

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle ust. § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon a správe majetku štátu“)

---

## ZMLUVNÉ STRANY:

**Prenajíateľ:** Slovenská republika - v správe: Fakultná nemocnica s poliklinikou  
**J.A. Reimana Prešov**  
sídlo : Hollého 14, 081 81 Prešov  
IČO : 00 610 577  
DIČ : 202 128 1559  
IČ DPH: SK 202 128 1559  
BANKOVÉ SPOJENIE: Štátna pokladnica,  
č. účtu:  
IBAN:  
Štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou MZ SR,  
zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 – A/XI – 1

**Zastúpený:** **MUDr. Radoslav Čuha, MBA, MPH – riaditeľ**  
( ďalej len „prenajíateľ“ )

a

**Nájomca:** **Pro Magnet, s.r.o.**  
sídlo: Novozámocká cesta 3862/2, 945 01 Komárno  
IČO: 36 556 122  
DIČ: 2021776911  
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra,  
oddiel: Sro, číslo vložky: 14306/N  
BANKOVÉ SPOJENIE: UniCredit Bank Czech Republic and  
Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky  
č. účtu:  
IBAN:

**Zastúpený:** **MUDr. Ladislav Pásztor , MSc. – konateľ**  
**Ing. Peter Kalás – konateľ**  
( ďalej len „nájomca“ )

sa nižšie uvedeného dňa dohodli, že uzatvárajú túto **zmluvu o nájme nebytových priestorov** za nasledujúcich podmienok :

## **Článok I**

### **Základné ustanovenia**

- 1.1 Prenajímateľ je štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky, zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 – A/XI – 1, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
- 1.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že v článku III špecifikované nebytové priestory sú majetkom štátu Slovenskej republiky v správe prenajímateľa, ktorý v zmysle zákona o správe majetku štátu rozhodol o ich dočasnej prebytočnosti.
- 1.3 Nájomca je slovenská právnická osoba – obchodná spoločnosť, založená podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.

## **Článok II**

### **Predmet zmluvy**

Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a za podmienok stanovených v tejto zmluve nebytové priestory uvedené v článku III tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca sa za to zaväzuje zaplatiť odplatu vo výške dohodnutej v článku VI tejto zmluvy.

## **Článok III**

### **Predmet a účel nájmu**

- 3.1 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory s celkovou podlahovou plochou 282,64 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na prízemí budovy chirurgického monobloku so súpisným číslom 11254 postavenej na parcele č. 4886/22, nachádzajúcej sa na ulici Hollého v Prešove, v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, na LV č. 1962. Predmetné nebytové priestory sú graficky znázornené v situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 3.2 Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi predmet nájmu, do jeho výlučného užívania a nájomca predmet nájmu prijíma.
- 3.3 Nájomca bude užívať predmet nájmu podľa tejto zmluvy za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v časti spoločných vyšetrovacích a liečebných zložiek v odbore rádiológia so zameraním na magnetickú rezonanciu.
- 3.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. V prípade, že nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

## **Článok IV**

### **Doba nájmu**

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu počas trvania doby nájmu. Doba nájmu je dohodnutá na dobu určitú, a to na päť (5) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

## **Článok V** **Platnosť a účinnosť zmluvy**

- 5.1 Táto zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou.
- 5.2 Táto zmluva nadobúda v zmysle ust. § 13 ods. 10 zákona o správe majetku štátu platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 5.3 Zmluva nadobúda účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 5.4 Platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa končí:
  - 5.4.1 uplynutím doby nájmu,
  - 5.4.2 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode,
  - 5.4.3 výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v písomnej forme z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov
  - 5.4.4 odstúpením od zmluvy v zmysle článku III., ods. 3.4 tejto zmluvy a v zmysle článku VI., ods. 6.13 tejto zmluvy.
- 5.5 Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu aj z nasledujúcich dôvodov:
  - 5.5.1 nájomca je v úpadku v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov;
  - 5.5.2 nájomca alebo osoby, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu so súhlasom alebo s vedomím nájomcu, poškodia predmet nájmu.
- 5.6 Povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzájomné práva a povinnosti vzniknuté na základe tejto zmluvy nezaniká po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
- 5.7 Zmluvné strany sa dohodli na dĺžke výpovednej lehoty v trvaní tri (3) mesiace, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

## **Článok VI** **Výška a splatnosť nájomného a platieb za služby spojených s nájmom**

- 6.1 Odo dňa účinnosti nájmovej zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutej výške.

