



**Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 313 /2025**

*uzavretá podľa ust. §3 a násl. Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov, medzi:*

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** **Mesto Moldava nad Bodvou**  
So sídlom: Školská 2, 045 01 Moldava nad Bodvou  
V zastúpení: JUDr. Ing. Slavomír Borovský, primátor mesta  
IČO: 00 324 451  
DIČ: 2020746123  
IČ DPH: nie je platcom DPH  
Bankové spojenie: VÚB, a.s.  
Číslo účtu/IBAN: SK79 0200 0000 0031 9030 5051  
BIC: SUBASKBX  
Tel./fax: 055/488 02 15 / 055 460 32 21  
e-mail: [msu@moldava.sk](mailto:msu@moldava.sk)  
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **FK-MED s.r.o.**  
So sídlom: Kórejská 12, Košice – mestská časť Juh 040 01  
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 48591/V  
V zastúpení: MUDr. František Kujnisch, konateľ  
IČO: 52 946 932  
DIČ: 2121220101  
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.  
IBAN: SK96 1100 0000 0026 2771 6845  
BIC: TATRSKBX  
Tel:  
e-mail:  
(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:  
(ďalej len „zmluva“)

**Článok I.**  
**Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti:
  - **budova polikliniky s. č. 1088, nachádzajúca sa na ul. ČSA č.35**  
na parc. 1345/4, ktorá je evidovaná na LV č. 1533, k. ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice.



2. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tejto zmluvy a to:
  - **nebytové priestory** na 3. poschodí pozostávajúce zo 6 miestností – miestnosť č. 350; 351; 352; 3.26; 3.27; 3.28 **o výmere 85,53 m<sup>2</sup>,**
  - **spoločné priestory o výmere 36,21 m<sup>2</sup>,**  
(ďalej len „predmet nájmu“)a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s podmienkami tejto zmluvy.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu sa nachádza v **Prílohe č. 1** tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať vyššie uvedené priestory do nájmu nájomcovi v zmysle ust. §3 ods. 2 Zák. 116/1990 Zb. v platnom znení.

## **Článok II.**

### **Účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom:  
**Prevádzkovanie neštátnej ambulancie v odbore vnútorné lekárstvo a gastroenterológia.**
2. Prenajímateľ berie na vedomie, že nájomca môže rozširovať predmet svojho podnikania, a že predmet nájmu bude slúžiť aj činnostiam spadajúcim pod tento rozšírený predmet podnikania.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca v prenajatých priestoroch zriadil sídlo spoločnosti alebo organizačnú jednotku.

## **Článok III.**

### **Nájomné, služby spojené s predmetom nájmu**

1. Nájomné za predmet nájmu podľa tejto zmluvy, vrátane dohodnutých služieb spojených s nájomom sú dohodnuté zmluvnými stranami v súlade so Zák. č. 18/1996 Z. z. v znení nesk. predpisov o cenách a Všeobecne záväznými nariadeniami platnými pre prenajímateľa. Nájomné za nebytové priestory je dohodnuté vo výške **31,35 €/m<sup>2</sup>/rok**, nájomné za spoločné priestory je dohodnuté vo výške **18,71 €/m<sup>2</sup>/rok** a je uvedené v **Prílohe č. 2** tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú najmä:
  - a) dodávka médií (teplo, elektrická energia a voda – vodné, stočné a zrážková voda), ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
  - b) upratovanie nebytových a spoločných priestorov, deratizácia a dezinfekcia, údržba spoločných priestorov, služba informátora, telefónna ústredňa, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby  
(ďalej len „služby“).
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté služby za odvoz smetí a poistenie zariadenia v prenajatých nebytových priestoroch.
4. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrady za služby sú uvedené v **Prílohe č. 2** tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu. V prípade, že sú nainštalované podružné merače médií, spotreba bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt v nebytových priestoroch.
  - a) Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh a doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby elektrickej energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (aliquotná časť je určená ako podiel podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých priestorov nachádzajúcich sa v budove).



*V tomto bode sú zahrnuté: spotreba elektrickej energie, pravidelné náklady na povinné revízie elektrických rozvodov, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, výťahov. Vyúčtovanie podľa skutočných nákladov.*

b) Výpočet spotreby tepla upravuje Vyhl. Ministerstva hospodárstva SR č. 503/2022 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla v teplej úžitkovej vode a rozpočítania množstva tepla a je rozpočítané na m<sup>2</sup>.

*V tomto bode sú zahrnuté: skutočná spotreba tepla, skutočná spotreba tepla na prípravu teplej úžitkovej vody, spotreba vody na prípravu TÚV.*

c) Výpočet spotreby vody upravuje Vyhl. MŽP č. 397/2003 Z. z. v platnom znení, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody. Nájomca je povinný do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a následne do 31. januára každého kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi počet zamestnancov za účelom celkového vyúčtovania podľa bodu 7. tohto článku.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby spojené s nájomom sú splatné najneskôr do 15-teho dňa bežného mesiaca a platia sa súhrne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách, ktorá tvorí **Prílohu č.3** tejto zmluvy.
6. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania, ktoré sú splatné do 3 dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
7. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby vykoná prenajímateľ raz ročne na základe prenajímateľovi doručeného vyúčtovania od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný predložiť ho na požiadanie nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu nájomného a úhradu za služby v prípade zmeny právnych predpisov (napr. zmena sadzby DPH, ročná inflácia zverejnená Štatistickým úradom za predchádzajúci kalendárny rok, zmeny cien dodávateľov médií a iné dôvody) a to k prvému dňu nasledujúceho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom došlo k účinnosti prijatej zákonnej zmeny alebo k rozhodnej skutočnosti, ktorá má vplyv na zmenu výšky nájmu. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote do 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V. bod 5.
9. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za nájom a služby spolu s aktualizovanou Prílohou č. 2 a Prílohou č. 3 tejto zmluvy

#### **Článok IV. Doba nájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 02.07.2025 do 01.07.2030

#### **Článok V. Skončenie nájmu**

##### **1. Nájom zaniká:**

- písomnou dohodou zmluvných strán,
- písomnou výpoveďou,
- písomným odstúpením od zmluvy.



2. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb za služby o viac ako 30 dní alebo ak nájomca poruší akúkoľvek svoju povinnosť, ktorá mu vyplýva zo zmluvy. Zmluva zaniká okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal;
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie v súlade s účelom nájmu;
  - c) prenajímateľ odovzdal predmet nájmu v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom nebolo dohodnuté inak.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa čl. III. bod 8. zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. V súlade s ust. § 14 Zák. č. 116/1990 Zb. v znení nesk. predpisov, nájom tiež zaniká:
  - a) zánikom predmetu nájmu;
  - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručníkovi, ktorý bol nájmomcom do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme;
  - c) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájmomcom.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
8. Ak sa nájomca omešká s vypratáním predmetu nájmu, vrátane uvedenia do pôvodného stavu po skončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,- € za každý aj začatý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc prvým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu za podmienok stanovených v bode 7. tohto článku.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

#### **1. Nájomca je povinný:**

- 1.1 užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu tak, aby nebolo poškodené dobré meno ani majetok prenajímateľa;
- 1.2 platiť dohodnuté nájomné riadne a včas;
- 1.3 hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch. Nákladmi spojenými s obvyklým udržiavaním nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle ust. § 5 ods. 2 Zák. č. 116/1990 Z. z. v znení nesk. predpisov sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 Nariadenia VI. Č. 87/1995 Z. z. v znení nesk. predpisov. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým



udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie;

*Pri nesplnení tejto povinnosti je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu týmto konaním vznikne.*

- 1.4 bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť; *Pri nesplnení tejto povinnosti je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu týmto konaním vznikne,*
- 1.5 rešpektovať rozhodnutie prenajímateľa nevykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajímaných nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety musí byť uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve;
- 1.6 poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu;
- 1.7 uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky;
- 1.8 dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore;
- 1.9 zabezpečiť na vlastné náklady všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov o požiarnej ochrane, na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o ochrane majetku a zdravia, vrátane revízií elektrickej inštalácie a zariadení (odborné prehliadky a skúšky), ktoré sa nachádzajú v prenajatých priestoroch v lehotách určených právnymi predpismi a pracovníkmi oprávnenými na takýto výkon, ako aj hygienických predpisov, predpisov životného prostredia a iných právnych predpisov;
- 1.10 zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu prenajatých nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov;
- 1.11 oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.;
- 1.12 sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, kedykoľvek v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľa, za účelom vykonania ich kontroly;
- 1.13 rešpektovať nemožnosť prenajatia nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, alebo ich častí do podnájmu tretej osobe, bez písomného súhlasu prenajímateľa;
- 1.14 označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením v mieste na to určenom prenajímateľom;
- 1.15 v prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nehnuteľnosti v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu. O odovzdaní a prevzatí sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obe zmluvné strany. Vypratanie nebytových priestorov musí byť uskutočnené ku dňu ukončenia nájmu;
- 1.16 v prípade, že nájomca produkuje zo svojej podnikateľskej činnosti biologický odpad, resp. odpad, ktorý je potrebné zneškodniť podľa osobitných predpisov, zabezpečí na vlastné náklady likvidáciu takéhoto odpadu, v opačnom prípade zodpovedá za škodu (napr. injekčné striekačky, ktoré môžu pri pichnutí spôsobiť infikovanie organizmu a pod.);
- 1.17 na iné povinnosti určené prenajímateľom.

## **2. Nájomca má právo:**

- 2.1. na nerušený výkon nájomného práva;
- 2.2. nechať si zaviesť do objektu na vlastné náklady ďalšie telefónne linky, prípadne pripojenie ISDN, počítačovú sieť, ako aj iné zariadenia potrebné na zabezpečenie chodu činnosti spoločnosti, po udelení súhlasu vlastníka;



- 2.3. nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa podkladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa uvedenej v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy.
- 2.4. ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal, alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

#### **1. Prenajímateľ je povinný:**

- 1.1. umožniť nájomcovi riadny výkon jeho nájomného práva;
- 1.2. zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru;
- 1.3. udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie;
- 1.4. bezodkladne vykonať všetky nevyhnutné opravy, nad rámec bežných opráv.

#### **2. Prenajímateľ má právo:**

- 2.1. na úhradu riadneho dohodnutého nájomného a služieb spojených s nájom;
- 2.2. vstupovať do priestorov nájomcu za účelom vykonania kontroly za dohodnutých podmienok;
- 2.3. svojpomocne na náklady nájomcu vypratať nebytové priestory po skončení nájmu, ak tak neurobí sám nájomca;
- 2.4. na vrátenie nebytových priestorov (po skončení nájmu) v stave v akom ich odovzdal, s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu.

## **Článok VIII.**

### **Prehlásenie nájomcu**

1. Nájomca prehlasuje, že pred podpísaním tejto zmluvy sa osobnou prehliadkou oboznámil so stavom prenajímaných nehnuteľností – nebytových priestorov a tieto vyhovujú účelu, na ktoré si ich prenajíma. Nájomca zároveň prehlasuje, že predmet nájmu v čase jeho prevzatia nájomcom nemá žiadne chyby, za ktoré by zodpovedal prenajímateľ, ani chyby, ktoré by bol povinný odstraňovať prenajímateľ.
2. V prípade, že po ukončení nájmu nájomca nevypratať prenajaté nebytové priestory, je oprávnený urobiť tak prenajímateľ s tým, že veci budú uložené u tretej osoby a prenajímateľ nebude zodpovedať za ich prípadné odcudzenie alebo poškodenie, čo berie nájomca na vedomie. Prenajímateľ bude mať právo na úhradu nákladov spojených s vyprataním a úhradu prípadného skladného.

## **Článok IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmeny týkajúce sa tejto nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k zmluve o nájme, podpísanými poverenými zástupcami oboch zmluvných strán.



3. Prílohami tejto zmluvy sú:
- **Príloha č. 1 – Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu**
  - **Príloha č. 2 – Rozpis nájomného a úhrad za služby**
  - **Príloha č. 3 – Dohoda o platbách**
4. Všetky otázky a vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia všeobecnými ustanoveniami Zák. č. 116/1990 Zb. v znení platných predpisov, ako aj ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi SR.
5. Vypovedaním tejto zmluvy alebo jej zánikom nezanikajú práva na uspokojenie vzájomných pohľadávok, ktoré vznikli podľa tejto zmluvy.
6. Zmluva je spísaná v 2 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 1 vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že osoby podpisujúce zmluvu sú k podpisu zmluvy oprávnené, že sa s jej obsahom oboznámili, že zneniu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, že je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a že nebola uzatvorená v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju zmluvné strany podpisujú.

V Moldave nad Bodvou dňa .....

V Košiciach dňa .....

.....  
*Za prenajímateľa:*

JUDr. Ing. Slavomír Borovský  
primátor  
Mesto Moldava nad Bodvou

.....  
*Za nájomcu:*

MUDr. František Kujnisch  
konateľ  
FK-MED s.r.o.

