

**ZMLUVA O NÁJME  
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

**Zmluvné strany**

**Prenajíateľ:**

**Slovenská republika**

**Detský domov Prešov**

Sídlo: Požiarnická 3, 080 01 Prešov

V zastúpení: Mgr. Dana Krištofová, riaditeľka

IČO: \_\_\_\_\_

DIČ: \_\_\_\_\_

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: SK \_\_\_\_\_

Štátna rozpočtová organizácia zriadená Zriaďovacou listinou č. 1970/1991-A/XI-5 zo dňa 14.06.1997 v znení dodatku č. 1 až č. 9 v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:**

**Biosana, s.r.o.**

miesto podnikania: Cesta pod Hradovou 2, 040 01 Košice

v zastúpení: MUDr. Eva Šteinerová, konateľka

IČO: \_\_\_\_\_

bankové spojenie: Tatra banka a.s.

číslo účtu: \_\_\_\_\_

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice 1 pod č. 13663/V podľa výpisu č. 21468/2013 zo dňa 28.10.2013,

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

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

## Článok I Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľný majetok štátu v správe prenajímateľa, nachádzajúci sa na Požiarnickej 3 v Prešove, v k.ú. Prešov, obec Prešov, okres Prešov, zapísaný v KN na liste vlastníctva č. 8042 vedenom katastrálnym odborom na Okresnom úrade Prešov, a to: **nebytové priestory** ambulancie č.1 s príslušenstvom, na 1. poschodí v časti „A“ budovy, **spolu o výmere 146,70 m<sup>2</sup>**, z toho:

### **Ambulancia č.1:**

miestnosť č.139, spolu o výmere 12,90 m<sup>2</sup>

miestnosť č.140, spolu o výmere 26,40 m<sup>2</sup>

miestnosť č.141, spolu o výmere 43,10 m<sup>2</sup>

### **príslušenstvo:**

*predsieň WC, WC:*

miestnosť č.143, spolu o výmere 22,50 m<sup>2</sup>

*cvičebne:*

miestnosť č.142, spolu o výmere 15,40 m<sup>2</sup>

miestnosť č. 102, spolu o výmere 26,40m<sup>2</sup>

2. Predmet nájmu je pre prenajímateľa dočasne prebytočný, na základe Rozhodnutia štatutárneho zástupcu prenajímateľa č.2/2015 zo dňa 06.11.2015.
3. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy, aby ho dočasne, v dobe a na účel podľa tejto zmluvy užíval. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu a ani ich časti do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám.

## Článok II Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výlučne na účely, na ktoré sú stavebne určené, a to poskytovanie zdravotnej starostlivosti v neštatnom zdravotníckom zariadení – ambulancii rehabilitačného lekára.
2. Prevádzku *ambulancie č.1 s príslušenstvom* bude nájomca zabezpečovať v pracovné dni v čase od 7.00 hod. do 16.00 hod.

## Článok III Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy sa nájom dojednáva **na dobu určitú**, a to: **na 5 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

## Článok IV Nájomné

1. Na základe vyhodnotenia výsledkov cenovej ponuky v Registri ponukových konaní v súlade s ustanoveniami § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi **nájomné** za predmet nájmu v celkovej výške **5 868,00.- € ročne** (ďalej len „nájomné“).
2. **Nájomné** na základe dohody pozostáva z nájomného za priestory uvedené v článku I tejto zmluvy vo výške 40,00 € za m<sup>2</sup> ročne, podľa *prílohy č.1*.
3. Nájomné za rok, v ktorom bola uzatvorená táto zmluva, je splatné vopred v štvrtročných splátkach t.j. 1 467,00.- €, vždy do 15. dňa prvého mesiaca toho ktorého štvrťroka na účet č. SK02 8180 0000 0070 0042 3988.
4. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej v § 3 Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. V nájomnom nie sú zahrnuté **náklady za služby spojené s nájmom** nebytových priestorov, a to najmä: dodávka elektrickej energie, dodávka tepla a teplej vody, vodné, stočné, odvoz odpadu a všetky ostatné náklady, ktoré súvisia s užívaním a so správou predmetu nájmu (ďalej len „náklady za služby spojené s nájmom“).
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v článku I tejto zmluvy, a to: podľa skutočných nákladov prepočítaných pomerom nájomcom užíwanej plochy prevádzkových priestorov a celkovej plochy nebytových priestorov prenajímateľa podľa prílohy č.2  
  
Ide o tieto služby:
  - dodávka tepla a teplej vody
  - dodávka elektrickej energie
  - odvoz odpadu
  - vodné, stočné
7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby spojené s nájmom **zálohovou** platbou **vopred vo výške 539,86.- € štvrtročne**, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka, za ktorý sa platia tieto náhrady, a to na účet prenajímateľa: Štátna pokladnica, číslo účtu SK97 8180 0000 0070 0042 4024, podľa prílohy č.3. Predpokladané prevádzkové náklady sú vo výške 2 159,44 € ročne.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami uhradenými nájomcom podľa bodu 7 tohto článku a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním predmetu nájmu za každý kalendárny rok, bude nájomcovi po uplynutí tohto obdobia vyúčtovaný prenajímateľom na základe ročného vyúčtovania do 3 mesiacov od uplynutia zúčtovacieho obdobia.

9. Náklady za služby spojené s nájmom môže prenajímateľ jednostranne zvýšiť na základe zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného predpisu, alebo zvýšenia cien energií a médií účtovaných prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami. Úprava zálohovej platby prenajímateľom bude vopred písomne oznámená nájomcovi **formou upraveného výpočtového listu** bez vyhotovenia dodatku k zmluve.

## Článok V Ostatné dojednania

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti. V prípade havárií je nájomca povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo vykonávať žiadne stavebné úpravy súvisiace s využívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca zabezpečuje bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (§ 21 preventívne a ochranné služby). Ďalej je povinný dodržiavať hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim uvedený v smernici prenajímateľa.
4. Podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, zabezpečuje nájomca ochranu pred požiarmi nasledovne:
  - a. podľa § 4 ods. a), b), c), e), f), g), h), l), n), o),
  - b. podľa § 5 ods. b), c), e), h), i), j),
  - c. podľa § 9 .
5. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, s ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nájomcom nedošlo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O tomto prenechaní sa spíše protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v tomto stave.
7. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

8. Nájomca je povinný **na vlastné náklady zabezpečiť čistenie a upratovanie** priestorov predmetu nájmu **a spoločne užívané priestory prenajímateľa (prístupové schodisko a vstupný vestibul)**. Na tento účel je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady potrebné čistiace prostriedky, pracovné odevy a bakteriologické rozborly.
9. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje pred zmeny.
10. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržujú.
11. Nájomca je povinný odovzdať pre prípad ohrozenia osôb a majetku prenajímateľovi jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke, o rozpečatení ktorej je prenajímateľ povinný spísať zápisnicu.
12. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.
13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových priestorov, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov.

## **Článok VI** **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, ako aj skončením platnosti zmluvy v zmysle.
2. Nájom sa môže ukončiť a vypovedať písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane:
  - a) prenajímateľ, ak dôjde zo strany nájomcu k porušeniu, či nedodržiavaniu dojednaní zmluvných strán vymedzených v tejto zmluve,
  - b) prenajímateľ, z dôvodu legislatívnych zmien pripravovanej a realizovanej reorganizácie štátnej správy.
3. Výpovedná doba je 3 mesiace, a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a účelom nájmu v zmysle článku II a článku V bod 1 zmluvy.

**Článok VII**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa spravujú predpismi občianskeho práva, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a súvisiacim právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať na základe dohody obidvoch zmluvných strán formou dodatkov, okrem článku IV bod 9 zmluvy.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade § 13 ods.9 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť nadobúda dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnocenných rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy, nájomca dva rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky jeden rovnopis pre archívne účely.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojím podpisom na tejto zmluve.

30 -12- 2015

V Prešove dňa .....

Za prenajímateľa:



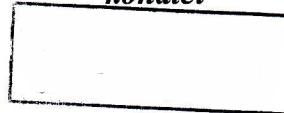
.....  
**Mgr. Dana Krištofova**  
**riaditeľka DeD**

30 -12- 2015

V Prešove dňa .....

Za nájomcu:

.....  
**MUDr. Eva Šteinerová**  
**konateľ**



**Príloha č.1**  
**k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2015**

**Nájomca:** Biosana, s.r.o., Cesta pod Hradovou 2, 040 01 Košice, IČO: 36217913

**Prenajímateľ:** Detský domov Prešov, Požiarnická 3, 080 01 Prešov, IČO: 00610607

**Predmetom nájmu sú nasledovné priestory:**

Pozícia miestnosti	Číslo miestnosti	Účel využitia	Prenajatá plocha (m2)	Vykurovaná plocha (m2)	Nájomné €/m2 za rok	Ročné nájomné (€)
A 1.posch.	139	ambulancia	12,90	12,90	40,00	516,00
	140	ambulancia	26,40	26,40	40,00	1056,00
	141	ambulancia	43,10	43,10	40,00	1724,00
	143	predsieň WC, WC	22,50	22,50	40,00	900,00
	142	cvičebňa	15,40	15,40	40,00	616,00
	102	cvičebňa	26,40	26,40	40,00	1056,00
<b>Spolu</b>			<b>146,70</b>	<b>146,70</b>		<b>5868,00</b>

**Príloha č.2**  
**k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2015**

**Nájomca:** Biosana, s.r.o., Cesta pod Hradovou 2, 040 01 Košice, IČO: 36217913

**Prenajímateľ:** Detský domov Prešov, Požiarnická 3, 080 01 Prešov, IČO: 00610607

1) Služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov (spôsob ich výpočtu a zúčtovania)

**1.1. Štvrt'ročná úhrada za služby**

Služba	Zálohovo (€ za rok) prenajaté priestory	Zálohovo (€ za rok) spoločné priestory	Štvrt'ročná úhrada (€)
Kúrenie a TUV	1299,76	44,30	336,02
Vodné a stočné	349,15		87,29
Elektrická energia	378,49	12,90	97,85
Vývoz komunálneho odpadu	74,82		18,70
<b>Spolu</b>	<b>2102,22</b>	<b>57,2</b>	<b>539,86</b>

**1.2. Spôsob výpočtu zálohových platieb**

**Zálohové platby** za služby spojené s nájmom sa stanovujú dohodou v závislosti na výmere prenajatej plochy v m<sup>2</sup> spolu s pomerným dohodnutým podielom na spoločných priestoroch v m<sup>2</sup>.

a) náklady na teplo (vykurovanie a TUV), ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb (v €) sa prepočítajú na m<sup>2</sup> celkovej vykurovanej plochy nehnuteľnosti uvedenej v čl.1 ods. 1, pričom skutočné náklady pripadajúce na nájomcu sa vypočítajú súčinom tohto pomeru (€/m<sup>2</sup>) a výmery predmetu nájmu v m<sup>2</sup> spolu s pomerným dohodnutým podielom na spoločných priestoroch v m<sup>2</sup>, (skutočné náklady v neprenajatých spoločných priestoroch sa vypočítajú rovnakým postupom, ale násobia sa koeficientom 0,5 z dôvodu zníženia vykurovania týchto priestorov na minimum).

b) náklady za elektrickú energiu, vodné a stočné, ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb (v €) sa prepočítajú na m<sup>2</sup> prenajatej plochy nehnuteľnosti uvedenej v čl.1 ods. 1, pričom skutočné náklady pripadajúce na nájomcu sa vypočítajú súčinom tohto pomeru (€/m<sup>2</sup>) a výmery predmetu nájmu v m<sup>2</sup> spolu s pomerným dohodnutým pomerom na spoločných priestoroch v m<sup>2</sup>



c) náklady za vodné a stočné, ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb (v €) sa prepočítajú na  $m^2$  prenajatej plochy nehnuteľnosti uvedenej v čl.1 ods. 1, pričom skutočné náklady pripadajúce na nájomcu sa vypočítajú súčinom tohto pomeru ( $€/m^2$ ) a výmery predmetu nájmu v  $m^2$

d) náklady na vývoz komunálneho odpadu, ktorí prenajímateľ zaplatil dodávateľom tejto služby, sa prepočítajú na  $m^2$  prenajatej plochy nehnuteľnosti uvedenej v čl.1 ods. 1, pričom skutočné náklady pripadajúce na nájomcu sa vypočítajú súčinom tohto pomeru ( $€/m^2$ ) a výmery predmetu nájmu v  $m^2$ .

**Dohodnutý pomerný podiel spoločných priestorov, ktorým sa nájomca podieľa na nákladoch za služby v zmysle 1.2 a) a b) je  $10 m^2$ .**

**Príloha č.3**  
**k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2015**

**Nájomca:** Biosana, s.r.o., Cesta pod Hradovou 2, 040 01 Košice, IČO: 36217913

**Prenajímateľ:** Detský domov Prešov, Požiarnická 3, 080 01 Prešov, IČO: 00610607

**Splátkový kalendár**  
**od 1.1.2016 do 31.12.2016**

<b>Splatnosť štvrťročnej úhrady do dňa:</b>	<b>Úhrada za nájom (€)</b>	<b>Zálohová úhrada za služby (€)</b>
15.1.2016	1467,00	539,86
15.4.2016	1467,00	539,86
15.7.2016	1467,00	539,86
15.10.2016	1467,00	539,86
<b>Spolu</b>	<b>5868,00</b>	<b>2159,44</b>

Tento splátkový kalendár prestáva platiť doručením nového splátkového kalendára nájomcovi (čl. IV, ods. 9 zmluvy)

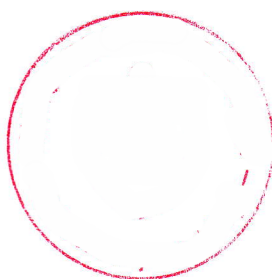
Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

**s ú h l a s í**

so zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou dňa 30.12.2015 medzi Slovenskou republikou, správcom Detským domovom Prešov, so sídlom: Požiarnická 3, 080 01 Prešov, IČO: 00610607 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou Biosana, s.r.o., so sídlom: Cesta pod Hradovou 2, 040 01 Košice, IČO: 36217913 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 146,70 m<sup>2</sup>, špecifikovaných ako ambulancia č. 1 pozostávajúca z miestností č. 139, č. 140, č. 141 a príslušenstvo pozostávajúceho z miestností č. 143, č. 142, č. 102, podrobne špecifikované v článku I bode 1. zmluvy, nachádzajúce sa na 1. poschodí stavby (detský domov) na Požiarnickej 3 v Prešove, súp.č. 3960, situovanej na pozemku parc.č. 3429/1, zapísanej na LV č. 8042, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Prešov, uzavretou na dobu určitú päť rokov odo dňa nasledujúceho po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave 04.02.2016

K spisu číslo: MF/9025/1/2016-821



JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho