

E. 316-E.4/2021

Zmluva č. 15/2020 o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Slovenská republika, Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Čadci – správca majetku štátu
Sídlo:	Palárikova 1156, 022 01 Čadca
IČO:	17335493
DIČ:	2020552105
Štatutárny orgán:	Mgr. RNDr. Xénia Lukáčová, MPH, MHA, regionálna hygienička, generálna tajomníčka úradu
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Výdavkový účet:	_____
Príjmový účet:	_____
Zriaďovateľ:	Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky (ďalej len „prenajímateľ“)
Nájomca:	Žilinský samosprávny kraj, Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca – správca majetku VÚC
Sídlo:	Palárikova 2311, 022 16 Čadca
IČO:	17335469
DIČ:	2020552083
IČO DPH:	SK2020552083
Štatutárny orgán:	Ing. Martin Šenfeld, MBA, riaditeľ KNsP
Bankové spojenie:	_____
Číslo účtu:	_____
	(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove zapísanej na LV č. 3821, k. ú. Čadca, na parcele registra „C“ KN č. 1207/12, súpisné č. 1156, druh stavby *iná budova* (hygienická stanica). Prenajaté nebytové priestory sa nachádzajú na prízemí uvedenej budovy na adrese: Palárikova 1156, 022 01 Čadca a sú špecifikované v situačnom nákrese, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Výmera nebytových priestorov prenechaných nájomcovi do nájmu je 26 m² (ďalej ako „predmet nájmu“).

2. Predmet nájmu je v podiele 1/1 vlastníctvom štátu a je v správe prenajímateľa.

Článok II.

Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu využívať za účelom zabezpečenia výkonu poskytovania služieb spojených s poskytovaním zdravotnej starostlivosti – vrátnica Kysuckej nemocnice s poliklinikou Čadca.

Článok III.

Doba trvania nájmu

Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **päť (5) rokov** od dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy. Nájomný vzťah končí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je možné ukončiť zmluvný vzťah písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu.

Článok IV.

Výška nájomného, poplatky za služby, splatnosť úhrad, spôsob ich platenia a úrok z omeškania

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 278/1993 Z. z.“) dohodli na úhrade za nájom predmetu nájmu vo výške **48,00 € za m²/ rok, t. j. celkom 1248,00 € ročne. Štvrtročná výška úhrady za nájom predstavuje 312,00 €** (ďalej len „nájom“ alebo „nájomné“). Podľa § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, je predmetné nájomné oslobodené dane z pridanej hodnoty (ďalej ako „DPH“).
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sú vodné a stočné, vykurovanie a ohrev teplej vody a elektrická energia (ďalej len „služby“).
3. **a) Poplatky za služby:**
 - **Vodné a stočné** – cena za vodné a stočné bude určená vo výške spotreby **40,34 m³/rok** (Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 397/2003 Z. z. - 1 m³/osoba/rok – spotreba určená na 250 pracovných dní v roku. Výpočet vychádza z uvedenej spotreby vody za predpokladu dvoch zamestnancov v pracovné dni a jedného zamestnanca cez ostatné dni) v skutočnej cene fakturovanej dodávateľom, pričom o tú cenu vodného a stočného bude nájomca fakturovať prenajímateľovi nižšiu cenu vodného a stočného, vzhľadom k tomu, že nájomca je súčasne subdodávateľom vodného a stočného prenajímateľa. Predpokladané ročné prevádzkové náklady nájomcu spojené s užívaním predmetu nájmu za vodné a stočné sú vyčíslené vo výške 99,91 €;
 - **Vykurovanie a ohrev teplej vody** – cena za vykurovanie a ohrev teplej vody bude vypočítaná zo skutočne fakturovanej ceny od dodávateľa zemného plynu vynásobená koeficientom prenájatej plochy k celkovej vykurovanej ploche, t. j. $26 \text{ m}^2 / 1132 = 0,02297$. Predpokladané ročné prevádzkové náklady nájomcu spojené s užívaním predmetu nájmu na vykurovanie a ohrev teplej vody sú vyčíslené vo výške 275,05 €;
 - **Elektrická energia** – cena za elektrickú energiu bude určená v skutočnej spotrebe na základe podružného elektromeru nájomcu v skutočnej cene fakturovanej dodávateľom elektrickej energie, pričom o túto cenu elektrickej energie bude nájomca fakturovať prenajímateľovi nižšiu cenu, vzhľadom k tomu, že nájomca je súčasne subdodávateľom elektrickej energie prenajímateľa. Predpokladané ročné prevádzkové náklady nájomcu spojené s užívaním predmetu nájmu za elektrickú energiu sú vyčíslené vo výške 381,18 €.
- b) Za službu – Vykurovanie a ohrev teplej vody** - platí nájomca **štvrtročné preddavky vo výške 60,00 €**. **Za služby – Vodné a stočné a Elektrická energia** nebude nájomca uhrádzať preddavky, pretože nájomca je súčasne subdodávateľom týchto služieb. K preddavkom za služby sa nebude účtovať DPH.

4. Úhrady za nájom a preddavky na poplatky za služby sa platia štvrťročne vopred na nasledujúce účty prenajímateľa:

-**nájom:** Bratislava,

-**preddavky za služby:** , vedený

v Štátnej pokladnici Bratislava.

- Úhrada za nájom a preddavky za služby sú splatné do 25. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku, za ktorý sa uhrádzajú. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za služby vo výške a lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „nariadenie č. 87/1995 Z. z.“).
5. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania preddavkov za služby podľa tejto zmluvy, budú vyúčtované do tridsiatich (30) dní od doručenia vyúčtovania dodaných služieb od dodávateľov a subdodávateľov za uplynulý kalendárny rok. Podkladom pre ročné vyúčtovanie služieb budú dodávateľsko-odberateľské faktúry, na základe ktorých prenajímateľ uskutočnil prepočet podielu podľa bodu 3 písm. a) tohto článku zo skutočných nákladov. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadný nedoplatok na preddavkových platbách do tridsiatich (30) dní od doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ sa zaväzuje prípadný preplatok na preddavkových platbách uhradiť nájomcovi taktiež do tridsiatich (30) dní od vystavenia vyúčtovania. Ak dôjde k omeškaniu platby z vyúčtovania, zmluvná strana, ktorej vznikne nárok na platbu môže požadovať zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia č. 87/1995 Z. z. V lehote na fakturáciu nedoplatkov a preplatkov podľa tejto zmluvy bude nájomcovi doručené vyúčtovanie preddavkov za služby za uplynulý kalendárny rok ako doklad o tom, že z takéhoto vyúčtovania nevznikol nedoplatok ani preplatok. V prípade, ak nájomca vznesie reklamáciu voči doručenému vyúčtovaniu, plynutie lehoty na úhradu nedoplatku podľa tohto odseku sa zastavuje a nová lehota začína plynúť od doručenia opravného vyúčtovania, resp. od doručenia chýbajúcich podkladov k vyúčtovaniu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného a platieb za služby s nájomom spojené je možné upraviť po vzájomnej dohode v písomnej forme dodatkom. Zároveň si prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to vždy k výročnému dňu účinnosti tejto zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva v zmysle § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. neplatná, pričom pôjde o podstatné porušenie zmluvných povinností v zmysle ods. 19. tohto článku tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať zmeny a stavebné úpravy v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a nebude si nárokovat' odpocet nájomného za prípadné úpravy. Nájomca je povinný uhradzat' náklady spojené s bežnou údržbou prenajatých nebytových priestorov. Pre určenie rozsahu bežnej údržby sa primerane aplikuje rozsah bežnej údržby stanovený nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť v predmete nájmu dodržiavanie a plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, vykonávacej vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a pokynov prenajímateľa v oblasti ochrany pred požiarimi.
6. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

7. Nájomca je povinný odstrániť, resp. zabezpečiť odstránenie následkov všetkých škôd spôsobených na predmete nájmu jeho zamestnancami, klientmi alebo osobami vykonávajúcimi pre neho určené práce, náklady na tieto opravy prenajímateľ neznáša.
8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby jeho zamestnanci dodržiavali v predmete nájmu predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca taktiež zodpovedá aj za osoby, ktoré vstúpili do predmetu nájmu na základe jeho užívacieho oprávnenia.
9. Nájomca je povinný vlastnými zamestnancami a všetkými osobami, ktoré sa zdržujú s jeho vedomím v predmete nájmu plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť práce a ochranu zdravia pri práci.
10. V prípade vzniku udalosti podľa § 17 ods. 1 písm. a) až c) zákona č. 124/2006 Z. z. v predmete zmluvy, nájomca je povinný vykonať oznamovaciu povinnosť podľa § 17 ods. 5 písm. a) a ods. 6 zákona č. 124/2006 Z. z. Vznik tejto udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
11. Nájomca je oboznámený a zaväzuje sa dodržiavať režimové opatrenia objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ je oboznámený s režimovými opatreniami nájomcu.
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu, za účelom kontroly dodržiavania podmienok zmluvy, za účasti nájomcu. Kontrolu prenajímateľ oznámi nájomcovi najmenej jeden (1) pracovný deň vopred.
13. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie.
14. Vznik mimoriadnych udalostí, potrebu opráv, ktoré nie sú bežné je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi a umožniť ich vykonanie. Prenajímateľ sa zaväzuje, že ich v primeranej lehote odstráni.
15. Odpisy technického zhodnotenia vykonáva nájomca, k čomu mu prenajímateľ na základe tejto zmluvy udeľuje súhlas s tým, že technické zhodnotenie nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu.
16. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca primeraným spôsobom označil predmet nájmu svojím názvom prípadne inými symbolmi v zmysle platnej legislatívy.
17. V prípade, že nájomca nedisponuje použiteľnými kľúčmi od predmetu nájmu, ktoré obdržal na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 06/2015, prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče najneskôr v deň účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ si ponechá po 1 ks kľúčov, ktoré obe zmluvné strany zalepia do obálky a uložia do skrinky na kľúče. Prenajímateľ môže rezervné kľúče použiť bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku, alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu (požiar, živelné udalosti a pod.). Použitie kľúčov prenajímateľ ihneď oznámi nájomcovi. V prípade výmeny zámkov na dverách predmetu nájmu je nájomca povinný bezodkladne oznámiť a odovzdať duplikáty kľúčov v zalepenej obálke prenajímateľovi.
18. Prenajímateľ zodpovedá a zabezpečuje úradné skúšky, odborné prehliadky, odborné skúšky a odstraňovanie zistených závad na technických zariadeniach a rozvodoch podľa vyhlášky 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 v znení neskorších predpisov a príslušných technických noriem. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na technické zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve alebo v prenájme nájomcu. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 33 1610 a ručného náradia v zmysle STN 33 1600.
19. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, a to tak že uvedené užívanie možno považovať za podstatné porušenie zmluvy, pričom porušenie zmluvy je podstatné, ak strana porušujúca zmluvu vedela v čase uzavretia zmluvy alebo v tomto čase bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel zmluvy, ktorý vyplynul z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých bola zmluva uzavretá, že druhá strana nebude mať záujem na plnení povinností pri takom porušení zmluvy. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že porušenie zmluvy nie je podstatné.

- nájomca poruší povinnosť uvedenú v čl. V. ods. 3 tejto zmluvy.
21. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak prenajímateľ neplní povinnosť uvedenú v čl. V ods. 1 tejto zmluvy.
22. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení ukončiť nájomný pomer výpoveďou len z dôvodov podľa § 9 ods. 2, resp. ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy, zmluvné strany prijímajú formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
2. Na platnosť zmluvy o nájme nebytových priestorov sa v zmysle § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky; úkony spojené s predložením zmluvy na udelenie súhlasu podľa tejto vety, zabezpečí prenajímateľ.
3. Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní, podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží dva (2) rovnopisy, prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy a jeden (1) rovnopis je určený pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
5. Zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomné práva a povinnosti realizované v čase od 25.12.2020 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa budú spravovať touto zmluvou, a budú vysporiadané spoločne s prvou platbou nájomného a preddavkov na poplatky a služby realizovanej podľa tejto zmluvy.
7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je:
Príloha č. 1: Situačný nákras predmetu nájmu;
Príloha č. 2: Kalkulácia spotreby elektrickej energie podľa súpisu spotrebičov používaných nájomcom v predmete nájmu.

V Čadci, dňa 25.2.2021

V Čadci, dňa 25.2.2021

v

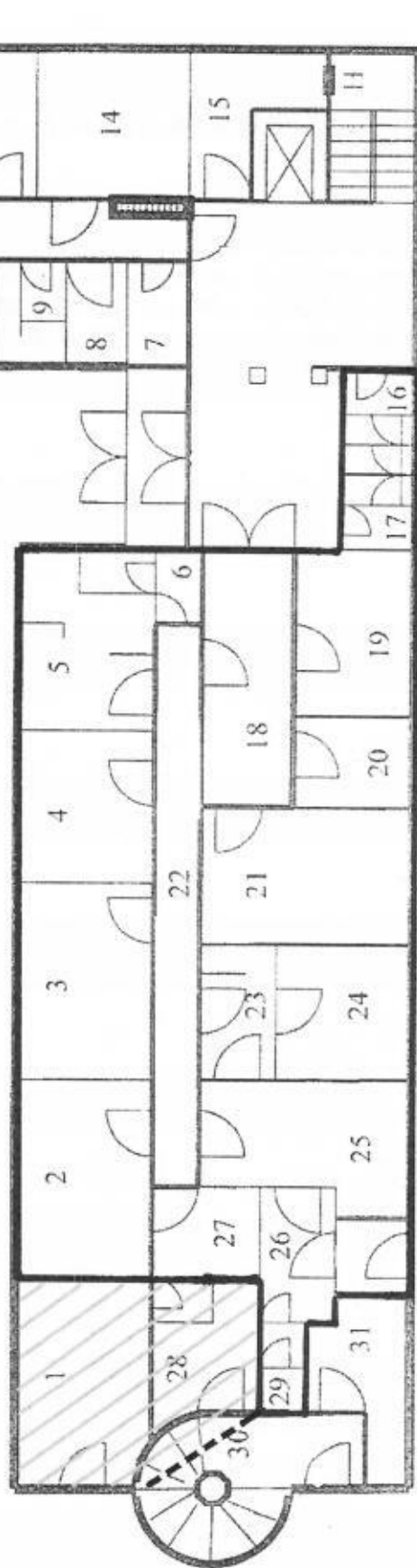
.....
za prenajímateľa:
Mgr. RNDr. Xénia Lukáčová, MPH, MHA
regionálna hygienička
generálna tajomníčka úradu

.....
za nájomcu:
Ing. Martin Šenfeld, MBA
riaditeľ KNsP

PRÍZEMIE

Č.	Miestnosť	m2	Č.	Miestnosť	m2	Č.	Miestnosť	m2
1.	vrátnica	19,36	17.	WC + predsieň	3,48	24.	lekári	13,14
2.	kancelária	14,79	18.	chodba	15,78	25.	kancelária	15,9
3.	kancelária	14,78	19.	kancelária	17,45	26.	čakáreň	9,72
4.	kancelária	14,78	20.	výšetrovňa	11,87	27.	sklad	3,67
5.	kancelária	12,77	21.	lekár	18,12	28.	sklad	3,00
6.	WC + predsieň	2,98	22.	chodba	15,68	29.	WC + predsieň	2,43
16.	WC + predsieň	5,13	23.	šatňa	4,31	30.	schodište	13,48

časť o výmere 3,64 m2



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

s ú h l a s í

s nájmom priestorov o celkovej výmere 26 m² na prízemí stavby (CS. 1156-hyg. stanica) so súp. č. 1156, situovanej na pozemku parcela C KN č. 1207/12, nachádzajúcej sa v kat. území Čadca, obec Čadca, okres Čadca, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Čadca na liste vlastníctva č. 3821, ktoré sú orientačne zakreslené v prílohe zmluvy č. 15/2020 o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania Kysuckej nemocnice s poliklinikou Čadca, so sídlom: Palárikova 2311, 022 16 Čadca, IČO: 17 335 469.

V Bratislave 25.03.2021

K spisu číslo: MF/5610/2021-821

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho

26