

# 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. 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 príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou MZ SR  
š. 1970/1991 – A/XI – 1 zo dňa 14.06.1991 v znení neskorších zmien

**Štatutárny orgán:** Ing. Ľubomír Šarník – riaditeľ

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** Medirex, a.s.  
sídlo : Holubyho 35, Pezinok 902 01  
IČO : 35 766 450  
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,  
oddiel: Sa, číslo vložky: 4185/B  
bankové spojenie: I  
číslo účtu IBAN: I I

**Zastúpený:** Ing. Jozef Gavlas, MSc. – predseda predstavenstva

(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. Prenajíateľ je Slovenská republika, ktorá koná prostredníctvom správcu, Fakultnej nemocnice s poliklinikou J. A. Reimana Prešov, štátnej príspevkovej organizácie zriadenej zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky, zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 – A/XI – 1, ktorá podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnená zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
- 1.2. Prenajíateľ vyhlasuje, že nebytové priestory špecifikované v článku II tejto zmluvy sú majetkom Slovenskej republiky v správe Fakultnej nemocnice s poliklinikou J. A. Reimana Prešov, ktorá v zmysle zákona o správe majetku štátu rozhodla o ich dočasnej prebytočnosti.
- 1.3. Nájomca je slovenská právnická osoba, evidovaná 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.
- 1.4. Prenajíateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a za podmienok stanovených v tejto zmluve nebytové priestory uvedené v článku II tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca sa za to zaväzuje zaplatiť odplatu vo výške dohodnutej v článku V tejto zmluvy.

## **Článok II**

### **Predmet a účel nájmu**

- 2.1 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory o celkovej podlahovej ploche 238,2 m<sup>2</sup> na 2. poschodí budovy so súpisným číslom 11254 nachádzajúcej sa v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, zapísanej v katastrí nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1962 na parcele č. 4886/22, pozostávajúce z nasledujúcich nebytových priestorov:

- nebytový priestor č. 1 o výmere 16,59 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 2 o výmere 7,31 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 3 o výmere 7,56 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 4 o výmere 7,3 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 5 o výmere 7,49 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 6 o výmere 17,99 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 7 o výmere 31,23 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 8 o výmere 18,1 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 9 o výmere 18,5 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 10 o výmere 2,7 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 11 o výmere 38,27 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 12 o výmere 4,1 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 13 o výmere 5,5 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 14 o výmere 2,2 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 15 o výmere 6,9 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 16 o výmere 5,8 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 17 o výmere 1,16 m<sup>2</sup>

- nebytový priestor č. 18 o výmere 3,5 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 19 o výmere 10,6 m<sup>2</sup>
- nebytový priestor č. 20 o výmere 25,4 m<sup>2</sup>

a ktoré sú špecifikované v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

- 2.2 Nájomca bude užívať predmet nájmu podľa tejto zmluvy za účelom prevádzkovania laboratórnej diagnostiky v odbore klinická biochémia, klinická hematológia a transfuziológia.
- 2.3 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 III Doba nájmu**

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu počas trvania doby nájmu. Doba nájmu je dohodnutá na dobu určitú, a to na dobu 2 rokov od nadobudnutia účinnosti zmluvy.

### **Článok IV Platnosť a účinnosť zmluvy**

- 4.1. 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.
- 4.2. Táto zmluva nadobúda v zmysle ust. § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 4.3. 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.
- 4.4. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa končí:
  - 4.4.1 uplynutím doby nájmu;
  - 4.4.2 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode;
  - 4.4.3 zánikom predmetu nájmu;
  - 4.4.4 výpoved'cu ktorejkoľvek zmluvnej strany v písomnej forme z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov alebo výpoved'ou prenajímateľa z dôvodu, že predmet nájmu stratil charakter dočasne prebytočného majetku štátu v zmysle ust. § 3 ods. 4 zákona o správe majetku štátu. Zmluvné strany sa dohodli na dĺžke výpovednej lehoty v trvaní 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;
  - 4.4.5 odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov uvedených v príslušných ustanoveniach tejto zmluvy.
- 4.5. V prípade skončenia zmluvného vzťahu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať ku dňu skončenia platnosti a účinnosti zmluvy. Ak nájomca predmet nájmu nevypracuje ani v dodatočnej lehote určenej v písomnej výzve prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného

dohodnutého v článku V tejto zmluvy, a to za každý mesiac omeškania s vypratáním predmetu nájmu odo dňa skončenia zmluvného vzťahu. Takto dohodnutá zmluvná pokuta je nezávislá od vzniku a výšky prípadnej škody.

#### Článok V

#### Výška a splatnosť nájmného a platieb za služby spojených s nájmom

- 5.1 Odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájmné a platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „platby za služby“) v dohodnutej výške.
- 5.2 Výška nájmného sa určuje dohodou zmluvných strán vo výške 270,00 Eur za 1 m<sup>2</sup> nebytových priestorov ročne, čo za celkovú plochu nebytových priestorov o výmere 238,2 m<sup>2</sup> predstavuje celkovú výšku 64.314,00 Eur ročne.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje platiť nájmné mesačne vo výške 5.359,50 Eur.
- 5.4 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).
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi platby za služby podľa nasledovného rozpisu:
- za upratovanie spoločných priestorov sumu vo výške 1.176,00 Eur bez DPH ročne, čo predstavuje 98,00 Eur bez DPH mesačne;
  - za odvoz komunálneho odpadu sumu vo výške 672,00 Eur bez DPH ročne, čo predstavuje 56,00 Eur bez DPH mesačne;
  - za používanie dvoch telefónnych klapiek sumu 252,00- Eur bez DPH ročne, čo predstavuje 21,00- Eur bez DPH mesačne,
- teda spolu sumu vo výške 2.100,00,- Eur bez DPH ročne, čo predstavuje 175,00,- Eur bez DPH mesačne.
- 5.6 Zmluvné strany berú na vedomie, že sumy za platby za služby sú uvedené bez DPH. Pri účtovaní bude k uvedeným platbám pripočítaná príslušná sadzba DPH.
- 5.7 Nájomcovi vznikajú prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu jednak v zmysle bodu 5.5 tejto zmluvy a jednak v zmysle bodu 6.10 tejto zmluvy v predpokladanej celkovej výške 1.149,00 Eur bez DPH mesačne za dodané teplo, el. energiu, vodu a stočné, pričom táto suma sa bude líšiť v závislosti od reálnej spotreby uvedených energií nájomcom.
- 5.8 Nájmné a platby za služby sa nájomca zaväzuje platiť mesačne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, pričom nájmné a platby za služby sú splatné v lehotách splatností uvedených na faktúrach vystavených prenajímateľom v príslušnom kalendárnom mesiaci. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr je 14 dní odo dňa ich vystavenia. Prenajímateľ je povinný vystavené faktúry odoslať nájomcovi do 3 pracovných dní odo dňa ich vystavenia. V prípade omeškania prenajímateľa sa splatnosť faktúr predlžuje o dobu omeškania prenajímateľa s odoslaním vystavenej faktúry.

- 5.9 Nájomné a platby za služby sa považujú za zaplatené dňom pripísania nájomného a platieb za služby na účte prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. dňom prijatia nájomného a platieb za služby v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 5.10 Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného a platieb za služby 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 a platieb za služby. Takáto úprava výšky nájomného a platieb za služby bude vykonávaná prenajímateľom, jeho jednostranným úkonom – písomným oznámením novej výšky nájomného a platieb za služby 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 a platieb za služby určenej so zohľadnením ročnej inflácie podľa tejto zmluvy.
- 5.11 Zvýšená výška nájomného a platieb za služby na základe doručeného oznámenia prenajímateľa za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného a platieb za služby pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe, ak bude prenajímateľom uplatnený. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájomného a platieb za služby za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy.
- 5.12 Prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné a platieb za služby v prípade zmeny trhového nájomného na úroveň aktuálnej výšky trhového nájomného a platieb za služby.
- 5.13 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného 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.

