

# 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:

**Prenajímateľ:** 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 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 „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Logman a.s.  
sídlo: Jaskový rad 75, Bratislava 831 01  
IČO: 46 343 008  
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,  
oddiel: Sa, číslo vložky: 5398/B  
Bankové spojenie:

**Zastúpený:** Ing. Jaromír Algayer - predseda predstavenstva  
Ing. Alena Horníková - člen predstavenstva

(ďalej len „nájomca“)

sa nižšie uvedeného dňa dohodli, že uzatvárajú túto **zmluvu o nájme nebytových priestorov** za nasledovných 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 podlahovou plochou **459,70 m<sup>2</sup>** nachádzajúce sa v suteréne a na 1. poschodí budovy so súpisným číslom 5899 postavenej na parcele č. 4890/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1757 m<sup>2</sup>, parcela registra „C“, nachádzajúcej sa na ulici Hollého v Prešove, zapísanej Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov na liste vlastníctva č. 1962, a ktoré sú graficky znázornené v situačnom pláne ktoré tvorí prílohu č. 1 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 odbore hemodialýza a CAPD.
- 3.4 Nájom podľa tejto zmluvy predstavuje podnikateľský nájom. 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 jeden (1) rok 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. 9 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 zánikom predmetu nájmu,
  - 5.4.4 výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v písomnej forme z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov
  - 5.4.5 odstúpením od zmluvy.
- 5.5 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.
- 5.6 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne aj odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvod uvedených v príslušných ustanoveniach tejto zmluvy.

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

- 6.1 Odo dňa účinnosti nájomnej 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 na sumu 150,- Eur (slovom jednostopäťdesiat eur) ročne za 1 m<sup>2</sup> predmetu nájmu, čo za celkovú prenajatú plochu predmetu nájmu o rozlohe 459,7 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 68.955,- Eur (slovom šesťdesiatosem tisícdeväťstopäťdesiatpäť eur) ročne.

- 6.3 Nájomca sa zaväzuje nájomné uhrádzať v mesačných splátkach vo výške **5.746,25 Eur**. 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 a za odvoz komunálneho odpadu (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 **2280,- Eur ročne**, čo predstavuje 190,- Eur mesačne,
  - **za odvoz komunálneho odpadu** **684 Eur ročne**, čo predstavuje 57,- Eur mesačne,
- teda **spolu** sumu vo výške **2964 Eur ročne**, čo predstavuje 247,- Eur 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 vopred 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. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr je 14 dní.
- 6.8 Nájomné a platby 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.
- 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 Prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné v prípade zmeny trhového nájomného ako aj platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade, ak dôjde k nárastu ich cien.
- 6.12 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.

- 6.13 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.
- 6.14 Nájomca je povinný do 15 dní odo dňa podpisu tejto nájomnej zmluvy a vždy na požiadanie prenajímateľa sa prenajímateľovi preukázať zmluvou o dodávke energií (tepla, elektrickej energie, vody a stočného) uzatvorenou so spoločnosťou Slovenergie SK, a.s., IČO: 44 089 406, so sídlom Hroncova 3, 040 01 Košice. 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 môže predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou. Nájomca nie je 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.
- 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 Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom vysporiadania vzájomných práv a povinností z dôvodu užívania predmetu nájmu nájomcom za obdobie od 01.01.2016 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, prenajímateľ vyhotoví bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy nájomcovi mimoriadnu faktúru, ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v lehote splatnosti 30 dní odo dňa vystavenia predmetnej faktúry prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za takéto užívanie predmetu nájmu za každý mesiac predstavuje mesačné nájomné a platby určené podľa tejto zmluvy.
- 7.10 Akékoľvek oznámenie, žiadosť či iný úkon uskutočnený na základe tejto zmluvy (ďalej len "zásielka") bude uskutočnený v písomnej forme, v slovenskom jazyku a bude doručovaný na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 7.11 Doručením zásielky sa rozumie jeho doručenie doporučené poštou (okrem doručovania faktúr vystavených prenajímateľom) na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať alebo deň, v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ prípadne inou poznámkou porovnateľného významu a adresát ako zmluvná strana túto skutočnosť druhej zmluvnej strane neoznámil, a to aj v prípade, že sa o tom adresát nedozvedel.
- 7.12 Povinnosti nájomcu v oblasti Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany proti požiarom (ďalej len „BOZP a OPP“):
- 7.12.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúcej zo zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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.
- 7.12.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých vnútorných priestoroch predmetu nájmu
- 7.12.3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane, ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a činnosť nájomcu vykonávanú v predmete nájmu.
- 7.12.4. Nájomca je povinný dodržiavať normy požiarnej ochrany a to tak v prenajatých ako aj spoločných priestoroch, ako aj oboznámiť svojich zamestnancov s bezpečnostnými predpismi.

## **Článok 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 Slovenskej republiky.
- 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 vyhlasujú, 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

V Bratislave dňa

---

**prenajímateľ**

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

---

**nájomca**

Logman a.s.  
Ing. Jaromír Algayer  
predseda predstavenstva

---

**nájomca**

Logman a.s.  
Ing. Alena Horníková  
člen predstavenstva