

**Zmluva č. 1861/2022  
o nájme,**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
a podľa Občianskeho zákonníka

**Prenajímateľ:** **Psychiatrická nemocnica Michalovce, n.o.,**  
so sídlom: Andreja Hrehovčika 1, 071 01 Michalovce  
zastúpená: Ing. Vladimír Lesník, MPH - riaditeľ  
IČO: 35581000 ; IČ DPH: SK2021818392; DIČ 202181818392;  
IBAN: SK20 1100 0000 0026 2955 0543  
SWIFT (BIC): TATRSKBX  
bank. spojenie: TATRA BANKA, a. s.,  
*zapísaný v Registri mimovládnych neziskových organizácií Okresného úradu Košice, Odbor všeobecnej  
vnútornej správy, OVVS/20/2004*

a

**Nájomca:** **Občianske združenie Teresa Benedicta**  
so sídlom : Námestie Jána Pavla II. č. 6073/7, 071 01 Michalovce  
Prevádzka: Charitný dom profesora Hlaváča  
zastúpené: PhDr. Peter Novysedlák, PhD. - prezident združenia  
IČO: 31313680  
IBAN: SK05 0200 0000 0016 7349 5655  
bankové spojenie : VÚB Michalovce  
*zriadený zriaďovacou listinou MV SR č. 100/OSV/2000, zo dňa 18.05.2000*

sa dohodli na uzavretí tejto nájmovej zmluvy za nasledovných podmienok :

**Čl. I  
Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 5266, správy katastra Stráňany, Michalovce, na parc. č. 1556/17, súp. č.185, vedenej ako zastavaná plocha o výmere 3750 m<sup>2</sup>.
2. V nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ulici A. Hrehovčika č. 1, špecifikovanej v ods. 1 sú umiestnené nebytové priestory v celkovej ploche 771,80 m<sup>2</sup>, ktoré prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu za účelom umiestnenia Charitného domu pre seniorov.
3. Špecifikácia nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, podľa jednotlivých častí:  
- pavilón A 745,37 m<sup>2</sup>  
- chodba pred vchodom do pavilónu 19,83 m<sup>2</sup>  
- únikový východ a exteriérová rampa 6,60 m<sup>2</sup>  
**s p o l u : 771,80 m<sup>2</sup>**
4. Predmetom zmluvy je aj poskytovanie služieb s nájmom obvykle spojených (dodávka vody (pitná, zrážková voda), dodávka elektrickej energie a vývoz odpadu. Upratovacie služby si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady. Dodávku zemného plynu si nájomca zabezpečí vlastným zmluvným dodávateľom.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
6. Súčasťou prenajímanej nehnuteľnosti je aj tento vstavaný nábytok a ďalšie súčasti vybavenia:

Názov vybavenia	Počet	Poznámka
Vstavané skrine trojdvierové	10	v miestnostiach č. 103, 104, 105, 106, 107, 108, 132, 133, 139, 140
Vstavaná skriňa na chodbe	1	chodba č. 115

Protioterové dosky 25 cm (65 bežných metrov)	29	obstarávacia cena 1 345,00 EUR
Orientačný systém (navigačné tabule a piktogramy pri dverách)	35	obstarávacia cena 2 088,00 EUR
Predeľovacie steny v sprchách	4	v miestnostiach č. 124, 131; obstarávacia cena 2 670,80 EUR
Žalúzie na oknách	59	obstarávacia cena 1 758,94 EUR
Sieťky proti hmyzu na oknách	35	obstarávacia cena 754,74 EUR
Zariadenia elektronickej požiarnej signalizácie (EPS)	celok	obstarávacia cena 15 469,20 EUR
Zariadenia hlasovej požiarnej signalizácie (HPS)	celok	obstarávacia cena 10 140,00 EUR
Požiarne hydranty (hadice, prúdnice)	3	chodba č. 115

Nájomca sa zaväzuje ponechať tieto súčasti na miestach a pre účely tak, ako sú preberané na začiatku nájomného vzťahu a starať sa o nich, aby nedošlo k ich poškodeniu.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom nájmu sú aj tieto časti drobného hmotného investičného majetku vo vlastníctve prenajímateľa:

P. č.	Názov majetku	Evidenčné číslo	Miestnosť
1	Zrkadlo na doske 50x60 cm	9803	126
2	Zrkadlo na doske 50x60 cm	9804	125
3	Zrkadlo na doske 50x60 cm	9805	124
4	Zrkadlo na doske 50x60 cm	9806	131
5	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9838	118
6	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9839	139
7	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9840	140
8	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9841	113
9	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9842	132
10	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9843	133
11	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9844	108
12	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9845	107
13	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9846	106
14	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9847	105
15	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9848	104
16	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9849	103
17	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9850	102
18	Stolík sklopný s konzolami 80x45x3,7 cm	9851	101
19	Skrinka drezová 80 cm s 2-drezom	9852	134
20	Skrinka šuflíková 60 cm	9853	134
21	Skrinka 1-dverová 60 cm	9854	134
22	Doska pracovná 200 cm s tesniacou lištou	9855	134
23	Skrinka otvorená pod pracovným stolom	9856	134
24	Skrinka drezová 80 cm so zásuvkou s nerezovým 2-drezom a batériou	9857	136

25	Skrinka 1-dverová 60 cm	9858	136
26	Skrinka otvorená 60 cm s pracovnou doskou	9859	136
27	Nadstavec s AL rámčekom	9860	136
28	Nadstavec s AL rámčekom	9861	136
29	Stôl písací 130x70x3,7 cm	9862	136
30	Stôl oblúkový 120x80x3,7 cm	9863	136
31	Kontajner	9864	136
32	Skrinka - nadstavec otvorený	9865	136
33	Skrinka s posuvnými dvermi	9866	136

