

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov

**Prenajíateľ:** **Inštitút nukleárnej a molekulárnej medicíny Košice**  
so sídlom: Rastislavova 43, P.O.BOX E-23, 042 53  
Košice  
IČO: 35 562 340  
DIČ: 2021871808  
číslo zriaďovacej listiny 08100-14/2004-OPP  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava  
Číslo účtu: 7000285159/8180  
štatutárny orgán: MUDr. Igor Marin, riaditeľ

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

**Nájomca:** **AGEL DIAGNOSTIC a.s.**  
so sídlom: Prepoštská 6, 811 01 Bratislava  
IČO: 36 866 792  
DIČ: 2022999363  
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, v oddieli Sa:, vo vložke č.: 4959/B  
Bankové spojenie: ČSOB a.s.  
Číslo účtu: 25746693/7500  
v mene spoločnosti koná:  
Ing. Pavel Hanke, MBA – predseda predstavenstva  
MUDr. Milan Leckéši – podpredseda predstavenstva  
(ďalej len „**Nájomca**“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov:

### **Čl. I.**

#### **Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „správca“), zapísaného v Katastri nehnuteľností v Košiciach, Správa katastra Košice na LV č. 14061, kat. úz. Košice – Južné mesto

ako novostavba zdravotníckeho objektu so súp. č. 3093 , postavená na pozemku parc. č. 1773/11 o výmere 1358 m2. Nehnutelnosť sa nachádza na ulici Rastislavova č. 43 v Košiciach.

V uvedenej nehnuteľnosti sa nachádza pracovisko prenajímateľa. V časti nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú toho času dočasne prebytočné.

2. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti nebytových priestorov uvedených v čl. I. bod 1, o celkovej ploche 198,15 m2. Zoznam prenajímaných priestorov tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ nepreneháva nájomcovi do nájmu hnutelné veci.

## **Čl. II. Účel nájmu**

1. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory podľa tejto zmluvy využívať výlučne na poskytovanie zdravotnej starostlivosti – vykonávanie vyšetrení pozitronovej emisnej tomografie (PET/CT).

## **Čl. III.**

### **Trvanie nájomného vzťahu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú na obdobie 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť:  
a; písomnou dohodou zmluvných strán,  
b; výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,  
c; odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
3. V prípade, že celkový počet diagnostických výkonov PET/CT (vid' účel nájmu podľa článku II. Zmluvy), na ktoré bude mať Nájomca uzavretú zmluvu o poskytovaní a o úhrade za zdravotnú starostlivosť so zdravotnými poisťovňami pre svoje pracovisko prevádzkované v nebytových priestoroch tvoriacich predmet nájmu podľa tejto Zmluvy, klesne na 6 alebo menej diagnostických výkonov denne, zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania tohto stavu bude mať

Nájomca právo jednostranne zrušiť túto Zmluvu výpoveďou z dôvodu zásahu vyššej moci.

4. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná. Výpoveď musí byť druhej zmluvnej strane doručená doporučenou zásielkou. Za doručenie sa považuje najneskôr tretím dňom od jej zaslania aj v prípade, ak sa zásielka s výpoveďou vráti odosielateľovi z korešpondenčnej adresy druhej zmluvnej strany ako neprevzatá alebo odmietnutá.
5. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca nezaplatil splatné mesačné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného v zmysle čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy pre porušenie povinností nájomcu, ktoré sú uvedené v čl. VI tejto zmluvy.
9. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi. Doručením sa rozumie najneskôr tretí deň od jeho zaslania poštou doporučené na korešpondenčnú adresu druhej zmluvnej strany. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší.
10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný najneskôr do 30 kalendárnych dní po skončení nájmu, resp. ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, v nasledujúci pracovný deň, vypratať a vrátiť predmet zmluvy prenájomateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### **Čl. IV.**

#### **Výška nájomného a spôsob jeho úhrady**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenajaté nebytové priestory v sume 490 € za 1 m<sup>2</sup> ročne. Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory o výmere 198,15 m<sup>2</sup> je 97.093,50 €,

slovom Deväťdesiatsedemtisícdeväťdesiattri euro a päťdesiat centov, mesačné nájomné za nebytové priestory je vo výške 8091,12 €.

2. Prenajímateľ si neuplatňuje ustanovenie § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty a nájomné bude fakturovať bez dane z pridanej hodnoty. V prípade, že sa prenajímateľ rozhodne uplatniť ustanovenie § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, je zmluvná cena 490 € za 1 m<sup>2</sup> ročne považovaná za cenu bez DPH.
3. Nájomca sa od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zaväzuje uhrádzať nájomné podľa čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy prenajímateľovi mesačne na základe faktúry, ktorú prenajímateľ vystaví do 5 kalendárnych dní po ukončení mesiaca, v ktorom bol nájom poskytovaný. Splatnosť faktúry je 14 dní a považuje sa za uhradenú dňom pripísania fakturovanej sumy na účet príjemcu.
4. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa § 517 Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný úroky z omeškania uhradiť do 14 dní odo dňa obdržania faktúry, vystavenej prenajímateľom.
5. V prípade podstatnej zmeny výšky trhového nájomného sú zmluvné strany navzájom oprávnené požiadať o rokovanie o zmene výšky nájomného stanoveného v čl. IV. ods. 1. tejto zmluvy.

## **Čl. V.**

### **Služby spojené s nájmom a ich úhrada**

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať do prenajímaných nebytových priestorov dodávku energetických médií a vody.
2. Všetky dodávky energetických médií, vody a služieb, spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov, ktoré sú pre prenajímateľa dodávané, sa pri fakturovaní nájomcovi riadia režimom DPH v zmysle § 22 ods. 3 Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na vyúčtovaní tepla, vody a služieb podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy. Úhradu platieb za média a služby vykoná nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na ťarchu nájomcu po zistení skutočnej spotreby médií od svojho dodávateľa. Preddavkové platby za elektrinu uhradí nájomca podľa rozpisu dodávateľa elektriny v alikvotnej čiastke na účet nájomcu v termínoch podľa rozpisu dodávateľa elektriny.

Platby sa považujú za uhradené dňom pripísania účtovanej sumy na účet prenajímateľa.

4. Nájomca sa zaväzuje v prípade omeškania s úhradou platby podľa čl. V. ods. 3 tejto zmluvy uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania z dlžnej sumy podľa § 517 Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný úroky z omeškania uhradiť do 14 dní odo dňa obdržania faktúry vystavenej prenajímateľom.

## **ČI. VI.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len v rozsahu určenom touto zmluvou a na účel v nej dohodnutý.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, ktorý je majetkom štátu, do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Porušenie tejto povinnosti nájomcu je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy. Uvedeným nie je dotknuté právo prenajímateľa na uplatnenie nárokov z titulu náhrady škody.
3. Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy, technické zhodnotenie a opravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Projektová dokumentácia musí byť predložená prenajímateľovi na schválenie vopred.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
5. Na odpisy nákladov prenajímateľ a nájomca, rešpektujúc príslušné ustanovenia zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov, uzatvárajú dohodu, na základe ktorej technické zhodnotenie realizované na predmete nájmu nájomcom so súhlasom prenajímateľa, si bude počas trvania nájomného vzťahu odpisovať nájomca, pričom prenajímateľ vyhlasuje, že nebude zvyšovať vstupnú cenu technického zhodnotenia pre účely odpisov.
6. Ochranu majetku vlastného a prenajatého je povinný zabezpečovať nájomca inštaláciou vhodnej bezpečnostnej techniky vo svojich výlučne ním užívaných priestoroch na vlastné náklady. Nájomca je povinný

poistiť si činnosť vykonávanú v prenajatých priestoroch a vlastný majetok umiestnený v prenajatých priestoroch na vlastné náklady.

7. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave. Za týmto účelom je povinný na vlastné náklady zabezpečiť prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu.
8. Nájomca za škody vzniknuté na majetku prenajímateľa zodpovedá v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečiť činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
10. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov prenajímateľ zabezpečuje spoločnú ohlasovňu požiarov. V prípade zistených závad bude nájomcovi určená povinnosť závady odstrániť na vlastné náklady. Ostatné povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady.
11. Nájomca umožní technikovi požiarnej ochrany prenajímateľa vykonať prehliadky v prenajatých nebytových priestoroch pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarom a požiarnej prevencie v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. V prípade zistenia nedostatkov je nájomca povinný ich v určenej lehote odstrániť. Nájomca je povinný umožniť aj výkon štátneho požiarneho dozoru v prenajatých priestoroch.
12. Nájomca zosúladí protipožiarne dokumentáciu s potrebami objektov prenajímateľa v zmysle Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii: Požiarno-poplachové smernice, požiarno-evakuačné plány a časti požiarneho štatútu v nadväznosti na objekt prenajímateľa.