#### **Článok VI Osobitné dojednania**

- 6.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie podľa dohodnutého účelu.
- 6.2. Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu a náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní znáša nájomca.
- 6.3. Nájomca je zároveň povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave.
- 6.4. 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.
- 6.5. 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 a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy.
- 6.6. 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.

- 6.7. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu s jeho vedomím.
- 6.8. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
- 6.9. Povinnosti nájomcu v oblasti Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany proti požiarom (ďalej len „BOZP a OPP“):
- 6.9.1 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov, najmä pravidelne zhromažďovať komunálny odpad v kontajnerov na to určených, na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu, ktorý nie je komunálnym odpadom.
- 6.9.2 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých vnútorných priestoroch predmetu nájmu.
- 6.9.3 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.
- 6.9.4 Nájomca je povinný dodržiavať normy požiarnej ochrany a to tak v prenajatých ako aj spoločných priestoroch, ako aj oboznámiť svojich zamestnancov s bezpečnostnými predpismi.
- 6.10. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že podmienkou zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, čo je podmienkou nadobudnutia jej účinnosti, je preukázanie sa platnou a účinnou zmluvou o dodávke energií (tepla, elektrickej energie, vody a stočného) uzavretou s prenajímateľom. Ak nájomca ešte nemá takúto zmluvu s prenajímateľom uzatvorenú, je v lehote najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto nájomnej zmluvy uzavrieť s prenajímateľom zmluvu o dodávke energií s prenajímateľom. Zmluvou o dodávke energií je nájomca povinný sa prenajímateľovi preukázať bez zbytočného odkladu vždy na požiadanie prenajímateľa. Závazkový vzťah založený touto nájomnou zmluvou zaniká aj odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvodu, že nájomca si nespĺní svoju povinnosť, ku ktorej sa zaviazal podľa predchádzajúcich viet 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.
- 6.11. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom vysporiadania vzájomných práv a povinností z dôvodu eventuálneho užívania predmetu nájmu nájomcom za obdobie od 25.06.2021 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 14 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 za služby určené podľa tejto zmluvy.

## **Článok VII** **Záverečné ustanovenia**

- 7.1. 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.

- 7.2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 7.3. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona o správe majetku štátu a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 7.4. 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 Pezinku dňa

---

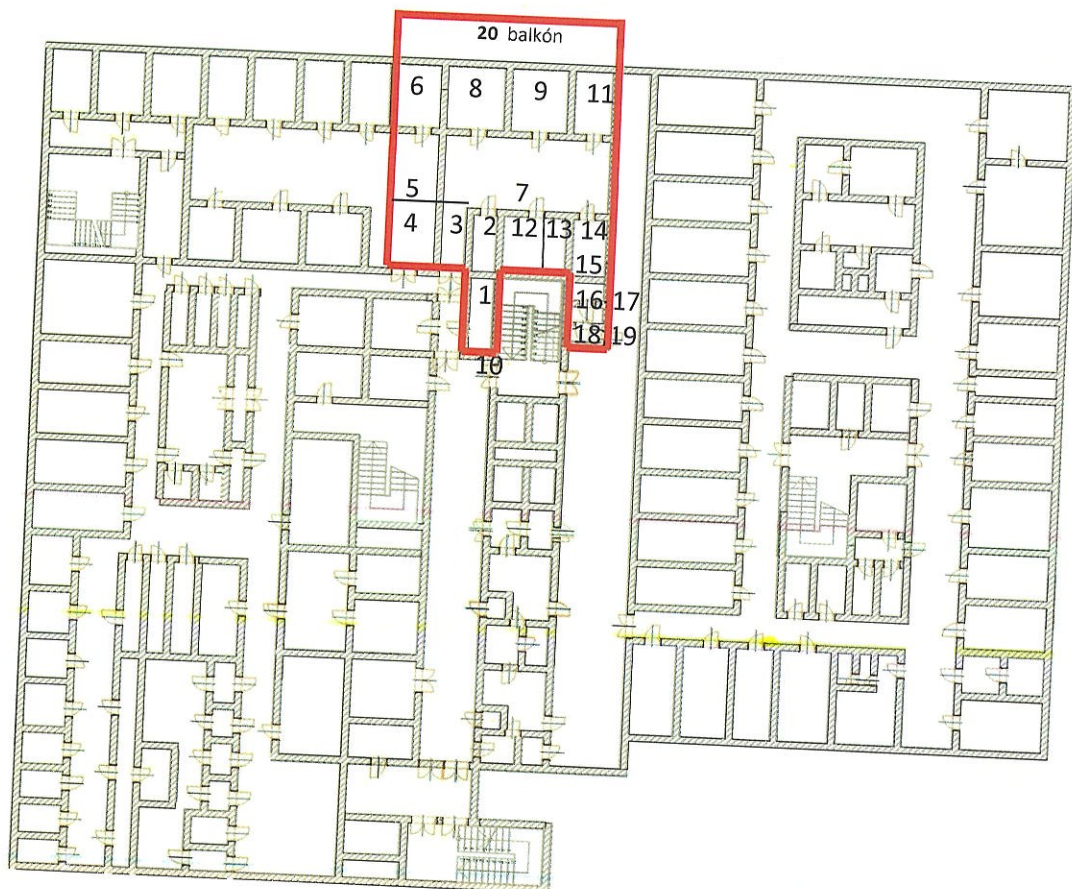
prenajímateľ  
**FNsP J. A. Reimana Prešov**  
Ing. Ľubomír Šarník  
riaditeľ

---

nájomca  
**Medirex, a.s.**  
Ing. Jozef Gavlas, MSc.  
predseda predstavenstva

Príloha:

238,2 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na druhom poschodí budovy chirurgického monobloku so súpisným číslom 11254 postavenej na parcele č. 4886/22, 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





Príloha č. 2:

V zmysle bodu 5.7 nájomnej zmluvy vznikajú nájomcovi **prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu**

- v zmysle bodu 5.5 nájomnej zmluvy **za upratovanie spoločných priestorov, odvoz komunálneho odpadu a nájom telefónnych klapiek**. Výška platby za upratovanie a odvoz komunálneho odpadu závisí od výmery prenajatej podlahovej plochy pri zohľadnení percentuálnej miery ročnej inflácie. Výška platby za prenájom telefónnej klapky bola stanovená rozhodnutím prenajímateľa pevnou sumou pri zohľadnení percentuálnej miery ročnej inflácie.
- v zmysle bodu 6.10 nájomnej zmluvy **za dodanú el. energiu, vodu a stočné a teplo**, pričom táto suma sa bude líšiť v závislosti od reálnej spotreby vyššie uvedených energií nájomcom. Náklady za elektrickú energiu budú vypočítané na základe údajov z elektromeru. Náklady za vodu a stočné budú vypočítané na základe údajov z vodomeru. Náklady za teplo budú vypočítané na základe údajov z merača určeného pre budovu chirurgického monobloku pomerne k výmere prenajatej nájomcom.

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 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 nebytových priestorov o celkovej výmere 238,2 m<sup>2</sup> na 2. poschodí stavby (chirurg.monoblok) so súp. č. 11254, situovanej na pozemku parcela C KN č. 4886/22, nachádzajúcej sa v kat. území Prešov, obec Prešov, okres Prešov, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Prešov na liste vlastníctva č. 1962, ktorých bližšia špecifikácia je v článku II bode 2.1 a v prílohe č. 1 zmluvy o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti Medirex, a. s., so sídlom Holubyho 35, 902 01 Pezinok, IČO 35 766 450.

V Bratislave 16.09.2021

K spisu číslo: MF/12888/2021-821

JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho