

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

Štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou MZ SR,
zo dňa 14.06.1991, pod č. 1970/1991 – A/XI – 1 v spojení
s Rozhodnutím Ministerstva obrany SR zo dňa 29.11.2024 pod č.
SEEK-41-85/2024

Štatutárny orgán: MUDr. Juraj Smatana, MBA, MPH – riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Kazix s.r.o.
So sídlom: Murgašova 3, Košice - mestská časť Staré Mesto 040 01
IČO: 50357140
DIČ: 2120300908

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Košice
Odd.: Sro , vložka č. 39374/V

Štatutárny orgán: Mária Lochová – 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. Prenajímateľ 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. 1973/1991 – 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. Prenajímateľ 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 – podnikateľ, evidovaný 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. Prenajímateľ 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 16,52 m² nachádzajúce sa na prízemí budovy chirurgického monobloku so súpisným číslom 11254 postavenej na registra C, parc. č.: 4886/22, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5.160 m², postavenej v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, zapísanej v katastri nehnuteľnosti 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 prevádzkovania predajne s textilom.
- 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 prenájomca 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 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, najskôr však dňa 15.06.2022.
- 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 alebo výpoveďou 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 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, platieb za služby spojených s nájomom a dodávku energií

- 5.1 Odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné, platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „platby za služby“) v dohodnutej výške a platby za dodávku energií (platby za služby a platby za dodávku energií spolu ďalej len „prevádzkové náklady“).
- 5.2 Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán v celkovej výške 7.450,52 Eur ročne.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne vo výške 620,88 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 307,80 Eur bez DPH ročne, čo predstavuje 25,65 Eur bez DPH mesačne;
- za odvoz komunálneho odpadu sumu vo výške 122,52 Eur bez DPH ročne, čo predstavuje 10,21 Eur bez DPH mesačne.

Výška platby za upratovanie závisí od výmery prenajatej podlahovej plochy pri zohľadnení percentuálnej miery ročnej inflácie. Výška platby za odvoz komunálneho odpadu závisí od ceny za 1 liter komunálneho odpadu v danom roku za nevážený množstvový zber komunálneho odpadu, pričom výška poplatku je daná Všeobecne záväzným nariadením mesta Prešov č. 12/2024 o miestnom poplatku za komunálne odpady účinným od 1.1.2025. 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.

5.6 Nájomcovi vznikajú prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu jednak v zmysle bodu 5.5 tejto zmluvy a jednak v zmysle bodu 5.15 tejto zmluvy.

5.7 V zmysle čl. V ods. 5.15 tejto zmluvy uzatvorili zmluvné strany zmluvu o dodávke tepla a TÚV, elektrickej energie, vody a stočného, ktoré bude nájomca využívať.

- a) Predpokladaná výška nákladov na elektrickú energiu predstavuje sumu vo výške 150,00 Eur bez DPH ročne, čo predstavuje 12,50 Eur bez DPH mesačne, pričom vyššie uvedená suma sa bude líšiť v závislosti od reálnej spotreby elektrickej energie nájomcom, ktorá bude vypočítaná na základe údajov z elektromeru, pričom tieto náklady budú nájomcovi faktúrované v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola elektrická energia spotrebovaná.
- b) Predpokladaná výška nákladov na vodu a stočné predstavuje sumu vo výške 38,00 Eur bez DPH ročne, čo predstavuje 3,17 Eur bez DPH mesačne, pričom vyššie uvedená suma sa bude líšiť v závislosti od spotreby tejto energie nájomcom, ktorá bude vypočítaná v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 397/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody, a to na základe počtu zamestnancov nájomcu vynásobeného počtom pracovných dní, v ktorých sa v predmete nájmu daná energia spotrebuje. Takto vypočítané náklady budú nájomcovi faktúrované v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola daná energia spotrebovaná.

Zmluvné strany berú na vedomie, že sumy uvedených predpokladaných nákladov za dodávku vyššie uvedených energií sú uvedené bez DPH. Pri účtovaní bude k uvedeným platbám pripočítaná príslušná sadzba DPH.

5.8 Nájomné a platby za služby ako aj dodávku energií sa nájomca zaväzuje platiť mesačne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, pričom nájomné a platby za služby ako aj dodávku energií sú splatné v lehotách splatností uvedených na faktúrach vystavených prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr je 14 dní odo dňa ich vystavenia.

- 5.9 Nájomné a platby za služby ako aj dodávku energií sa považujú za zaplatené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. dňom ich prijatia 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 na úroveň aktuálnej výšky trhového nájomného a platieb za služby.
- 5.13 Prenajímateľ má tiež právo jednostranne zvýšiť (znížiť) výšku platby za energie z dôvodu zvýšenia (zníženia) ceny dodávanej energie, a to vrátane jeho oprávnenia realizovať túto zmenu bez nutnosti uzavretia dodatku k tejto zmluve.
- 5.14 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 (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 (elektrickej energie, vody a stočného) s prenajímateľom. Zmluvou o dodávke energií je nájomca povinný sa prenajímateľovi preukázať bez zbytočného odkladu vždy na požiadanie prenajímateľa. 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 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.

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 prenájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy.
- 6.6. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu, pričom nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu len ak prenájomca dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa uvádza, že nájomca nie je oprávnený požadovať úhradu akýchkoľvek nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu ani v prípade ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy pred uplynutím doby nájmu v zmysle ust. čl. III tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený požadovať ani úhradu akýchkoľvek iných nákladov vzniknutých mu v prípade ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy pred uplynutím doby nájmu v zmysle ust. čl. III tejto zmluvy.
- 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 prenájomcu požadovať od nájomcu úpravu času zásobovania alebo iných prevádzkových aktivít.

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 23-05-2025

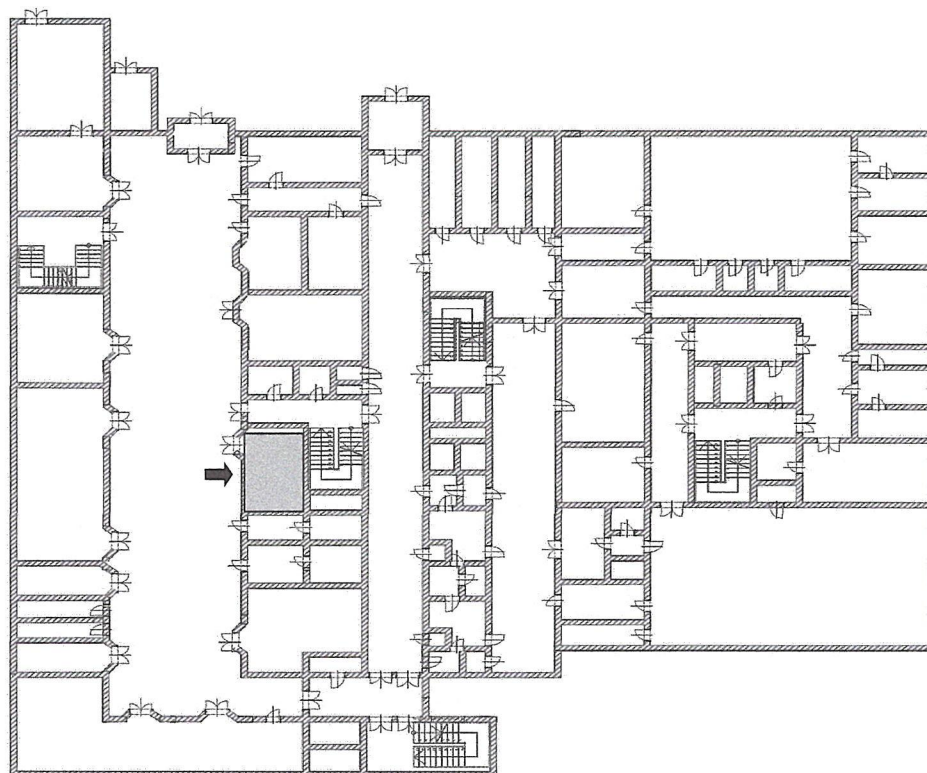
V Košiciach dňa 19.5.2025

prenajímateľ
FNsP J. A. Reimana Prešov
MUDr. Juraj Smatana, MBA, MPH
riaditeľ

nájomca
Kazix s.r.o.
Vladimír Loch
prokurista

Príloha č.1:

- 16,52 m² podlahovej plochy nachádzajúcej sa na prízemí budovy chirurgického monobloku so súpisným číslom 11254 postavenej na parcele č. 4886/22, nachádzajúcej sa v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1962



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 16,52 m² na prízemí stavby (chirurg.monoblok) so súp. č. 11254, situovanej na pozemku parcela C KN č. 4886/22, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Prešov, obec Prešov, okres Prešov, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Prešov na liste vlastníctva č. 1962 v celosti, ktorých poloha je orientačne zakreslená v prílohe č. 1 zmluvy o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti Kazix s. r. o., Murgašova 3, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto, IČO 50 357 140.

V Bratislave 24.06.2025

K spisu číslo: MF/11017/2025-821

Mgr. ^{Mgr.}Martin Dziak
riadiťel'
odboru majetkovoprávneho