**ČI. VII.**  
**SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. V prípade, že niektoré z ustanovení zmluvy bude neplatné, nebude to mať vplyv na platnosť ostatných jej ustanovení. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť uskutočnenie všetkých krokov potrebných za tým účelom, aby bolo dohodnuté ustanovenie s podobným účinkom, ktorým sa neplatné ustanovenie v súlade s príslušným právnym predpisom nahradí.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov.
3. Ustanovenia tejto Zmluvy, vrátane jej príloh je možné meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán.
4. Táto Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, pričom jeden rovnopis je určený pre Ministerstvo financií SR pre archívne účely a každá zo zmluvných strán dostane dva rovnopisy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie podľa ustanovení tejto Zmluvy (Korešpondencia) vyhotovené v písomnej forme, prípadne zachytené na inom hmotnom nosiči si budú navzájom doručovať osobne, poštou, kuriérom alebo faxom, pričom v prípade doručovania:

(a) Prenajímateľ: INMM	(b) Nájomca: AGEL DIADNOSTIC
Adresa: Rastislavova 43, P.O.Box E-23 042 53 Košice Fax : 055/6118309	Adresa: Prepoštská 6 811 01 Bratislava
6. Zmenu adres na doručovanie osobne, poštou, kuriérom alebo faxom sú Zmluvné strany povinné neodkladne písomne oznámiť.
7. Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie Korešpondencie, ak jej druhá zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy, prípadne faxového čísla.
8. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 5 tohto článku, ak sa na tomto mieste zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.

9. Táto Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.
10. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu MF SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
11. Obe zmluvné strany vyhlasujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, k jej uzatvoreniu nepristupujú pod nátlakom ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju bez výhrad podpisujú.

V Košiciach dňa :

V Bratislave dňa:

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....  
**Inštitút nukleárnej a molekulárnej  
medicíny v Košiciach**  
MUDr. Igor Marin  
riaditeľ

.....  
**AGEL DIAGNOSTIC a.s.**  
Ing. Pavel Hanke, MBA  
predseda predstavenstva

.....  
**AGEL DIAGNOSTIC a.s.**  
MUDr. Milan Leckéši  
podpredseda predstavenstva



## Príloha č. 1

Výpočet vodného a stočného:

skutočná jednotková cena Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., vynásobená normatívom spotreby na zamestnanca ( $20\text{m}^3$  na rok / 12) =  $1,667\text{m}^3$  x počet zamestnancov v príslušnom mesiaci

skutočná jednotková cena Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., vynásobená normatívom spotreby na ošetrovaného pacienta ( $0,036\text{m}^3$ ) x počet vyšetrení v príslušnom mesiaci

skutočná výška faktúrovanej vody z povrchového odtoku x podiel prenajatej plochy z celkovej úžitkovej plochy objektu INMM

Výpočet nákladov na upratovanie:

skutočná výška nákladov na upratovanie podľa faktúrovanej sumy dodávateľa upratovacej služby prepočítaná na podiel prenajatej plochy z celkovej upratovanej plochy

Výpočet nákladov na teplo:

skutočná výška nákladov na dodané teplo podľa faktúrovanej sumy dodávateľa tepla, prepočítaná na podiel prenajatého priestoru z celkového vykurovaného priestoru

Výpočet nákladov na spotrebovanú elektrinu:

rozdiel v cene za pevnú zložku tarify medzi pôvodnou cenou a novou cenou

spotreba elektrickej energie podľa nameranej hodnoty podružného elektromera, vynásobenej výslednou cenou dodanej elektriny, prepočítanej na dodanú 1 kWh

prepočítaná spotreba elektrickej energie podľa inštalovaného výkonu klimatizačnej jednotky, vynásobeného počtom hodín prevádzky podľa naprogramovaného harmonogramu jej prevádzky v príslušnom mesiaci a vynásobenej výslednou cenou dodanej elektriny, prepočítanej na dodanú 1 kWh

prepočítaná spotreba elektrickej energie podľa inštalovaného výkonu používaných elektrospotrebičov, vynásobeného počtom hodín ich prevádzky počas pracovného dňa a vynásobenej výslednou cenou dodanej elektriny, prepočítanej na dodanú 1 kWh.

## Príloha č. 2

č.miest.	názov miestnosti	plocha m2
130	príprava FDG	9,00
132	aplikácia	11,82
133	box	7,87
134	WC	2,02
135	box	6,97
136	chodba	51,48
136a	sklad	11,94
143	čakáreň	20,60
144	tech.miestnosť	10,79
145	PET CT	41,90
146	ovládač 1/2	9,58
162	popisovňa	14,18
	spolu :	<b>198,15</b>