

## N Á J O M N Á   Z M L U V A

uzavretá v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom dole uvedeného dňa medzi zmluvnými stranami:

**Prenajíateľ:** **Všeobecná nemocnica s poliklinikou Lučenec n.o.**  
Vykonávajúca správu majetku Banskobystrického samosprávneho kraja  
So sídlom: Námestie Republiky 15, 984 39 Lučenec, Slovenská republika  
IČO: 37954571 IČ DPH: SK2021956398  
v zastúpení: Bc. Ján Miadok, predseda správnej rady VŠNsP Lučenec n.o.  
MUDr. Július Höffer, riaditeľ VŠNsP Lučenec n.o.  
Bankové spojenie: ČSOB, a. s., pobočka Lučenec  
Číslo účtu: 4002119687/7500  
IBAN: SK95 7500 0000 0040 0211 9687  
(ďalej len „prenajíateľ“)

**Nájomca:** **Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**  
So sídlom : Želova 2, 829 24 Bratislava  
v zastúpení: MUDr. Mgr. Michal Palkovič, PhD., MHA, MPH, predseda  
IČO: 30 796 482  
DIČ: 2021904456  
IČ DPH: nie je platiteľom DPH  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK5781800000007000198055  
(ďalej len „nájomca“)

### Článok I.

#### PREDMET ZMLUVY A PREDMET NÁJMU

1. Touto Nájomnou zmluvou (ďalej len „zmluva“) prenecháva prenajíateľ do užívania nájomcovi nebytové priestory /administratívne priestory/ nachádzajúce sa v nehnuteľnosti vo výkone správy Všeobecnej nemocnice s poliklinikou Lučenec n.o., v katastrálnom území Lučenec, Námestie republiky 15, súpisné číslo 4854, o výmere 72 m<sup>2</sup> novo rekonštruovaných priestorov, s čiastočným zariadením. Súpis prenajatého zariadenia bude prílohou k zmluve.

V súvislosti s nájmom nebytových priestorov vyššie uvedených má nájomca právo využívať priestory nachádzajúce sa v budove, za ktoré platí dohodnutú odplatu. Na predmete zmluvy neviaznu žiadne také práva tretích osôb, ktoré by sťažovali, obmedzovali, alebo znemožňovali ich užívanie nájomcom.

2. Prenajíateľ odovzdá ku dňu účinnosti tejto zmluvy nájomcovi nebytové priestory podľa tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel.

3. Nájomca teda podpisom tejto zmluvy zároveň vyhlasuje, že nebytové priestory podľa tejto zmluvy si riadne ohliadol, s ich stavom bol pred nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy oboznámený, nemá k nemu výhrady, tento stav zodpovedá veku a obvyklej údržbe nebytových priestorov.

## Článok II. ÚČEL NÁJMU

1. Účelom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy za podmienok upravených touto zmluvou a v súlade s predmetom činnosti nájomcu v zmysle zákona č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov, na účely prevádzkovania pracoviska Súdneho lekárstva a patologickej anatómie, najmä ako administratívne priestory.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory podľa tejto zmluvy výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

## Článok III. DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva o nájme sa uzatvára **na dobu určitú od 01.06.2024 do 30.04.2028.**
2. Zmluvné strany sú oprávnené túto zmluvu písomne vypovedať aj bez uvedenia výpovedného dôvodu. Výpovedná lehota je obojstranne trojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade, ak nájomca po dobu dlhšiu ako 30 dní mešká so zaplatením ročného nájomného, prenajímateľ je z tohto dôvodu oprávnený dať nájomcovi výpoveď so skrátenou, jednomesačnou výpovednou lehotou. Uvedené berie nájomca súhlasne na vedomie.

## Článok IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A LEHOTA A SPÔSOB JEHO ÚHRADY

1. Výška nájomného za predmet tejto zmluvy je stanovená dohodou medzi zmluvnými stranami na 1.000,00 EUR mesačne, ročne 12.000,00 EUR. Nájom nebytových priestorov je podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od dane z pridanej hodnoty.
2. Cena za elektrickú energiu a celková spotreba vody /teplej a studenej/ bude mesačne fakturovaná podľa skutočného odpočtu elektromeru a vodomeru. Spotreba tepla bude mesačne fakturovaná na základe skutočnej spotreby plynu /samostatný plynový kotol/. Prenajímateľ je povinný na žiadosť nájomcu, bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa doručenia žiadosti, preukázať prípadné zvýšenie cien zo strany dodávateľov elektrickej energie, plynu a vody. Likvidáciu odpadov si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje hradiť dohodnutú výšku nájomného a spotrebované energie na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a to bezhotovostným platobným stykom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania fakturovanej sumy na účet prenajímateľa. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia.
5. Ak deň splatnosti nebude pracovným dňom, za posledný deň splatnosti sa pokladá prvý nasledujúci pracovný deň. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neuhradí prenajímateľovi splatné nájomné včas v dohodnutej dobe a výške, ako to vyplýva z tejto zmluvy, bude povinný zaplatiť nájomcovi okrem dlžnej sumy aj úroky z omeškania vo

výške podľa zákona a okrem toho aj zmluvnú pokutu podľa § 544 Občianskeho zákonníka vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania s jej zaplatením.

6. Faktúra musí spĺňať všetky náležitosti v zmysle platných právnych predpisov a podľa tejto zmluvy, v opačnom prípade je nájomca oprávnený vrátiť faktúru prenajímateľovi za účelom odstránenia nedostatkov. Doručením opravenej faktúry začína plynúť nová lehota splatnosti.

## **Článok V.**

### **NIEKTORÉ PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Nájomca je povinný zabezpečiť vstup do prenajatých priestorov za účelom odstránenia závad a opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ v zmysle čl. V. bodu 11. tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ má právo požadovať vstup do nebytových priestorov podľa tejto zmluvy za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet zmluvy v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. V súvislosti s vykonaním kontroly neobmedzí prenajímateľ nájomcu vo výkone jeho činnosti. Vstup do priestorov vykoná prenajímateľ výhradne v prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov podľa tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady ochranu nebytových priestorov podľa tejto zmluvy tak, aby na nich a ďalšom vlastníctve prenajímateľa nevznikla žiadna škoda. Proti rizikám vzniku škody na majetku prenajímateľa je nájomca oprávnený sa dať poistiť, inak znáša náklady spojené s odstránením následkov škodových udalostí. Za škodu spôsobenú nájomcom, jeho spolupracovníkmi, osobami vykonávajúcimi pre nájomcu práce a činnosti, resp. jeho hosťami v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb v prenajatých priestoroch.

5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať nebytové priestory podľa tejto zmluvy do podnájmu tretej osobe.

6. Nájomca sa pri užívaní predmetu nájmu v plnom rozsahu zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť a dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy a normy súvisiace so zabezpečením a zaistením bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca je v danej súvislosti taktiež zodpovedný:

- za organizačné a materiálne zabezpečenie a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v predmete nájmu,
- za činnosť svojich zamestnancov a iných osôb zdržujúcich sa v priestoroch predmetu nájmu,
- za zanechanie predmetu nájmu po ukončení pracovnej doby v bezchybnom stave z hľadiska zabezpečenia a zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
- za prevádzku, technický stav a kontroly technických zariadení a vyhradených technických zariadení vo vlastníctve nájomcu umiestnených v predmete nájmu,
- za vykonávanie odborných prehliadok, odborných skúšok a úradných skúšok technických zariadení a vyhradených technických zariadení umiestnených v predmete nájmu.

7. Nájomca sa pri užívaní predmetu nájmu v plnom rozsahu zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť a dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy a normy súvisiace so zabezpečením a zaistením ochrany pred požiarmi. Nájomca je v danej súvislosti taktiež zodpovedný:

- za organizačné a materiálne zabezpečenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu,
- za činnosť svojich zamestnancov a iných osôb zdržujúcich sa v priestoroch predmetu nájmu,
- za zanechanie predmetu nájmu po ukončení pracovnej doby v bezchybnom stave z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti,
- za prevádzku, technický stav, kontroly a revízie protipožiarneho zariadení umiestnených v predmete nájmu.

**8.** Nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu v plnom rozsahu na vlastné náklady zabezpečiť a dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy a normy súvisiace s ochranou životného prostredia, verejného zdravia a hygieny pracovného prostredia. Nájomca je v danej súvislosti taktiež zodpovedný:

- za organizačné a materiálne zabezpečenie dodržiavania zákonných povinností v oblasti životného prostredia, verejného zdravia a hygieny práce a prostredia v predmete nájmu,
- za činnosť svojich zamestnancov a iných osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu v súvislosti s ochranou životného prostredia, verejného zdravia a hygieny práce a prostredia,
- za zanechanie predmetu nájmu po ukončení pracovnej doby v bezchybnom stave z hľadiska zabezpečenia a zaistenia ochrany životného prostredia, verejného zdravia a hygieny práce a prostredia.

**9.** Nájomca je povinný v prípade vzniku poistnej udalosti na nebytových priestoroch podľa tejto zmluvy oznámiť túto skutočnosť do dvadsaťštyri hodín prenajímateľovi.

**10.** Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, ktoré by mohli mať súvis s obsahom tejto zmluvy.

**11.** Prenajímateľ zabezpečuje:

administratívne, technické, správne služby súvisiace s prevádzkou a spravovaním objektu, v ktorom sú prenajaté nebytové priestory podľa tejto zmluvy, revízie vykurovacieho systému, elektroinštalácie, protipožiarnej techniky a zariadení v spoločných priestoroch, opravy objektu, v ktorom sú prenajaté nebytové priestory podľa tejto zmluvy, dodávku vody, tepla, TÚV a údržbu rozvodnej siete týchto médií, odvádzanie splaškovej a dažďovej vody do verejnej kanalizácie, telekomunikačné služby, vývoz komunálneho odpadu, upratovanie vonkajších priestorov.

