

Z m l u v a

o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Slovenská republika v správe
Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D.Roosevelta Banská Bystrica
Nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica
V zast.: MUDr. Vladimír Baláž, PhD. riaditeľ
Zriadený zriaďovacou listinou MZ SR, č. 1842/90-A/II-1 zo dňa 18.12.1990
IČO: 00 165 549
DIČ: 2021095670
č.ú.:
Bankové spojenie:
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca: **Eva Čupková – KVETY ASTRA**
Sládkovičova 42, 974 01 Banská Bystrica
V zast.: Eva Čupková
IČO: 37 591 002
IČ DPH: SK1039522396
DIČ: 1039522396
Bankové spojenie:
č. účtu:
Zap. v živnostenskom registri: číslo živnostenského registra 601-17827
(ďalej len nájomca)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok I.

Predmet a účel zmluvy

1/ Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenájomca za nižšie uvedených podmienok nasledujúce nebytové priestory:

- nebytové priestory o výmere 32 m², na 0. poschodí a nebytové priestory o výmere 10,33 m², na -1. poschodí, nachádzajúce sa v budove so súp. č. 6819, ležiacej na parc. č. 2590/6, zapísanej v katastri nehnuteľností na Katastrálnom úrade Banská

Bystrica, Správa katastra Banská Bystrica, v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, na LV 142.

2/ Účelom tejto zmluvy je poskytnutie nebytových priestorov na prevádzkovanie predajne kvetov a suvenírov.

3/ Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok II. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

Článok III. Cena nájmu a spôsob platby

1/ Nájomné

Výška nájmu za prenajaté priestory je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 60,- €/ m²/rok , cena je uvedená bez DPH v zmysle § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

$$60,- \text{ €/ m}^2/\text{rok} \times 42,33 \text{ m}^2 = 2.539,80 \text{ €/rok}$$
$$2.539,80 \text{ €/rok} : 12 = \mathbf{211,65 \text{ €/mesiac}}$$

2/ Cena za služby s nájmom spojené:

1/ Elektrická energia

- a) V prenajatých priestoroch nie je inštalovaný elektromer. Spotreba elektrickej energie sa vypočíta na základe súpisu a inštalovaného výkonu elektrospotrebičov na obdobie kalendárneho roka. Ročná spotreba sa fakturuje rovnakým podielom - pri štvrtročnej fakturácii (1/4) prepočítaného ročného objemu kWh.
- b) V prípade zmeny skladby elektrospotrebičov odlišnej od prvotnej súpisky je odberateľ povinný písomne oznámiť zmenu najneskôr do 3 pracovných dní. Na základe písomného oznámenia sa vystaví a vzájomne potvrdí „Protokol – Zmena prvotnej súpisky elektrospotrebičov“ a následne sa prepočíta spotreba elektrickej energie.
- c) Odberateľ je povinný pri plánovanom zabezpečení elektrospotrebiča s výkonom nad 2000 kW vopred odsúhlasiť na oddelení prevádzky a energetiky plánovanú zmenu v napojení nového elektrospotrebiča. Za správnosť súpisu elektrospotrebičov a udržiavanie elektrospotrebičov v dobrom technickom stave je v plnej miere zodpovedný odberateľ.
- d) Pri škode spôsobenej neoprávneným odberom elektriny sa spôsob výpočtu ustanovuje na základe Vyhlášky č. 154/2005 Z.z.
- e) Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávateľom elektrickej energie pre poskytovateľa je spoločnosť MAGNA E.A. s.r.o., Beethovenova

- 5/1810, Piešťany /ďalej len „Magna“/. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávka elektrickej energie bude zo strany poskytovateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých sú tieto realizované na základe uzatvorenej zmluvy medzi poskytovateľom a Magnou.
- f) Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že distribúciu elektrickej energie pre poskytovateľa zabezpečuje spoločnosť Stredoslovenská energetika – Distribúcia, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, Žilina /ďalej len „SSE, a.s.“/. Zmluvné strany rovnako berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že distribúcia elektrickej energie bude zo strany poskytovateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých sú tieto realizované na základe uzatvorenej zmluvy medzi poskytovateľom a SSE, a.s.
- g) Odberateľ sa zaväzuje uhrádzať poskytovateľovi náklady za dodávku a distribúciu elektrickej energie vo výške rovnajúcej sa výške skutočne vynaložených nákladov na základe zmlúv s Magnou a SSE, a.s.
- h) V čase uzatvorenia tejto zmluvy sa cena uhrádzaná poskytovateľom skladá z nasledovných položiek:
- dodávka elektrickej energie:
NNA 80,85822 EUR/MWh bez DPH
 - distribúcia elektrickej energie:
NNA 68,41692 EUR/MWh bez DPH
- daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20 %)
- Priemerné ceny za dodávku a distribúciu sa budú mesačne aktualizovať na základe fakturácie vyšších dodávateľov.
- i) Prepočítané množstvo spotreby elektrickej energie v objemových ukazovateľoch:
2,754 kWh/rok
- j) Prepočítané náklady v aktuálnych cenách (podľa bodu h/): 411,10 EUR bez DPH/rok

2/ Teplo

Odberateľ s nameraným množstvom odberu tepelnej energie

- a) Zmluvné strany sa dohodli, že dodávka tepelnej energie na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) sa vypočíta na základe technického prepočtu.
- b) 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. U regulačného príkonu sa príkon (kW) vypočíta na základe súčinu vykurovanej podlahovej plochy a aktuálneho koeficientu v danom zúčtovacom období. Príklad výpočtu z objemových množstiev na náklady na základe cien Rozhodnutia URSO Bratislava (viď nižšie v tabuľkách).
- c) 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“.

- d) Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že fakturácia za dodávku tepelnej energie určenej na vykurovanie, prípravu TÚV bude uskutočňovaná na základe platných cenových rozhodnutí URSO Bratislava v danom fakturačnom období.
- e) V čase uzatvorenia tejto zmluvy je platné Rozhodnutie URSO Bratislava číslo: 0326/2012/T zo dňa 29.2.2012 s účinnosťou od 5.3.2012. Skladba ceny je nasledovná:
- Variabilná zložka maximálnej ceny tepla pre odberateľov a konečných spotrebiteľov okrem domácnosti: 0,0593 €/kWh
 - Fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom pre odberné miesta v meste Banská Bystrica: 71,7663 €/kWh
 - Daň z pridanej hodnoty (20%).
- f) Odberateľ tepelnej energie – vykurovanie, príprava TÚV 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 (vykurovanie, príprava TÚV) bez následných dodatkov k tejto Zmluve.
- g) Poskytovateľ fakturuje odberateľovi:
- a. variabilnú zložku maximálnej ceny tepla vynásobenú prepočítaným množstvom tepla na odbernom mieste
 - b. fixnú zložku maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom vynásobenú regulačným príkonom na odbernom mieste

Výpočet:

Dvojzložková cena:

1) Variabilná zložka ceny tepla (€/kWh) (x) 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:

Teplo na vykurovanie a prípravu TÚV	Obdobie	Prepočítané množstvo tepla na odbernom mieste	Regulačný príkon	CENA TEPLA Variabilná zložka	Fixná zložka	NÁKLADY Variabilné	Fixné	Spolu
	(mesiac)	(kWh)	(kW)	(€/kWh)	(€/kW)	(€)	(€)	(€)
	1 – 12	9966	2,39393	0,0593	71,7663	590,98	171,80	762,78

Poznámka:

- Ceny a následne náklady sú udávané bez DPH!

- Fixná zložka maximálnej ceny tepla sa fakturuje za regulačný príkon odberného zariadenia.
- Regulačný príkon za fixnú zložku maximálnej ceny tepla bude fakturovaný štvrťročne v sume zodpovedajúcej ¼ ročného regulačného príkonu odberného zariadenia – objektu spotreby.
- Prepočítané objemové množstvo tepla na odbernom mieste (kWh) bude fakturované štvrťročne v sume zodpovedajúcej ¼ ročných nákladov v objekte spotreby
- Pri vyúčtovaní predchádzajúceho obdobia, napr. máj 2012 – vyúčtovanie kalendárny rok 2011 sa výška regulačného príkonu (kW) a objemového množstva (kWh) zmení na základe skutočných prepočítaných hodnôt a aktuálneho cenového Rozhodnutia URSO. Nové hodnoty sa následne stávajú podkladom pre fakturáciu na nastávajúce fakturačné obdobie. Vo vyúčtovaní v máji 2013 sa výška regulačného príkonu bude odvíjať od hodnôt odberu v predchádzajúcom období, t.j. 2012.
- Prepočet spotreby tepla z GJ na kWh je určený prevodným koeficientom $1 \text{ GJ} = 278 \text{ kWh}$.
- Pri technickom prepočte spotreby tepelnej energie sa vychádzalo z nasledovných prenajatých plôch:
 - Predajňa č.m. 16 - 32 m^2
 - Sklad č.m. 012 - $10,33 \text{ m}^2$ (nevykurovaný priestor)

3/ Voda: odber vody - paušálne

- a) Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tou skutočnosťou, že dodávateľom pitnej vody pre poskytovateľa je spoločnosť VEOLIA - Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s., Banská Bystrica /ďalej len „VEOLIA“/. Nájomca rovnako berie na vedomie a súhlasí 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 VEOLIOU.
- b) V čase uzatvorenia tejto zmluvy je cena vody za 1 m^3 2,5758 € aj s DPH
- | | | |
|---------------|---|---------------------------------|
| vodné | maximálna cena za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom | 1,1022 € / m³ |
| stočné | maximálna cena za odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou | 1,0443 € / m³ |
| DPH | daň z pridanej hodnoty | 20% |
- c) Dodávateľ si vyhradzuje právo zmeniť cenu vodného a stočného v závislosti na zmene aktuálneho predpisu - Rozhodnutia URSO pre vyššieho dodávateľa VEOLIA – Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s.
- d) Vyúčtovanie spotreby vody je uskutočňované podľa Vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z. z.
- | | | | | | |
|-------------|---|---------------------|-----------|------|----------------|
| 1 pracovník | - | 25 m^3 | za rok | t.j. | 64,40 € |
| 1 pracovník | - | $6,25 \text{ m}^3$ | za 1Q | t.j. | 16,10 € |
| 1 pracovník | - | $12,50 \text{ m}^3$ | za polrok | t.j. | 32,20 € |

Prenajímateľ bude vyhotovovať faktúry za spotrebu vody polročne / fakturácia v súčasnosti / alebo štvrťročne, na základe skutočného počtu zamestnancov.

Počet zamestnancov nájomca nahlási do 15 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy na oddelenie prevádzky a energetiky. V prípade zmeny počtu pracovníkov nájomcu je nájomca do 3 dní povinný túto zmenu písomne nahlásiť na oddelenie prevádzky a energetiky.

- e) Súčasťou zmluvy s VEOLIOU je aj odber vôd z povrchového odtoku z nehnuteľnosti odvádzaných do verejnej kanalizácie. Tieto vody budú vypočítané na základe Vyhlášky č. 397/2003 Z. z. podľa jednotlivých kategórií a celkovej plochy v m².
- f) Odberateľ sa zaväzuje uhrádzať poskytovateľovi cenu za odvod dažďovej vody verejnou kanalizáciou vo výške rovnajúcej sa výške poskytovateľom skutočne vynaložených nákladov na odvod a čistenie dažďovej vody verejnou kanalizáciou poskytovateľom dodávateľovi na základe zmluvy s VEOLIA.
- g) V čase uzatvorenia zmluvy je cena zrážkovej vody za **1 m³ – 1,2532 € s DPH** uhrádzaná poskytovateľom spoločnosti VEOLIA a skladá sa z nasledovných položiek:
zrážková voda – aktuálne platná cena za odvod zrážkovej vody je 1,0443 €
DPH - daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov 20%)

4/ Komunálny odpad

- vypočítaný na základe odvozov zmluvného partnera ICEKO ONYX a VZN mesta Banská Bystrica aj s DPH

	1 pracovník – 20.92 €	1 kg odpadu - 0,1660 €
výpočet :	1 pracovník 10,5 kg za mesiac t.j.	1,7430 €
	1 pracovník 126,0 kg za rok t.j.	20,916 € = 20,9200 €

Prenajímateľ bude vyhotovovať faktúry za komunálny odpad štvrťročne na základe skutočného počtu zamestnancov.

Počet zamestnancov nájomca nahlási do 15 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy na oddelenie prevádzky a energetiky. V prípade zmeny počtu pracovníkov nájomcu je nájomca do 3 dní povinný túto zmenu písomne nahlásiť na oddelenie prevádzky a energetiky.

5/ Paušálne poplatky

Sociálne zariadenie	9,96 €/ mesiac (bez DPH)
Prevádzková réžia pri nájomných zmluvách za 1m ²	1,20 €/ mesiac (bez DPH)

3/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a služieb s nájomom spojených na základe faktúr vystavených prenajímateľom na účet 7000278303/8180 v Štátnej pokladnici v lehote ich splatnosti - do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po období fakturácie. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa. V prípade, že dôjde počas trvania nájmu k zvýšeniu cien rovnakých alebo podobných nehnuteľností, má

prenajímateľ právo požadovať primerané zvýšenie ceny. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.

4/ Zmluvné strany sa dohodli na úprave cien prenajímateľom dodatkom k tejto zmluve, v prípade zmien cenových relácií od vyšších dodávateľov, prípadne zmien cenových predpisov platných v čase uzatvorenia zmluvy.

5/ V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo služieb s nájmom spojených má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka.

6/ Nájomca je povinný vždy do 5. januára písomne nahlasovať na oddelenie energetiky stav pracovníkov za predchádzajúci kalendárny rok v mesačnom členení pre kontrolu fakturácie spotreby vody.

Čl. IV. Podnájom

Nájomca môže priestory užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1/A Nájomca je oprávnený predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú prejedná s prenajímateľom. Nájomca môže realizovať rekonštrukciu, stavebné úpravy a technické zhodnotenia až po obdržaní písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi.

B Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po ukončení platnosti tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov odovzdá nájomca rekonštruované priestory prenajímateľovi bez finančného nároku za zhodnotenie priestorov nájmu s výnimkou úprav a rekonštrukcií vykonaných nájomcom na výslovný písomný pokyn prenajímateľa.

2/ Prenajímateľ zabezpečuje administratívne, technické, správne služby súvisiace s prevádzkou a spravovaním objektu v ktorom sú prenajaté priestory, revíziu vykurovacieho systému, revíziu elektroinštalácie, revíziu špeciálnych VZT zariadení, revíziu protipožiarnej techniky a zariadení, opravy objektu, dodávku a údržbu vodovodnej siete, odvod splaškovej a dažďovej vody.

3/ Nájomca za zaväzuje predmet nájmu riadne užívať, chrániť pred poškodením, alebo zničením. Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebenia v plnom rozsahu. Škody na predmete nájmu vo výške nad 331,94 € je nájomca povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.

4/ Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.

5/ Nájomca si zabezpečí poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám, zabezpečí si dodávku pošty, bežnú údržbu a bežné opravy.

6/ 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.

7/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, ktoré by mali súvis so zmenou nájomnej zmluvy.

8/ Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budovách.

9/ Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom, najmä zabezpečovať plnenie služieb uvedených v čl. III. zmluvy.

Čl. VI. Skončenie nájmu

1/ Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

2/ Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času a ktorý bol dojednaný z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme podnájme nebytových priestorov.

3/ Výpovedná lehota je 1 mesiac a počíta sa od prvého dňa po doručení výpovede.

4/ Po skončení nájmu odovzdá nájomca priestory v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu, čisté. O prevzatí bude spísaná zápisnica. Nájomca sa zaväzuje vyrovať do 10 dní všetky svoje záväzky.

5/ Nájom je možné ukončiť aj dohodou zmluvných strán.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1/ Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Zb., zák. č. 278/1993 Z.z. a Občianskym zákonníkom.

2/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia MF SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

3/ Zmluva je vypracovaná v 5 vyhotoveniach, z ktorých 3 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca a 1 Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

4/ Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa:

.....

V Banskej Bystrici, dňa:

.....

.....
za nájomcu
Eva Čupková

.....
za prenajímateľa
MUDr. Vladimír Baláž, PhD.
riaditeľ FNsP FDR BB