

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 11/7/2012

uzatvorená podľa ust. § 3 ods. 3 a nasl. zákona . č. 116/1990 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“), a v súlade s ust. § 13, ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

/ďalej len „zmluva“/

medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ :**

Slovenská republika – v správe  
**Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky**  
Sídlo: Nové Zámky, ul. Slovenská 11, PSČ 940 34  
zastúpený štatutárnym orgánom – riaditeľom  
MUDr. Imrichom Matuškom  
IČO :  
DIČ :  
Bank

**Zriadený:**

Zriaďovacou listinou vydanou Ministerstvom zdravotníctva Slovenskej republiky, zo dňa 16.12.1991 účinnosťou od 1.1.1992, zmenený Rozhodnutím o zmene zriaďovacej listiny č. 15583-2/2006

SP s účinnosťou od 1. júna 2006.

/ďalej len "prenajímateľ"/

**Nájomca :**

a  
**PSYCHIATRICKÁ AMBULANCIA MUDr. ŠTEFÁKA, s.r.o.**  
Sídlo: Kapisztóryho 5, 940 01 Nové Zámky  
Zastúpený: MUDr. Štefák Vincent  
Kontakt: ☎ 2669.0903/574 292  
IČO:  
DIČ:  
Bank  
Číslo

Oprávnenie na činnosť:

Výpis z OR Okresného súdu Nitra, Oddiel Sro, Vložka číslo: 20054/N

Licencia: NI. 2007/102663 zo dňa 25.4.2007

/ďalej len "nájomca"/

n a s l e d o v n e :

### Čl. I

#### Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájmu) predmet nájmu špecifikovaný v článku II. tejto zmluvy, aby ho nájomca počas dohodnutej doby nájmu užíval na dojednaný účel. Nájomca sa

zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie (nájom) predmetu nájmu dojednanú odplatu (nájomné) a po skončení dohodnutej doby nájmu predmet nájmu vrátiť nájomcovi v stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom **nehnuteľného majetku štátu**, ktorý sa nachádza v Okrese Nové Zámky, v Obci Nové Zámky, v Katastrálnom území Nové Zámky, stavby so súpisným číslom 9001, postavenej na pozemku s parcelným číslom 6677/6 –zastavané plochy a nádvoría - popis stavby: - Poliklinika B, zapísanej v katastri nehnuteľnosti spravovanom Správou katastra Nové Zámky, na Liste vlastníctva číslo: 1010.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory nehnuteľnosti s celkovou výmerou podlahovej plochy **61,67 m<sup>2</sup>** /ambulancia a spoločné priestory/ v správe prenajímateľa nachádzajúce sa v Nových Zámkoch, na ul. Kapisztóryho 5, zapísanej v katastri nehnuteľnosti, Správy katastra Nové Zámky, Obec Nové Zámky, Katastrálne územie Nové Zámky, na Liste Vlastníctva číslo 1010, stavba so súpisným číslom 9001, postavená na pozemku s parcelným číslom 6677/6, popis stavby: - Poliklinika B.

## Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. II. ods. 2. tejto zmluvy užívať na účel poskytovania zdravotnej starostlivosti v neštatnom zdravotníckom zariadení **v odbore psychiatria**.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

## Čl. III Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do dočasného užívania (nájom) na dobu určitú v dĺžke **5 rokov** (ďalej len „doba nájmu“).
2. Pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva aj niečo iné, tak táto zmluva sa zrušuje a nájom z nej vzniknutý skončí:
  - 2.1. uplynutím doby nájmu,
  - 2.2. výpoveďou,
  - 2.3. dohodou.
3. Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať aj pred uplynutím doby nájmu v súlade s § 9 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Ak je daná výpoveď prenajímateľom, tak výpovedná lehota je 6 mesiacov a počítá sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
5. Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať aj pred uplynutím doby nájmu ak:
  - 5.1. nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal,
  - 5.2. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - 5.3. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z článku VI. bod 1 a 2. tejto zmluvy.
6. Ak je daná výpoveď nájomcom, tak výpovedná lehota je 6 mesiacov a počítá sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
7. Túto zmluvu je možné zrušiť a nájom z nej vzniknutý možno skončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán.

#### Čl. IV

#### Výška nájomného, zálohové platby za služby a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s výsledkami ponukového konania podľa § 13 ods. 2 zákona o správe majetku štátu, že nájomné za nájom predmetu nájmu je **35,00 €** ročne za každý 1 m<sup>2</sup> výmery podlahovej plochy predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude možné zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného a to na základe dohody zmluvných strán.
2. Nájomné podľa bodu 1 a prevádzkové náklady bude platiť nájomca prenajímateľovi **mesačne** podľa rozpisu vypočítaného v Prílohe č. 1 – **Výpočtového listu**, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne zmeniť zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nebytových priestorov pokiaľ budú zmenené, resp. doplnené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za tieto náklady dohodnuté s tým, že zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca povinný zaplatiť podľa nového písomného výpočtového listu rozpisu nájomného a záloh prevádzkových nákladov prenajímateľa bez písomného dodatku k zmluve. Zálohové platby sa zvýšia s účinnosťou od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení nového výpočtového listu. Do doby jeho doručenia platí nájomca nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
4. Prenajímateľ je povinný vystaviť a doručiť nájomcovi príslušnú mesačnú faktúru - daňový doklad za nájomné. Splatnosť každej faktúry je 14 dní od jej doručenia.
5. Ak bude môcť nájomca užívať predmet nájmu len obmedzene a to z dôvodu dlhotrvajúcich energetických problémov alebo z iného dôvodu, ktorý nezapríčinil, má nárok na primeranú zľavu z nájomného. Nájomca je povinný o tomto dôvode do 5 pracovných dní informovať prenajímateľa.
6. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z dohodnutej výšky nájmu, musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebude uplatnené do 6 mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúce.
7. Za omeškanie uvedenej platby bude nájomca platiť prenajímateľovi úrok z omeškania, ktorý sa odvodzuje od základnej úrokovej sadzby /diskontnej sadzby/ Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z.

#### V.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave v akom sa nachádza v čase odovzdania predmetu nájmu nájomcovi t. j. najneskôr v prvý deň dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.
3. Nájomca bude predmet nájmu užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie aj svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v predmetu nájmu v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších zmien a doplnkov.

4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť predmet nájmu protipožiarnymi zariadeniami / hydrantmi, hasiacimi prístrojmi/. Podľa zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov prenajímateľ zabezpečuje spoločnú ohlasovňu požiarov, zabezpečenie požiarinej ochrany v mimopracovnom čase, revízie elektrických zariadení, bleskozvodu, požiarnych hydrantov a kontrolu hasiacich prístrojov. Ostatné povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona si zabezpečuje nájomca. Na úseku požiarinej ochrany zodpovedá nájomca za užívané priestory v zmysle § 4 s výnimkou písm. i), k), l), m) a § 5 s výnimkou písm. a), d), g) zákona č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a vyhlášky č.121/2002 Z. z. o požiarinej prevencii v znení neskorších predpisov a na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zodpovedá dočasný užívateľ za užívané priestory v zmysle v zmysle § 6, § 7, § 8, § 9 s výnimkou ustanovenia ods.1 písmena a) zákona č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca zodpovedá za škodu, preukázateľne spôsobenú na predmete nájmu ním a jeho zamestnancami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu a to, čo poškodenému ušlo (ušlý zisk). Škoda sa uhrádza v peniazoch; ak však o to poškodený požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu.
6. Nájomca môže užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom touto zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Zaväzuje sa udržiavať poriadok a čistotu v predmete nájmu. Prenajímateľ je povinný bez akýchkoľvek obmedzení umožniť a zabezpečiť bezpečný a nerušený prístup zamestnancom, dodávateľom, pacientom alebo návštevam nájomcu do predmetu nájmu nepretržite počas celej doby nájmu..
7. Nájomca môže predmet nájmu na svoje náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť tak, aby mohol slúžiť na účel nájmu podľa tejto zmluvy podľa projektovej dokumentácie, ktorá bude za týmto účelom vypracovaná a vopred predložená prenajímateľovi. V prípade skončenia nájomného vzťahu nájomca nemá právo na úhradu vynaložených nákladov spojených so stavebnými úpravami ani v prípade, že na ich vykonanie dal prenajímateľ predchádzajúci písomný súhlas.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať funkčnosť všetkých štandardných technologických a technických zariadení nadväzujúcich na predmet nájmu (energetické rozvody, vodovodné a kanalizačné rozvody atď.) a plniť všetky také povinnosti majiteľa nehnuteľností, ktoré sú potrebné k tomu, aby nájomca mohol nerušene bez akýchkoľvek obmedzení riadne užívať predmet nájmu na účel uvedený v tejto zmluve. V prípade nepredvídanej havárie, živelnej udalosti má prenajímateľ právo na odstránenie vzniknutých škôd a väd bez uplatňovania zodpovednosti zo strany nájomcu, pričom prenajímateľ je povinný odstrániť škody spôsobené haváriou alebo živelnou udalosťou najneskôr do troch dní odo dňa kedy k havárii alebo živelnej udalosti došlo.
9. Prenajímateľ bude platiť všetky dane a poplatky spojené s vlastníctvom predmetu nájmu.
10. 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 prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
11. Odpisy nákladov na technické zhodnotenie predmetu nájmu, realizované so súhlasom prenajímateľa si bude počas trvania nájomného vzťahu uplatňovať nájomca.
12. Revízne správy o stave elektrických zariadení, vody, protipožiarne revízie a pod., bude zabezpečovať prenajímateľ.
13. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady všetky bežné drobné opravy potrebné na prevádzku predmetu nájmu a oznámiť prenajímateľovi realizáciu týchto opráv.

14. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu prevedenie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
15. Nájomca je oprávnený umiestniť pri vstupe do budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, firemné označenie, v primeranej veľkosti a konštrukcie.
16. Nájomca môže užívať predmet nájmu len na účely uvedené v tejto zmluve, okrem prípadov keď sa na zmene účelu písomne dohodne s prenajímateľom.
17. Nájomca je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi každú škodu nad 33.19 €, ktorá na predmete nájmu vznikla do 24 hodín od jej zistenia nájomcom a následne zabezpečiť jej odstránenie po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
18. Nájomca nahlási prenajímateľovi súpis elektrospotrebičov, ktoré budú inštalované v prenajatých priestoroch a bude rovnako nahlasovať následné inštalovanie každého nového elektrického spotrebiča do troch dní od jeho inštalovania.
19. Nájomca odovzdá po skončení nájmu prenajaté nebytové priestory prázdne bez zvyškov skládky odpadu t. j. v stave, v akom boli prevzaté do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a so zmenami - úpravami vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

## **VI. Podnájom**

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
2. Porušenie tohto zákazu sa považuje za hrubé porušenie podmienok v zmluve dohodnutých a je dôvodom na okamžité zrušenie nájomného vzťahu.
3. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky je takáto zmluva neplatná.

## **VII.**

### **Povinnosť zachovávať mlčanlivosť**

1. Účastníci súhlasia, že všetky informácie skutočnosti, ktoré získali akýmkoľvek spôsobom o druhom účastníkovi zmluvy a jeho činnosti pri uzavretí a plnení tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, sa považujú za dôverné a majú charakter obchodného tajomstva. Všetky informácie, o ktorých sa dozvie ktorákoľvek zo zmluvných strán v súvislosti s touto zmluvou sa považujú za dôverné.
2. Účastníci sa zaväzujú takéto informácie a skutočnosti neposkytnúť a nesprístupniť tretím osobám a nevyužiť na iný účel, ako na plnenie tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhého účastníka.
3. Toto ustanovenie sa nebude vzťahovať na poskytnutie informácií v prípade ak sa budú uplatňovať práva z tejto zmluvy súdnou cestou alebo prostredníctvom orgánov verejnej moci, alebo ak povinnosť poskytnutia informácií vyplýva zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. V prípade preukázateľného porušenia povinností uvedených v tomto článku je zmluvná strana, ktorá porušila povinnosť zachovávať Dôverné informácie a mlčanlivosť v zmysle tohto článku, povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane škodu, ktorá jej vznikla porušením tejto povinnosti.

## **VIII.**

### **Všeobecné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

2. Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne vo forme číselne označeného dodatku, ktorý sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu .
5. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť dohodnuté podmienky nájmu.
6. Rozhodným právnym poriadkom pre posúdenie práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy ako aj platnosti je právny poriadok Slovenskej republiky. Akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi zmluvnými stranami sú zmluvné strany povinné riešiť prednostne dohodou. V prípade, že dohoda medzi zmluvnými stranami uzatvorená nebude, bude o spore medzi zmluvnými stranami rozhodovať príslušný súd Slovenskej republiky.
7. Pre doručovanie písomností platí, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo dňom, keď ju pošta vrátila odosielajúcej strane ako nedoručenú. Písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú v tejto zmluve.
8. Pokiaľ ktorákoľvek časť tejto zmluvy na základe zmeny právnych predpisov stratí svoju platnosť, prípadne dôjde k jej zmene / doby trvania nájmu, predmetu nájmu a pod./ bude táto časť upravená v zmysle platnej právnej úpravy a dohodnutá osobitným písomným dodatkom k tejto zmluve, pričom ostatné ustanovenia tejto zmluvy ostávajú v platnosti.
9. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých po dvoch exemplároch obdrží prenajímateľ a nájomca, jeden exemplár Ministerstvo zdravotníctva SR a jeden exemplár Ministerstvo financií SR. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.
10. Zmluvné strany prehlasujú, zmluva o nájme nebytových priestorov bola uzatvorená slobodne, vážne, určite, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Nových Zámkoch, dňa 12.9.2012

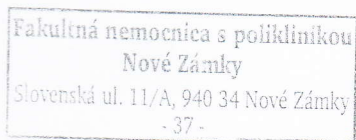
**Príloha:**

1. Výpočtový list

Podpis a pečiatka:

**Za prenajímateľa:**

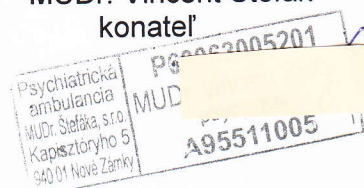
MUDr. Imrich Matuška  
riaditeľ FN sP Nové Zámky



Podpis a pečiatka:

**Za nájomcu:**

MUDr. Vincent Štefák  
konateľ



**V ý p o č t o v ý l i s t k**

Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 11/7/2012

**Prenajímateľ : Slovenská republika - Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky**

Sídlo : ul. Slovenská 11. 940 34 Nové Zámky

Zastúpený : MUDr. Imrichom Matuškom – riaditeľom

**Nájomca : PSYCHIATRICKÁ AMBULANCIA MUDr. ŠTEFÁKA, s.r.o.**

Sídlo : Kapisztóryho 5, 940 01 Nové Zámky

Zastúpený : MUDr. Štefák Vincent

Poschodová budova samostatne stojaca - Poliklinika B, na ul. Kapisztóryho č. 5, 940 581  
v Nových Zámkoch

Súpisné číslo: 9001

postavená na pozemku, parc. č 6677/6, LV č. 1010 o výmere **61,67 m<sup>2</sup>**  
psychologická ambulancia a spoločné priestory**Základná úhrada nájomného za nebytové priestory : /1 € = 30.1260 Sk/**cena za 1 m<sup>2</sup> 35 € t /rok

61,67 x 35 € = 2 158,45 ročne : 12 = 179,87 € mesačne

Druh služieb	mesačne €:
Elektrická energia	88,00
Kúrenie	19,30
Vodné	3,00
stočné	5,00
Prevádzkoví pracovníci	37,71
Paušál ☎	1,83
Servisný poplatok	1,00
<b>Úhrada za služby spolu:</b>	<b>155,84</b>

**Mesačný nájom a zálohové platby za služby :**

- nebytové priestory 179,87 €
- služby 155,84 €
- spolu: **335,71 €**

Nové Zámky, dňa 12.9.2012

Ministerstvo financií SR podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

**súhlasí**

so zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 11/7/2012 uzavretou dňa 12.09.2012 medzi Slovenskou republikou, správcom Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky, Slovenská 11, 940 34 Nové Zámky, IČO 173 36 112 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou Psychiatrická ambulancia MUDr. Štefáka, s.r.o., Kapisztóryho 5, 940 01 Nové Zámky, IČO 36 788 414 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov v meste a k.ú. Nové Zámky o celkovej výmere 61,67 m<sup>2</sup> (ambulancia a spoločné priestory), nachádzajúcich sa v budove zapísanej na Katastrálnom úrade v Nitre, Správe katastra Nové Zámky v liste vlastníctva č. 1010 ako stavba súpisné číslo 9001 (poliklinika B), situovaná na pozemku KN-C, parc. č. 6677/6, na dobu určitú - päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

V Bratislave 23.10.2012

K spisu číslo: MF/23303/2012-82



JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho