

Číslo zmluvy: 1/2021/CDR

## **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**

#### **Prenajímateľ:**

**Slovenská republika**

**Centrum pre deti a rodiny Prešov**

Sídlo: Požiarnická 3, 080 01 Prešov

V zastúpení: Mgr. Dana Krištofová, riaditeľka

IČO: 00010007

DIČ: 0001000700

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK29 0100 0000 0000 0000 0000

Štátna rozpočtová organizácia zriadená Zriaďovacou listinou č.

1970/1991-A/XI-5 zo dňa 14.06.1997 v znení dodatku č. 1 až č.10

v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí

a rodiny Bratislava

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

#### **Nájomca:**

**RoyalDent s.r.o.**

Sídlo : MUDr. Pribulu 149, 089 01 Svidník

v zastúpení: MUDr. Miroslav Jánošík, konateľ

IČO: 35 435 125

bankové spojenie: VÚB a.s.

číslo účtu: 10010000000000000000

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro,

Vložka č.13544/P podľa výpisu č.5667/16 zo dňa 20.12.2016

(ďalej len „nájomca“)

b(prenajímateľ 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 ul. Požiarnickej 3 v Prešove, súpisné č. 3960, na parcele č. 3429/1 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 prízemí v bloku „D“ budovy, **spolu o výmere 65,40 m<sup>2</sup>**, z toho:

#### **Ambulancia č.1:**

na prízemí budovy: miestnosť č. 073, spolu o výmere 12,50 m<sup>2</sup>  
na prízemí budovy: miestnosť č. 072, spolu o výmere 18,50 m<sup>2</sup>  
na prízemí budovy: miestnosť č. 071, spolu o výmere 6,30 m<sup>2</sup>  
na prízemí budovy: miestnosť č. 074, spolu o výmere 24,50 m<sup>2</sup>

#### **príslušenstvo:**

*pedsieň WC, WC*

na prízemí budovy: miestnosť č. 069, spolu o výmere 1,60 m<sup>2</sup>  
na prízemí budovy: miestnosť č. 070, spolu o výmere 2,00 m<sup>2</sup>

2. Predmet nájmu je pre prenajímateľa dočasne prebytočný, na základe Rozhodnutia štatutárneho zástupcu prenajímateľa č.1/2021/CDR PO zo dňa 04.01.2021.
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 neštátnom zdravotníckom zariadení – ambulancii stomatológa.
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 2 616,00.- € 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*. **Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného (ak sa nájomná zmluva uzatvára na viac ako dva roky a pri nájme nie je správca oprávnený dohodnúť nižšie než trhové nájomné).**
3. Nájomné za rok, v ktorom bola uzatvorená táto zmluva, je splatné vopred v štvrtročných splátkach t.j. 654,00.- €, vždy do 15. dňa prvého mesiaca toho ktorého štvrtroka 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 nájomom** 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 nájomom“).
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 nájomom **zálohovou** platbou **vopred vo výške 280,99.- € štvrtročne**, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka, 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 1123,96 € 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 nájomom 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. Na tento účel je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady potrebné čistiace prostriedky, pracovné odevy a bakteriologické rozborý.
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 zmenou.
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. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

## 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.

V Prešove dňa 09-04-2021

V Prešove dňa 09-04-2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Dana Krištofová  
riaditeľka CDR Prešov

MU

ik

**Príloha č.1**  
**k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2021/CDR**

Nájomca: RoyalDent s.r.o., MUDr. Pribulu 149, 089 01 Svidník, IČO: 36322222

Prenajímateľ: Centrum pre deti a rodiny Prešov, Požiarnická 3, 080 01 Prešov, IČO: 36322222

Predmetom nájmu sú nasledovné priestory

| Pozícia miestnosti | Číslo miestnosti | Účel využitia | Prenajatá plocha (m2) | Vykurovaná plocha (m2) | Nájomné €/m2 za rok | Ročné nájomné (€) |
|--------------------|------------------|---------------|-----------------------|------------------------|---------------------|-------------------|
| D prízemie         | 073              | ambulancia    | 12,50                 | 12,50                  | 40,00               | 500,00            |
|                    | 072              | ambulancia    | 18,50                 | 18,50                  | 40,00               | 740,00            |
|                    | 071              | ambulancia    | 6,30                  | 6,30                   | 40,00               | 252,00            |
|                    | 070              | ambulancia    | 2,00                  | 2,00                   | 40,00               | 80,00             |
|                    | 074              | čakáreň       | 24,50                 | 24,50                  | 40,00               | 980,00            |
|                    | 069              | WC            | 1,60                  | 1,60                   | 40,00               | 64,00             |
|                    |                  |               |                       |                        |                     |                   |
|                    |                  |               |                       |                        |                     |                   |
| <b>Spolu</b>       |                  |               | <b>65,40</b>          | <b>65,40</b>           |                     | <b>2616,00</b>    |

**Príloha č.2**  
**k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2021/CDR**

**Nájomca:** RoyalDent s.r.o. MUDr. Pribulu 149, 089 01 Svidník, IČO: 36460126

**Prenajímateľ:** Centrum pre deti a rodiny Prešov, Požiarnická 3, 080 01 Prešov, IČO:

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

**1.1. Štvrt'ročná úhrada za služby**

| Služba                   | Zálohovo<br>(€ za rok)<br>prenajaté<br>priestory | Zálohovo<br>(€ za rok)<br>spoločné priestory | Štvrt'ročná<br>úhrada<br>(€) |
|--------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|
| Kúrenie a TUV            | 700,43                                           | 53,55                                        | 188,49                       |
| Vodné a stočné           | 120,34                                           |                                              | 30,09                        |
| Elektrická energia       | 190,33                                           | 14,55                                        | 51,22                        |
| Vývoz komunálneho odpadu | 44,76                                            |                                              | 11,19                        |
|                          |                                                  |                                              |                              |
|                          |                                                  |                                              |                              |
|                          |                                                  |                                              |                              |
|                          |                                                  |                                              |                              |
| <b>Spolu</b>             | <b>1055,86</b>                                   | <b>68,10</b>                                 | <b>280,99</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  $\text{m}^2$  prenajatej plochy nehnuteľnosti uvedenej v čl.1 ods. 1, pričom skutočné náklady pripadajúce na nájomcu sa vypočítajú súčinom tohto pomeru ( $\text{€/m}^2$ ) a výmery predmetu nájmu v  $\text{m}^2$

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

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

**Príloha č.3**  
**k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2021/CDR**

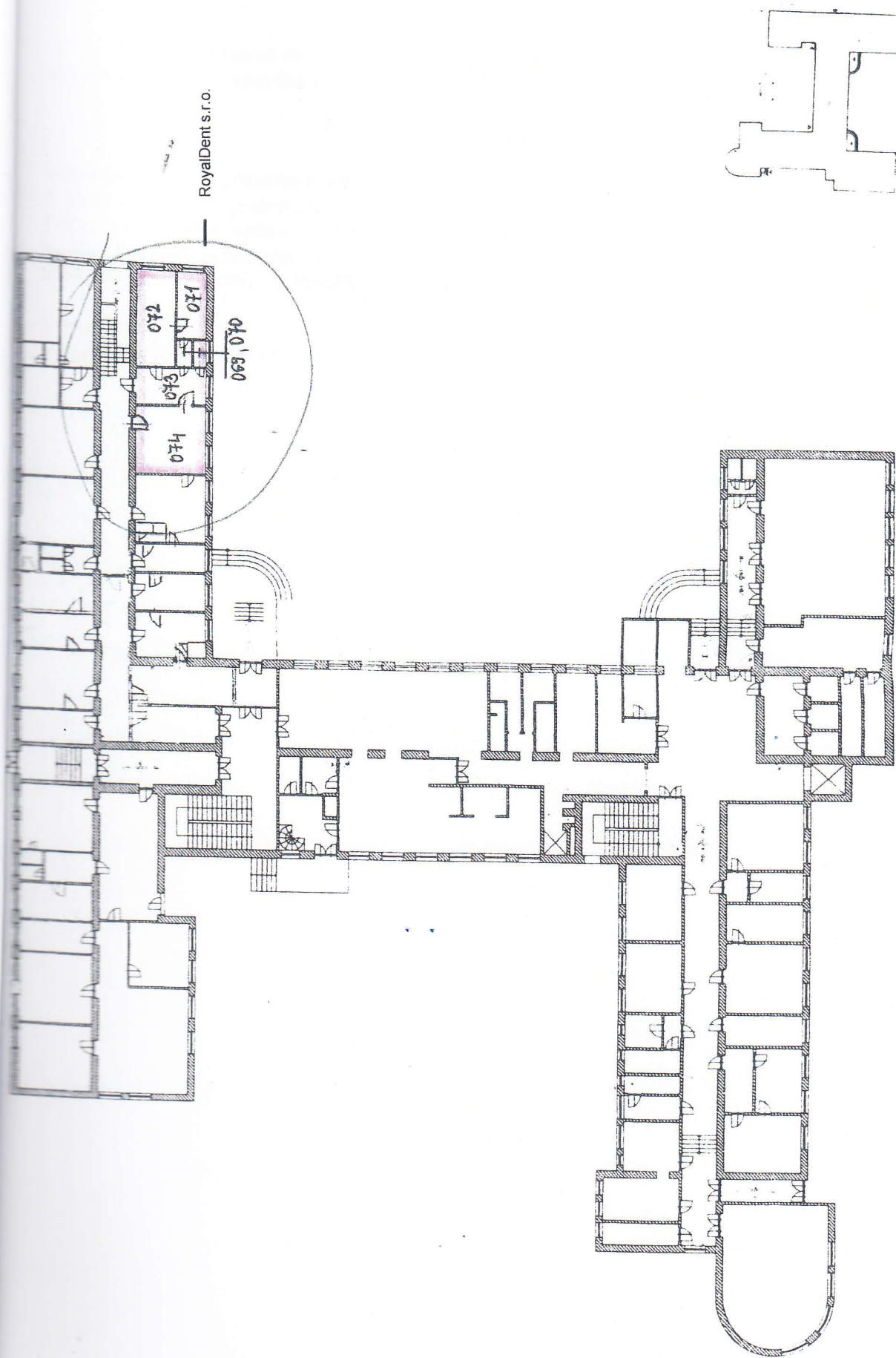
**Nájomca:** RoyalDent s.r.o. MUDr. Pribulu 149, 089 01 Svidník, IČO: 36780125

**Prenajímateľ:** Centrum pre deti a rodiny Prešov, Požiarnická 3, 080 01 Prešov, IČO: 36780125

**Splátkový kalendár**  
**od 15.04.2021 do 31.12.2021**

| Splatnosť štvrtročnej úhrady<br>do dňa: | Úhrada za<br>nájom (€) | Zálohová úhrada<br>za služby (€) |
|-----------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 15.4.2021                               | 654,00                 | 280,99                           |
| 15.7.2021                               | 654,00                 | 280,99                           |
| 15.10.2021                              | 654,00                 | 280,99                           |
| 31.12.2021                              | 654,00                 | 280,99                           |
|                                         |                        |                                  |
|                                         |                        |                                  |
|                                         |                        |                                  |
|                                         |                        |                                  |
| <b>Spolu</b>                            | <b>2616,00</b>         | <b>1123,96</b>                   |

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



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 65,4 m<sup>2</sup> na prízemí v bloku „D“ stavby (detský domov) so súp. č. 3960, situovanej na pozemku parcela C KN č. 3429/1, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Prešov, obec Prešov, okres Prešov, vedenej v katastri nehnuteľnosti Okresným úradom Prešov na liste vlastníctva č. 8042 v celosti, ktoré sú špecifikované v Čl. I bod 1. zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2021/CDR, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti RoyalDent s. r. o., so sídlom: MUDr. Pribulu 149, 089 01 Svidník, IČO: 36 200 100

V Bratislave 22.06.2021

K spisu číslo: MF/8785/2021-821

JUDr. Branislav Pokorný  
riadiť  
odboru majetkovoprávneho