**12.** Nájomca je povinný udržiavať prenajaté nebytové priestory podľa tejto zmluvy v prevádzkyschopnom stave a čisté, pričom náklady na opravy a obvyklé udržiavacie práce v prenajatých nebytových priestoroch znáša sám. Jedná sa o: vymaľovanie nebytových priestorov, zasklievanie okien, údržbu, výmenu a opravu rolíet a žalúzií, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, žiariviek, vodovodných a splachovacích komponentov /vršky, plaváky, tesnenia/.

**13.** Nájomca je povinný vykonávať v súlade s právnymi predpismi dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu prenajatých nebytových priestorov podľa tejto zmluvy. Nájomca je povinný dodržiavať všetky ustanovenia zákona o odpadoch hlavne so zreteľom na nebezpečné odpady.

**14.** Nájomca je povinný v každom jednotlivom prípade s prenajímateľom dohodnúť a pred dohodou písomne prenajímateľa požiadať o inštalovanie ďalšieho (oproti stavu a počtu elektrospotrebičov v deň podpisu tejto zmluvy) elektrického spotrebiča do prenajatých nebytových priestorov podľa tejto zmluvy, z dôvodu technickej a energetickej náročnosti. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený nájomca takúto inštaláciu ďalšieho elektrického spotrebiča uskutočniť.

**15.** Nájomca je povinný na technických zariadeniach a vyhradených technických zariadeniach, ktoré užíva v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať odborné prehliadky a skúšky týchto zariadení v zmysle Vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.

**16.** Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na prenajatých nebytových priestoroch podľa tejto zmluvy, môže tak uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Vykonané úpravy nemôžu byť predmetom refundácie nákladov po skončení nájomnej zmluvy a ani nemôžu byť predmetom v súdnom konaní žiadnych nárokov nájomcu voči prenajímateľovi. Nájomca tiež nie je oprávnený vykonať bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa stavebné, konštrukčné, remeselné, technické zásahy do vyhradených technických zariadení v objekte prenajímateľa.

## **Článok VI. OSOBITNÉ USTANOVENIA**

**1.** V prípade, že nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi nebytové priestory podľa tejto zmluvy jednotlivo a v celosti, tak ako ich prenajímateľ odovzdal nájomcovi, s prihliadnutím na bežné opotrebenie alebo úpravy nebytových priestorov so súhlasom prenajímateľa, nájomca zodpovedá za zničenie, znehodnotenie, poškodenie alebo úmyselné poškodenie nebytových priestorov podľa tejto zmluvy a je povinný prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnej výške uhradiť.

**2.** Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa, alebo tento inak zaťažiť.

## **Článok VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

**1.** Zmeny a dodatky k tejto zmluve sú prípustné na základe súhlasného prejavu oboch zmluvných strán a to formou písomných, očíslovaných zmien a dodatkov.

**2.** Pokiaľ nie je v tejto zmluve stanovené inak, spravujú sa vzťahy účastníkov tejto zmluvy ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Inštitút odstúpenia od zmluvy sa spravuje podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.

**3.** Každá zo zmluvných strán sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti /záväzky/ vyplývajúce z tejto zmluvy, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo zmluvných strán bude zmluva o prevode /postúpení/ zmluvných záväzkov neplatná a zároveň druhá zmluvná strana bude oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej zmluvnej strane.

**4.** Zmluvné strany sa dohodli, že každá z nich má povinnosť oznamovať druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie, ako aj zmenu akýchkoľvek identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá zmluvná strana druhej zmluvnej strane, za škodu, ktorá jej takýmto porušením povinnosti vznikla. V takomto prípade sa zásielka považuje za doručenú momentom jej vrátenia späť k odosielateľovi. Pri inak zmarenom doručení /napr. pri dočasnej neprítomnosti adresáta,

odmietnutím prevzatia zásielky atď./ sa má zásielka za doručeníu tretím dňom od jej uloženia na pošte.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania účastníkmi a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

6. Táto zmluva je vyhotovená v troch identických vyhotoveniach, pričom nájomca obdrží jedno a prenajímateľ dve vyhotovenia.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že tejto zmluve rozumejú, vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu a je pre nich určitá, ktoré skutočnosti potvrdzujú svojimi podpismi.

V Lučenci, dňa .....2024

V Bratislave, dňa .....2024

.....  
*prenajímateľ:*

MUDr. Július Höffer  
riaditeľ VŠNsP Lučenec n.o.  
Bc. Ján Miadok

predseda správnej rady VŠNsP Lučenec n.o.

.....  
*nájomca:*

MUDr. Mgr. Michal Palkovič, PhD., MHA, MPH  
predseda  
Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou