

# ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená v zmysle ust. § 663 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: Psychiatrická nemocnica Philippa Pinela Pezinok  
sídlo: Malacká cesta 63, 902 18 Pezinok  
IČO: 30 801 397  
DIČ: 20 22 140 483  
IČ DPH: SK2022140483  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica,  
IBAN: SK46 8180 0000 0070 0028 6717  
Štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou MZ SR č. 03472-21/2006-SP zo dňa 15.02.2006 v znení neskorších zmien

**Štatutárny orgán:** MUDr. Dalibor Janoška, riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Záchranná zdravotná služba SR, a.s.  
Vajanského nábrežie 5  
811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto  
IČO: 44 797 621  
DIČ: 2022830469  
IČ DPH: SK2022830469  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel:  
Sa, Vložka č.: 4781/B  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
IBAN: SK23 1100 0000 0029 4207 0036

**Štatutárny orgán:** Ernest Caban, na základe plnej moci

(ďalej len „nájomca“)

sa nižšie uvedeného dňa dohodli, že uzatvárajú túto **zmluvu o nájme** za nasledujúcich podmienok:

## Článok I Základné ustanovenia

- 1.1. Psychiatrická nemocnica Philippa Pinela Pezinok je štátna príspevková organizácia zriadená zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky, zo dňa 15.02.2006, pod č. 03472-21/2006-SP, 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. Psychiatrická nemocnica Philippa Pinela Pezinok vyhlasuje, že predmet nájmu špecifikovaný v článku II tejto zmluvy je majetkom Slovenskej republiky v správe Psychiatrickej nemocnice Philippa Pinela Pezinok, ktorá v zmysle zákona o správe majetku štátu rozhodla o ich / jej dočasnej prebytočnosti. 4.1.
- 1.3. Nájomca je slovenská právnická osoba, evidovaná 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. 4.2.
- 1.4. Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a za podmienok stanovených v tejto zmluve predmet nájmu uvedený 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. 4.3.

## Článok II Predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory s využitím ako kancelárske priestory s pridruženými priestormi a časti pozemkov ako odstavné plochy. Dané priestory sa nachádzajú na adrese prenajímateľa v okrese Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Pezinok, zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedeným Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 9254 a to nasledovne:
  - 2.1.1 kancelársky priestor na II.NP – 1.poschodie budovy so súpisným číslom 2192, na parcele č. 975/3 s popisom stavby „Vyšetrovací pavilón“ spolu o výmere 17,71 m<sup>2</sup>  
Grafické znázornenie – prílohy k zmluve o nájme - príloha č.3
  - 2.1.2 časť pozemku –parc. č. 975/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 22.456 m<sup>2</sup>,  
Grafické znázornenie – prílohy k zmluve o nájme - príloha č.1
  - 2.1.3 časť pozemku –parc. č. 943/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 36 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 31.514 m<sup>2</sup>,  
Grafické znázornenie – prílohy k zmluve o nájme - príloha č. 2.
- 2.2. Prenajímateľ umožňuje Nájomcovi užívanie prístupových komunikácií k predmetu nájmu.
- 2.3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu predmetu nájmu a na dohodnutý účel v súlade s právnymi predpismi a to podľa ponuky nájomcu – Zriadenie dopravnej zdravotnej služby.
- 2.4. Nájom podľa tejto zmluvy predstavuje podnikateľský nájom. V prípade, že nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 2.5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi dodávku všetkých dostupných služieb spojených s nájmom. 4.4.

### 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.
- 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 prenajímateľa z dôvodu, že:
    - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
    - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
    - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
    - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
    - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;

výpoveďou nájomcu z dôvodu, že

  - a) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal;
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

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.
  - 4.4.6 odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nehnuteľný majetok štátu, ktorý je predmetom tejto zmluvy a o ktorom bolo rozhodnuté, že má charakter dočasne prebytočného majetku štátu, stratí počas doby trvania nájmu charakter dočasne prebytočného majetku štátu.
- 4.5. V prípade skončenia zmluvného vzťahu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať ku dňu

skončenia platnosti a účinnosti zmluvy. Ak nájomca predmet nájmu nevypracuje 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**

- 5.1 Odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške.
- 5.2 Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán a to nasledovne:
- 5.2.1 kancelársky priestor na II.NP – 1.poschodie budovy so súpisným číslom 2192, na parcele č. 975/3 s popisom stavby „Vyšetrovací pavilón“ spolu o výmere 17,71 m<sup>2</sup>  
Cena ponuky 60,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje sumu 1.062,60 Eur/ rok
  - 5.2.2 časť pozemku –parc. č. 975/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 18 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 22.456 m<sup>2</sup>,  
Cena ponuky 10,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje sumu 180,00 Eur/ rok
  - 5.2.3 časť pozemku –parc. č. 943/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 36 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 31.514 m<sup>2</sup>  
Cena ponuky 10,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje sumu 360,00 Eur/ rok
- čo predstavuje spolu nájomné vo výške 1.602,60 Eur ročne.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške 133,55 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 dodávku služieb pri počte 2-och pracovníkov Nájomcu a to sumy v rozsahu EE vo výške 6,03 Eur bez DPH, V+S vo výške 3,19 Eur bez DPH, komunálny odpad vo výške 14,57 bez DPH, ÚK v prepočte na m<sup>2</sup> prenajímanej plochy sumu vo výške 17,33 Eur bez DPH mesačne, pri TUV je prepočet z m<sup>3</sup> vyrobenej TUV k m<sup>2</sup> plochy prenájmu a to sumu vo výške 5,06 Eur bez DPH mesačne, čo spolu predstavuje sumu vo výške 46,18 Eur bez DPH mesačne. Ročné celkové platby sú spolu vo výške 554,13 Eur bez DPH. Dané ceny budú každoročne prepočítané podľa cien komodít Prenajímateľa. Po ukončení kalendárneho roku bude vystavená Nájomcovi vyúčtovacia faktúra s výpočtom cien za služby na ďalší kalendárny rok. Výpočtový list energií je znázornený v prílohe č.5 danej zmluvy.
- 5.6 Zmluvné strany berú na vedomie, že sumy za platby za dodávku služieb sú uvedené bez DPH. Pri účtovaní bude k uvedeným platbám pripočítaná príslušná sadzba DPH.
- 5.7 Nájomné a platby za dodávku služieb sa nájomca zaväzuje platiť mesačne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, pričom nájomné a platby za dodávku služieb sú splatné v lehotách splatností uvedených na faktúrach vystavených prenajímateľom v príslušnom kalendárnom mesiaci. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr je 14 dní odo dňa ich vystavenia.
- 5.8 Nájomné a platby za dodávku služieb sa považujú za zaplatené dňom pripísania nájomného a platieb za dodávku služieb na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto

zmluvy, resp. dňom prijatia nájomného a platieb za dodávku služieb v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

- 5.9 Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného a platieb za dodávku služieb 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 dodávku služieb. Takáto úprava výšky nájomného a platieb za dodávku služieb bude vykonávaná prenajímateľom, jeho jednostranným úkonom – písomným oznámením novej výšky nájomného a platieb za dodávku služieb 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 dodávku služieb určenej so zohľadnením ročnej inflácie podľa tejto zmluvy.
- 5.10 Zvýšená výška nájomného a platieb za dodávku služieb na základe doručeného oznámenia prenajímateľa za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného a platieb za dodávku služieb pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe, ak bude prenajímateľom uplatnený. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájomného a platieb za dodávku služieb za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy.
- 5.11 Prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné a platieb za dodávku služieb v prípade zmeny trhového nájomného na úroveň aktuálnej výšky trhového nájomného a platieb za dodávku služieb.
- 5.12 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného v zmysle ustanovení tohto článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle ust. § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) v spojení s ust. § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

## **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 prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy.

- 6.6. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
- 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. Nájomca je v rámci inštalovaného kamerového systému povinný zabezpečiť dodržiavanie ochrany osobných údajov a prenajímateľ mu poskytne v prípade potreby súčinnosť v konaní na Úrade na ochranu osobných údajov a ďalej je nájomca povinný dodržiavať pokyny alebo príkazy prenajímateľa súvisiace s umiestnením kamerového systému v predmete nájmu.

## 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 Pezinku dňa: 01.06.2021

**Psychiatrická nemocnica  
Philippa Pinela Pezinok**  
Malacká cesta 63  
902 18 Pezinok -17-

\_\_\_\_\_  
MUDr. Dalibor Janoška  
riaditeľ,

Zá  
Ve

1  
1. s.  
02  
)

\_\_\_\_\_  
Ernest Caban  
predseda predstavenstva

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 kancelárskeho priestoru (miestnosť č. 136) o výmere 17,71 m<sup>2</sup> na 1. poschodí stavby (Administratívna budova) so súp. č. 2192, situovanej na pozemku parcela C KN č. 975/3, časti pozemku parcela C KN č. 975/1 o výmere 18 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 22 456 m<sup>2</sup> a časti pozemku parcela C KN č. 943/2 o výmere 36 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 31 514 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v kat. území Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok na liste vlastníctva č. 9254, ktorých poloha je zakreslená v prílohách č. 1 až 3 zmluvy o nájme, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti Záchranná zdravotná služba SR, a. s., so sídlom Vajanského nábrežie 5, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO 44 797 621.

V Bratislave 16.09.2021

K spisu číslo: MF/11799/2021-821



JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho