávku a distribúciu elektrickej energie vrátane zodpovednosti za odchýlku zabezpečuje pre poskytovateľa spoločnosť BCF, s.r.o. Banská Bystrica /ďalej len „BCF“. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávka a distribúcia elektrickej energie bude zo strany poskytovateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých sú tieto realizované na základe uzatvorenej zmluvy medzi poskytovateľom a BCF.
- 1.8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať poskytovateľovi náklady za dodávku, distribúciu elektrickej energie a ostatných systémových služieb vo výške rovnajúcej sa výške skutočne vynaložených nákladov na základe zmluvy s BCF.
- 1.9. V čase uzatvorenia tejto zmluvy sa priemerná cena uhrádzaná poskytovateľom skladá z nasledovných položiek:

- Silová elektrina 41,82 EUR/MWh bez DPH
- Platba za služby distribúcie elektriny 29,44 EUR/MWh bez DPH
- Platba za ostatné systémové služby 33,88 EUR/MWh bez DPH
- Daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20%)

Priemerné ceny za dodávku, distribúciu elektrickej energie vrátane ostatných systémových služieb sa budú mesačne aktualizovať na základe fakturácie vyššieho dodávateľa.

## 2. Tepelná energia

/Nájomca s nameraným množstvom odberu tepelnej energie/

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávka tepelnej energie na vykurovanie sa vypočíta na základe technického prepočtu.
- 2.2. Pri technickom prepočte sa vychádza z vykurovanej podlahovej plochy ( $m^2$ ) a regulačného príkonu (kW). Podlahová plocha sa prepočíta koeficientom na GJ a následne na kWh. Regulačný príkon odberného zariadenia so spotrebou tepla na vykurovanie sa vypočíta ako podiel skutočne dodaného množstva tepla v kilowatthodinách do odberného zariadenia, počtu hodín 5300 a podielu dennostupňov.
- 2.3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že výrobu tepla zabezpečuje centrálny zdroj tepla nového nemocničného areálu na základe povolenia č. 2006T0121 (Licencie) Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, Bratislava („ďalej len URSO“). Povolenie bolo vydané pre Fakultnú nemocnicu s poliklinikou F.D.Roosevelta Banská Bystrica, IČO: 00165549, Nám.L.Svobodu 1 Banská Bystrica na predmet podnikania: „Výroba tepla, rozvod tepla“.
- 2.4. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že fakturácia za dodávku tepelnej energie určenej na vykurovanie bude uskutočňovaná na základe platných cenových rozhodnutí URSO Bratislava v danom fakturačnom období.
- 2.5. V čase uzatvorenia tejto zmluvy je platné Rozhodnutie URSO Bratislava číslo: 0146/2017/T zo dňa 15.11.2016 s účinnosťou od 01.01.2017. Skladba ceny je nasledovná:
  - Variabilná zložka maximálnej ceny tepla pre odberateľov a konečných spotrebiteľov okrem domácnosti: 0,0469 €/kWh
  - Fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom pre odberné miesta v meste Banská Bystrica: 93,183 €/kW
  - Daň z pridanej hodnoty (20%)
- 2.6. Nájomca súhlasí s tou skutočnosťou, že na základe nového cenového Rozhodnutia URSO Bratislava, poskytovateľ je oprávnený nové cenové Rozhodnutie premietnuť do výpočtu nákladov za fakturáciu tepelnej energie bez následných dodatkov k tejto Zmluve.
- 2.7. Prenajímateľ fakturuje nájomcovi:
  - variabilnú zložku maximálnej ceny tepla vynásobenú nameraným množstvom tepla na odbernom mieste
  - fixnú zložku maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom vynásobenú regulačným príkonom na odbernom mieste

Výpočet:

Dvojzložková cena:

1)

Variabilná zložka ceny tepla (€/kWh)

(x)

Prepočítané množstvo tepla na odbernom mieste (kWh)

(=)

Variabilné náklady na vykurovanie a prípravu TÚV(€)

2)

Fixná zložka ceny tepla (€/kW)

(x)

Regulačný príkon (kW) sa vypočíta podľa predchádzajúcej skutočnej ročnej spotreby tepla

(=)

Fixné náklady na vykurovanie a prípravu TÚV (€)

Súčet = celkové náklady na vykurovanie a prípravu TÚV (€)

Príklad:

Teplota na vykurovanie a prípravu TUV	Obdobie	Prepočítané množstvo tepla na odbernom mieste	Regulačný příkon	CENA TEPLA Variabilná zložka	Fixná zložka	NÁKLADY Variabilné	Fixné	Spolu
	(mesiac)	(kWh)	(kW)	(€/kWh)	(€/kW)	(€)	(€)	(€)
	1 – 12	3025	0,574579	0,0469	93,1830	141,87	53,54	195,41

Poznámka:

- *Fixná zložka maximálnej ceny tepla sa fakturuje za regulačný príkon odberného zariadenia.*
- *Regulačný príkon za fixnú zložku maximálnej ceny tepla bude fakturovaný mesačne v sume zodpovedajúcej 1/12 ročného regulačného príkonu odberného zariadenia – objektu spotreby.*
- *Prepočítané objemové množstvo tepla na odbernom mieste (kWh) bude fakturované mesačne v sume zodpovedajúcej 1/12 ročných nákladov v objekte spotreby.*
- *Prenajímateľ je povinný do 31.05. kalendárneho roka vyhotoviť vyúčtovanie skutočných nákladov za regulovaný rok „t<sub>1</sub>“.*
- *Po vyúčtovaní regulovaného roku t<sub>1</sub> sa objemové množstvo (kWh) a regulačný príkon (kW) zmení na základe skutočných prepočítaných hodnôt na nadchádzajúce fakturované obdobie a aktuálneho cenového Rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví.*
- *Jednotkové ceny a následne náklady sú udávané bez DPH.*

### 3. Dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd

- 3.1. V prenajatých priestoroch sa vodomer nenachádza. V prípade, ak bude odberateľom vodomer nainštalovaný, tak len na mieste, ktoré v súčinnosti s odberateľom určí poskytovateľ ako bod napojenia, ktorý je technicky a prístupom najvhodnejší.
- 3.2. Do doby nainštalovania vodomera odberateľom sa spotreba vody bude fakturovať na základe vyhlášky MŽP SR č.397/2003 Z.z. nasledovne:

1 zamestnanec..... 45 m<sup>3</sup> za rok t.j.  
1 zamestnanec..... 3,75 m<sup>3</sup> za mesiac

Odberateľ je povinný, v prípade že počas platnosti tejto zmluvy dôjde v ktoromkoľvek mesiaci (časti mesiaca) k zmene počtu zamestnancov odberateľa, oznámiť poskytovateľovi túto zmenu najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo – v oznámení uvedie deň, mesiac, rok, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo.

- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že do doby inštalácie podružného vodomera podľa bodu 3.1 tohto článku a vzájomného potvrdenia výrobného čísla a jeho počiatočného stavu bude poskytovateľ refakturovať odberateľovi spotrebu dodávky vody podľa výpočtu uvedeného v bode 3.2. tohto článku.
- 3.4. Poskytovateľ a odberateľ sa zaväzujú najneskôr do 3 dní odo dňa inštalácie vodomera spísať a svojimi podpismi spoločne potvrdiť výrobné číslo vodomera a počiatočný stav vodomera, od ktorého sa bude odčítavať hodnota spotrebovanej vody pre účely tejto Zmluvy. Odberateľ je zároveň povinný preukázať poskytovateľovi, že podružný vodomer je akreditovaný, t.j. spôsobilý na meranie prívodu vody podľa platných právnych predpisov. Zároveň odberateľ vyzve poskytovateľa k zaplombovaniu vodomera.

- 3.5. Za správnosť merania a udržiavanie podružného vodomera v dobrom technickom stave je zodpovedný odberateľ. Spotreba vody a množstvo odobratej vody verejnou kanalizáciou bude poskytovateľom refakturovaná odberateľovi v závislosti od množstva odobratej vody po odčítaní takejto hodnoty z podružného vodomera, ktorú poskytovateľ uskutoční vždy v určený pracovný deň každého kalendárneho mesiaca. Odberateľ sa týmto zaväzuje pre účely odčítania množstva spotrebovanej vody sprístupniť poskytovateľovi podružný vodomera.
- 3.6. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávateľom pitnej vody pre poskytovateľa je spoločnosť StVPS - Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s. Banská Bystrica /ďalej len „StVPS“. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávka pitnej vody a odvod vody verejnou kanalizáciou bude zo strany poskytovateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých sú tieto realizované na základe uzatvorenej zmluvy medzi poskytovateľom a StVPS.
- 3.7. Odberateľ sa zaväzuje uhrádzať poskytovateľovi cenu za dodanie pitnej vody a odvod odpadovej vody verejnou kanalizáciou vo výške rovnajúcej sa výške poskytovateľom skutočne vynaložených nákladov na dodanie pitnej vody a odvod a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou poskytovateľom dodávateľovi (skutočne spotrebované množstvá pitnej vody a odvedenej a čistenej odpadovej vody verejnou kanalizáciou) na základe zmluvy s StVPS.
- 3.8. V čase uzatvorenia zmluvy sa cena uhrádzaná poskytovateľom spoločnosti StVPS skladá z nasledovných položiek – vodné a stočné:
- cena za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom je stanovená na sumu 1,201 EUR/m<sup>3</sup> bez DPH - takzvané vodné
  - maximálna cena za odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou je v súčasnosti stanovená na sumu 1,1615 EUR/m<sup>3</sup> bez DPH - takzvané stočné
  - daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20%)
- 3.9. Dodávateľ si vyhradzuje právo zmeniť cenu vodného a stočného v závislosti na zmene aktuálneho predpisu - Rozhodnutia URSO pre vyššieho dodávateľa StVPS – Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s.
- 3.10 Odber vôd z povrchového odtoku z nehnuteľnosti odvádzaných do verejnej kanalizácie; poplatok za tento odber je počítaný podľa vyhl. č. 397/2003 Z.z. podľa jednotlivých kategórií a celkovej plochy v m<sup>2</sup>.

#### 4. Komunálny odpad

- 4.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy je zmluvným partnerom poskytovateľa, ktorý mu zabezpečuje **odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov** spoločnosť **ICEKO-ONYX, s.r.o., Banská Bystrica** /ďalej len „ICEKO-ONYX“. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že **odvoz a likvidáciu odpadov** bude zo strany poskytovateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých je dodávka týchto služieb realizovaná na základe uzatvorenej zmluvy medzi poskytovateľom a ICEKO-ONYX.
- 4.2. V čase uzavretia tejto zmluvy hradí poskytovateľ nasledovnú cenu za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov:
- 1 zamestnanec = 20,92 EUR s DPH za rok, t. j. 1,7433 EUR s DPH za mesiac a 0,166 EUR s DPH za 1 kg;
  - Výpočet ceny za odvoz a likvidáciu odpadov:  
1 zamestnanec - 10,5 kg za mesiac,  
1 kg odpadu = 0,166€ ,  
**Počet pracovníkov x 10,5 kg x cena za 1 kg odpadu = cena za mesiac**

- 4.3. Podľa tejto zmluvy bude poskytovateľ refakturovať odberateľovi za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov cenu, ktorú poskytovateľ platí svojmu dodávateľovi (ICEKO-ONYX), a ktorá je bližšie špecifikovaná v bode 4.2. tohto článku.
- 4.4. Odberateľ je povinný, v prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde k ktoromkoľvek mesiaci (časti mesiaca) k zmene počtu zamestnancov odberateľa, oznámiť poskytovateľovi túto zmenu najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo – v oznámení uvedie deň, mesiac, rok, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo.
- 4.5. Odberateľ je povinný komunálne odpady baliť do vriec modrej farby (v prípade núdze zelenej farby); vrecia budú označené názvom ODBERATEĽA a DÁTUMOM. Triedený odpad:
- biele sklo, bude sypať do kontajnera pri urgentnom príjme;
  - kartóny pod strechu pod premostením.
  - plasty pod strechu pod premostením.
- 4.6. Poskytovateľ vyúčtuje odberateľovi **cenu za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov** mesačne:
- a) počet zamestnancov x 1,4525 EUR,**
- b) DPH – daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20 %).**

## 5. Iné poplatky

- 5.1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi prevádzkovú réžiu pre zabezpečenie služieb spojených s nájmom uvedených v tomto článku zmluvy a pre zabezpečenie plynulej a nepretržitej prevádzky týchto služieb. Výška prevádzkovej réžie sa určí pomerom skutočného odberu nájomcu voči celkovému odberu prenajímateľa v závislosti od skutočne vynaložených nákladov. Náklady na prevádzkovú réžiu sa budú rozpočítavať pomerne medzi všetkých odberateľov služieb v závislosti od veľkosti odberu jednotlivých služieb. Výška prevádzkovej réžie je v čase uzatvorenia tejto zmluvy za elektrickú energiu 0,0390 eur bez DPH/ kWh a za dodávku a odvedenie vody 0,3135 eur bez DPH/m<sup>3</sup>. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku prevádzkovej réžie v závislosti od skutočne vynaložených nákladov raz ročne.

V prevádzkovej réžii sú zahrnuté:

- 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.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi poplatok za používanie sociálneho zariadenia vo výške 10,00 eur bez DPH/mesiac.

## Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

### 1. Nájomca je povinný:

- a) predmet nájmu riadne užívať, chrániť pred poškodením, alebo zničením;
- b) udržiavať prenajaté priestory v prevádzky schopnom stave a udržiavať hygienický režim;
- c) udržiavať čistotu nielen v prenajatých priestoroch, ale tiež v ich okolí, pričom sa nájomcovi zakazuje nechávať pred prenajatými priestormi a to aj len dočasne rôzne prepravky, krabice a pod.;
- d) rešpektovať zákaz fajčenia v priestoroch prenajímateľa podľa zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- e) za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov;
- f) oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, ktoré by mali súvis so zmenou tejto zmluvy;
- g) neodkladne oznámiť 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.
- h) zabezpečiť si na vlastné náklady poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch,
- i) zabezpečiť si na vlastné náklady dodávku pošty, bežnú údržbu a bežné opravy prenajatých priestorov, na tieto účely sa podporne použije §5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- j) dodržiavať interné, bezpečnostné, technické predpisy prenajímateľa súvisiace s prevádzkou hlavných priestorov, v ktorých sa predmet nájmu nachádza,
- k) v prípade potreby zásobovania predmetu nájmu tovarom, zásobami a pod., rešpektovať výluky vstupu zásobovacích a obslužných vozidiel do areálu prenajímateľa v pracovných dňoch v čase od 6.30 hod do 7.30 hod. Prístup k pozemku bude umožňovať službukonajúca strážna služba /uvedené platí rovnako pre dodávateľov nájomcu/.
- l) užívať predmet nájmu s prihliadnutím a ohľadom na charakter prevádzky a hlavnej činnosti prenajímateľa, ktorou je poskytovanie zdravotnej starostlivosti.

### 2. Nájomca je oprávnený:

- a) predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou;
- b) 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;
- c) predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú prejedná s prenajímateľom, a to len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po ukončení doby nájmu odovzdá nájomca rekonštruované priestory prenajímateľovi bez finančného nároku za zhodnotenie priestorov nájmu s výnimkou úprav a rekonštrukcií vykonaných nájomcom na výslovný písomný pokyn prenajímateľa. Nájomca je počas doby trvania nájmu oprávnený technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisovať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa;

### 3. Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebenia v plnom rozsahu.



4. 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.
5. Nájomca je povinný sprístupniť na požiadanie predmet nájmu prenajímateľovi, resp. poverenému zamestnancovi prenajímateľa, najmenej dva mesiace pred skončením zmluvy o nájme, a to za účelom obhliadky predmetu nájmu záujemcom o nájom priestorov alebo budúcemu nájomcovi.
6. Nájomca berie na vedomie, že všetky povolenia nevyhnutné na spustenie priestorov do prevádzky si musí zabezpečiť sám na svoje vlastné náklady. Prenajímateľ sa na tieto účely zaväzuje poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť.
7. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nebude akceptovať žiadne dohody nájomcu s predchádzajúcim nájomcom o finančnom vyrovnaní za rekonštrukciu alebo zhodnotenie nebytových priestorov, ktoré vykonal predchádzajúci nájomca. Nájomca sa zaväzuje, že si z dôvodov podľa predchádzajúcej vety nebude nárokovať akékoľvek finančné vyrovnanie od prenajímateľa.

## **Čl. VI**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 1 mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluvu o nájme možno ukončiť aj na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany môžu od zmluvy odstúpiť v prípade nedodržania práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, najmä z dôvodov podľa čl. III ods. 6 a ods.7 tejto zmluvy; odstúpením sa zmluva zrušuje od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
5. Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie alebo v inom ako pôvodnom stave len po dohode s prenajímateľom v hygienicky nezávadnom stave, najneskôr nasledujúci deň po ukončení doby nájmu. O odovzdaní bude spísaný protokol. Nájomca je povinný vyrovnať všetky svoje záväzky do 10 dní od ukončenia nájmu.
6. Ak nájomca po skončení doby nájmu neodovzdá nebytové priestory prenajímateľovi v posledný deň lehoty, 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 vypratávaných veciach. Prenajímateľ oznámi nájomcovi termín vypratania aspoň 4 dni pred plánovaným vypratáním priestorov.
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 uvedeného v článku III. bod 1 tejto zmluvy a to s prihliadnutím na každý ,aj začatý, deň uskladnenia.

## **Čl. VII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Nájomca vyhlasuje, že sa pred uzatvorením tejto zmluvy s prenajatými nebytovými priestormi oboznámil a ich stav mu je známy.

2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán s výnimkami výslovne ustanovenými v tejto zmluve.
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, zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv SR.
5. Zmluva je vypracovaná v 4 vyhotoveniach, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca a 1 Ministerstvo financií Slovenskej republiky na archívne účely.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa.....

V ....., dňa.....

**Prenajímateľ**

**Nájomca**

.....  
**Ing. Miriam Lapuníková, MBA**  
generálna riaditeľka  
Fakultná nemocnica s poliklinikou  
F. D. Roosevelta Banská Bystrica

.....  
**Richard Čunderlík**

.....  
**Ing. Ivana Sklenková**  
ekonomická riaditeľka  
Fakultná nemocnica s poliklinikou  
F. D. Roosevelta Banská Bystrica

# USTAVNÁ LEKÁREŇ

D1 - 07

