

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:

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
č. 1970/1991 – A/XI – 1 zo dňa 14.06.1991v znení neskorších zmien

Štatutárny orgán: MUDr. Radoslav Čuha, MBA, MPH – riaditeľ
Ing. Mária Miščíková, MBA – ekonomická riaditeľka
MUDr. Juraj Smatana, MBA – medicínsky riaditeľ
(písomné právne úkony vykonávajú najmenej 2 členovia
štatutárneho orgánu)

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Pro Magnet, s.r.o.
Sídlo: Novozámocká cesta 3862/2, 945 01 Komárno
IČO: 36 556 122
DIČ: 2021776911
Bankové spojenie:

Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Nitra
oddiel: Sro, vložka číslo: 14306/N

Štatutárny orgán: Andrej Hós – konateľ
Ing. Martin Kunderát – 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. 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 – 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.
- 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 282,64 m²**, pozostávajúce z priestorov určených na prevádzkovú činnosť nájomcu o rozlohe 158,30 m² a z priestorov určených na inú ako prevádzkovú činnosť nájomcu o rozlohe 124,34 m², nachádzajúce sa na prízemí budovy Chirurgického monobloku na Hollého ulici v Prešove, so súpisným číslom 11254, postavenej na parcele č. 4886/22, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5.160 m², nachádzajúce sa v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1962, a ktoré sú špecifikované v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- 2.2. 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 a zároveň za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v časti spoločných vyšetrovacích a liečebných zložiek v odbore anesteziológia.
- 2.3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. V prípade, že nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je prenajíateľ 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 5 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 po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, najskôr však dňa 29.01.2020.
- 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 výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v písomnej forme z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. 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 nevyprace 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 nájomného a platieb za služby spojených s nájmom

- 5.1 Odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „platby za služby“) v dohodnutej výške.
- 5.2 **Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán a je rozdelená do dvoch skupín:**
 - a) na nájomné výške **130,00 Eur** ročne za 1 m² za priestory v predmete nájmu, ktoré slúžia na prevádzkovú činnosť nájomcu s celkovou podlahovou plochou 158,30 m², čo predstavuje sumu **20.579,00 Eur** (slovom dvadsaťtisícpäťstosedemdesiatdeväť Eur) ročne.

Nájomca sa zaväzuje nájomné za priestory slúžiace na prevádzkovú činnosť nájomcu uhrádzať v **mesačných splátkach vo výške 1.714,92 Eur** (slovom tisícšesťstoštyridsať Eur a deväťdesiatdva centov).

- b) na nájomné vo výške **80,00 Eur** ročne za 1 m² za priestory v predmete nájmu, ktoré slúžia na inú ako prevádzkovú činnosť nájomcu s celkovou podlahovou plochou 124,34 m², čo predstavuje sumu **9.947,20 Eur** (slovom deväťtisícdeväťstoštyridsaťsedem Eur a dvadsať centov) **ročne**.

Nájomca sa zaväzuje nájomné za priestory slúžiace na inú ako prevádzkovú činnosť nájomcu uhrádzať v **mesačných splátkach vo výške 828,93 Eur** (slovom osemstodvadsaťosem Eur a deväťdesiattri centov).

- 5.3 Nájomca sa zaväzuje celkové nájomné uhrádzať v **mesačných splátkach** vo výške **2.543,85 Eur** (slovom dvetisícpäťstoštyridsaťtri Eur a osemdesiatpäť centov).

- 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 708,00 Eur bez DPH ročne**, čo predstavuje 59 Eur bez DPH mesačne,
- **za odvoz komunálneho odpadu 384,00 Eur bez DPH ročne**, čo predstavuje 32 Eur bez DPH mesačne,
- **za telefónnu klapku č. 1601 sumu 126,00 Eur bez DPH ročne**, čo predstavuje 10,50 Eur mesačne,

teda platby za služby spolu sumu vo výške **1.218,00 Eur bez DPH ročne**, čo predstavuje 101,50 Eur bez DPH mesačne.

- 5.6 Zmluvné strany berú na vedomie, že sumy za platby za služby sú uvedené bez DPH. Pri účtovaní prenajímateľ k uvedeným platbám pripočíta príslušnú sadzbu DPH.

- 5.7 Iné prevádzkové náklady prenajímateľovi nevznikajú. Nájomca je za účelom zabezpečenia dodávky energií povinný postupovať podľa čl. VI ods. 6.11 tejto zmluvy. Náklady na dodávku energií sú prevádzkovým nákladom nájomcu.

- 5.8 Nájomné a platby za služby sa nájomca zaväzuje platiť mesačne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, pričom nájomné 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 účet 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 platby za služby v prípade zmeny trhového nájomného a platieb za služby 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. Prenajímateľ je oprávnený za účelom zabezpečenia plynulosti prevádzky prenajímateľa požadovať od nájomcu úpravu času zásobovania alebo iných prevádzkových aktivít.
- 6.11. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť so spoločnosťou Slovenergie 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 platnosti tejto zmluvy, ktorou je povinný sa prenajímateľovi preukázať bez zbytočného odkladu a vždy na požiadanie prenajímateľa počas trvania nájomného vzťahu. Preukázanie sa zmluvou o dodávke energií prenajímateľovi je podmienkou zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, a tým aj podmienkou nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v zmysle čl. IV ods. 4.3. Záväzkový 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

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 Prešove dňa

prenajímateľ

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

nájomca

Pro Magnet, s.r.o.
Andrej Hós
konateľ

prenajímateľ

FNsP J. A. Reimana Prešov
Ing. Mária Miščíková, MBA
ekonomická riaditeľka

nájomca

Pro Magnet, s.r.o.
Ing. Martin Kundrát
konateľ

prenajímateľ

FNsP J. A. Reimana Prešov
MUDr. Jura Smatana, MBA
medicínsky riaditeľ