6.2 Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán a je rozdelená do dvoch skupín:

- a) na nájomné výške 102,00 Eur ročne za 1 m<sup>2</sup> za priestory v predmete nájmu, ktoré slúžia na prevádzkovú činnosť nájomcu s celkovou podlahovou plochou 158,30 m<sup>2</sup>, čo predstavuje sumu 16.146,60 **Eur** (slovom šesťnásťtisícstoštyridsaťšesť Eur a šesťdesiat centov) **ročne**.

Nájomca sa zaväzuje nájomné za priestory slúžiace na prevádzkovú činnosť nájomcu uhrádzať v **mesačných splátkach vo výške 1.345,55 Eur**

- b) na nájomné vo výške 69,00 Eur ročne za 1 m<sup>2</sup> za priestory v predmete nájmu, ktoré slúžia na inú ako prevádzkovú činnosť nájomcu s celkovou podlahovou plochou 124,34 m<sup>2</sup>, čo predstavuje sumu **8.579,46 Eur** (slovom osemtisícpäťstosedemdesiatdeväť Eur a štyridsaťšesť centov) **ročne**.

Nájomca sa zaväzuje nájomné za priestory slúžiace na inú ako prevádzkovú činnosť nájomcu uhrádzať v **mesačných splátkach vo výške 714,96 Eur**

6.3 Nájomca sa zaväzuje celkové nájomné uhrádzať v **mesačných splátkach** vo výške **2.060,51 Eur** (slovom dvetisícšesťdesiat Eur a päťdesiatjeden centov). V zmysle ust. § 38 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty je nájom nehnuteľnosti oslobodený od dane z pridanej hodnoty (DPH).

6.4 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi okrem nájomného aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu a to platby za upratovanie spoločných priestorov, za odvoz komunálneho odpadu a užívanie telefónnej klapky (ďalej len „platby“).

6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu zaplatí nájomca prenajímateľovi platby podľa nasledovného rozpisu:

- **za upratovanie** spoločných priestorov sumu vo výške **660 Eur** (slovom šesťstošesťdesiat Eur) **ročne**, čo predstavuje **55 Eur** (slovom päťdesiatpäť Eur) **mesačne**,
- **za odvoz komunálneho odpadu** **354 Eur** (slovom tristopäťdesiatštyri eur) **ročne**, čo predstavuje **29,50 Eur** (slovom dvadsaťdeväť Eur a päťdesiat centov) **mesačne**,
- **za telefónnu klapku č. 1601** sumu vo výške **96 Eur** (slovom deväťdesiatšesť Eur) ročne, čo predstavuje **8 Eur** (slovom osem Eur) **mesačne**;

teda **spolu** sumu vo výške **1.110 eur** (slovom jedentisícstodesať Eur) **ročne**, čo predstavuje **92,50 Eur** (slovom deväťdesiatdva Eur a päťdesiat centov) **mesačne**.

6.6 Platby sú určené bez DPH. K platbám uvedeným v článku VI ods. 6.5. tejto zmluvy bude pripočítaná príslušná daň z pridanej hodnoty, čo zmluvné strany berú na vedomie.

6.7 Nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje zaplatiť mesačne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, pričom nájomné a platby sú splatné v lehotách splatností uvedených na faktúrach vystavených prenajímateľom v mesiaci, za ktoré sa nájomné

a platby za služby platia. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr je 30 dní odo dňa ich doručenia.

- 6.8 Nájomné a platby za služby sa považujú za zaplatené dňom pripísania nájomného a platieb na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. dňom prijatia nájomného a platieb v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 6.9 Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného o percentuálnu mieru ročnej inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájomného. Takáto úprava výšky nájomného bude vykonávaná prenajímateľom, jeho jednostranným úkonom – písomným oznámením novej výšky nájomného doručeného nájomcovi, ktorá nadobúda platnosť a účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomného oznámenia nájomcovi, pokiaľ nebude uvedený neskorší dátum platnosti a účinnosti novej výšky nájomného určenej so zohľadnením ročnej inflácie podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného o percentuálnu mieru ročnej inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR prvýkrát v roku 2016.
- 6.10 Zvýšená výška nájomného na základe doručeného oznámenia prenajímateľa za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe, ak bude prenajímateľom uplatnený. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájomného za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy.
- 6.11 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného alebo platieb v zmysle ustanovení tohto článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle ust. § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) v spojení s ust. § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 6.12 Za ostatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to za elektrickú energiu, teplo, vodné a stočné zaplatí nájomca na základe osobitných zmlúv uzatvorených medzi nájomcom a dodávateľom týchto služieb priamo dodávateľovi.
- 6.13 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť so spoločnosťou Sloenergie SK, a.s., IČO: 44 089 406, so sídlom Hroncova 3, 040 01 Košice, zmluvu o dodávke energií (tepla, elektrickej energie, vody a stočného) v lehote najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je povinný prenajímateľovi preukázať uzatvorenie zmluvy o dodávke energií so spoločnosťou Sloenergie SK, a.s. alebo s iným subjektom, ktorého označí prenajímateľ bez zbytočného odkladu po tom, ako nájomca uzatvorí zmluvu o dodávke energií a vždy na požiadanie prenajímateľa. Závazkový vzťah založený touto nájomnou zmluvou zaniká aj odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvodu, že nájomca si nesplní svoju povinnosť, ku ktorej sa zaviazal podľa predchádzajúcej vety tohto odseku. Odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy sa zmluva okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy od začiatku zrušuje. Zrušenie zmluvy od začiatku nemá vplyv na povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné a platby dlžné ku dňu zrušenia zmluvy.

## Článok VII Osobitné dojednania

- 7.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie podľa dohodnutého účelu (článok III tejto zmluvy).
- 7.2 Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu a náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní znáša nájomca.
- 7.3 Nájomca je zároveň povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave.
- 7.4 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na ich majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd predmetu nájmu.
- 7.5 Nájomca nie je v zmysle ustanovení zákona o správe majetku štátu oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
- 7.6 Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že odpisy všetkých stavebných prác na predmete nájmu, ktoré vykoná nájomca na predmete nájmu v súlade s touto zmluvou bude uskutočňovať nájomca.
- 7.7 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu s jeho vedomím.
- 7.8 Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
- 7.9 Akékoľvek oznámenie, žiadosť či iný úkon uskutočnený na základe tejto zmluvy (ďalej len "Oznámenie") bude uskutočnený v písomnej forme, v slovenskom jazyku a bude doručovaný na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na neskôr oznámenú adresu.
- 7.10 Doručením Oznámenia sa rozumie jeho doručenie doporučené (okrem doručovania faktúr vystavených prenajímateľom) poštou na adresu určenú podľa ustanovení bodu 7.9 tohto článku, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručované Oznámenie prevziať alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“.
- 7.11 **Povinnosti nájomcu v oblasti Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany proti požiarom** (ďalej len „BOZP a OPP“):

- 7.11.1 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov v oblasti odpadového hospodárstva v znení neskorších predpisov, najmä pravidelne zhromažďovať komunálny odpad v kontajnerov na to určených, na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu, ktorý nie je komunálnym odpadom.
- 7.11.2 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch predmetu nájmu.
- 7.11.3 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov o ochrane zdravia pri práci, o ochrane životného prostredia, ochrane majetku a požiarnej ochrane, ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a činnosť nájomcu vykonávanú v predmete nájmu.
- 7.11.4 Nájomca je povinný dodržiavať normy požiarnej ochrany a to tak v prenajatých ako aj spoločných priestoroch, ako aj oboznámiť svojich zamestnancov s bezpečnostnými predpismi.

## **Čl. VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

- 8.1 Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má hodnotu originálu. Po podpísaní zmluvy obdrží každá zo zmluvných strán dve vyhotovenia a jedno vyhotovenie je určené pre účely Ministerstva financií SR.
- 8.2 Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.3 Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona o správe majetku štátu a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 8.4 Zmluvné strany prehlasujú, že na právne úkony sú plne právne spôsobilé a že obsah zmluvy sa zhoduje so súhlasnými, slobodnými a vážnymi prejavmi ich skutočnej vôle, že zmluvu neuzavreli v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

V Prešove dňa 12.12.2014

.....  
**prenajímateľ**  
FNsP J.A. Reimana Prešov  
**MUDr. Radoslav Čuha, MBA, MPH**  
riaditeľ

.....  
**nájomca**  
Pro Magnet, s.r.o.  
**MUDr. Ladislav Pásztor, MSc.**  
konateľ

.....  
**nájomca**  
Pro Magnet, s.r.o.  
**Ing. Peter Kalás**  
konateľ