## Čl. II Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú, a to od 01.04.2022.

## Čl. III Úhrada za nájom a služby

1. Výška ročného nájomného za prenajaté nebytové priestory sa stanovuje vo výške 40,00 EUR za meter štvorcový (m<sup>2</sup>) za rok, čo pri veľkosti 771,80 m<sup>2</sup> predstavuje 30 872,00 EUR ročne, v prepočte na jeden mesiac 2 572,67 EUR. Nájom je v zmysle platnej legislatívy ku dňu podpisu zmluvy oslobodený od DPH.
2. Výška nájmu za drobný hmotný investičný majetok uvedený v čl. I ods. 7 je 50,00 EUR bez DPH mesačne.
3. Výška platieb za služby spojené s nájmom je stanovená takto :
  - Zmluvné strany sa dohodli na mesačnej zálohovej úhrade za elektrickú energiu vo výške 350,- EUR,
  - Zmluvné strany sa dohodli na mesačnej zálohovej úhrade za pitnú a zrážkovú vodu vo výške 520,- EUR,
 Celkové zúčtovanie za elektrickú energiu, za pitnú a zrážkovú vodu sa vykoná 1x ročne k 31. decembru vzájomnou dohodou strán na základe odborného odhadu.
  - Zmluvné strany sa dohodli na mesačnej úhrade za odvoz odpadu vo výške 120,00 EUR.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a ďalšie platby dojednané v tejto zmluve v celkovej výške **3 612,67 EUR** mesačne, na účet prenajímateľa č. SK20 1100 0000 0026 2955 0543, variabilný symbol: **1861/2022** (číslo zmluvy), vedený v Tatra banke a.s. pobočka Michalovce. Splatnosť faktúr za nájom a služby spojené s nájmom je 30 dní od doručenia faktúry nájomcovi. Nájomné a ďalšie platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktorú prenajímateľ platí dodávateľom týchto služieb. V prípade, ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravia výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za služby dohodnuté. Zmluvné strany dodatkom upravia výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedených v tejto zmluve.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného a ďalšími dojednanými platbami do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť poplatok z omeškania vo výške podľa platných vykonávacích predpisov k Občianskemu zákonníku.
8. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky voči prenajímateľovi, vzniknuté mu na základe tejto zmluvy na tretiu osobu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

#### Čl. IV Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu, nájmu alebo výpožičky.

#### Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdáva prenajaté nebytové priestory nájomcovi v stave, v akom sa nachádzajú v čase nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Inak nájomca nemá nárok na úhradu vynaložených nákladov.
4. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá a je povinný vykonávať odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení (okrem bleskozvodov) podľa Vyhlášky MPSVaR č. 508/2009 Z.z., a Zákona č. 124/2006 Z.z., o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a doplnení niektorých zákonov. Nájomca tieto odborné prehliadky a skúšky vykonáva na svoje náklady.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať opravy a údržbu veľkého rozsahu, a to: opravu strechy, vonkajšej fasády mimo okien, hlavných elektrických, tepelných a vodných rozvodov po priame napojenie. Všetky ostatné opravy a údržby sa považujú za opravy spojené s obvyklým udržiavaním. Pokiaľ potreba opráv a údržby veľkého rozsahu budú vyvolané nájomcom, zabezpečí ich vykonávanie prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré mu budú fakturované.
6. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (k rozvodu plynu, elektriny, vody a pod.).
7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, nájomca na požiadanie umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.
8. Za účelom kontroly technických zariadení môže prenajímateľ vstupovať do miestnosti Strojovňa ÚVK (117) kedykoľvek, aj bez upovedomenia nájomcu.
9. Nájomca je povinný, po vzájomnej dohode s prenajímateľom, umožniť vstup do prenajatých priestorov poverenému pracovníkovi prenajímateľa za účelom inventarizácie a kontroly majetku uvedeného v čl. I ods. 6 a 7.
10. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a i.).
12. Za škodu spôsobenú v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.
13. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
  - a) narábať a skladovať odpad v súlade so zákonom č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov,
  - b) riadiť sa prevádzkovým poriadkom budovy,
  - c) zabezpečiť dodržiavanie všetkých právnych predpisov, noriem a opatrení súvisiacich s bezpečnosťou a ochranou zdravia pri práci, ako aj požiarnych predpisov.

14. Nájomca je oprávnený umiestniť pri vstupe do budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu označenie zariadenia za podmienky dodržania jednotného dizajnového a piktogramového označenia.
15. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.

## Čl. VI Skončenie nájmu

1. Skončenie nájmu je možné dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou.
2. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota na nebytové priestory je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájom sa bude považovať za skončený dňom fyzického odovzdania priestorov zo strany nájomcu prenajímateľovi.

## Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími príslušnými právnymi predpismi.
2. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sa ruší zmluva o nájme č. 1742/2020 zo dňa 31.12.2019, nie však záväzky z nej vzniknuté.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden rovnopis.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.04.2022.

V Michalovciach, dňa 09.03.2022

.....  
prenajímateľ

Ing. Vladimír Lesník, MPH  
riaditeľ

Občianske združenie  
Teresa Benedicta  
Nám. Jána Pavla II 6073/7  
071 01 Michalovce  
IČO: 31313680 DIČ: 2021510304

.....  
nájomca

PhDr. Peter Novysedlák, PhD.  
prezident združenia

Psychiatrická nemocnica Michalovce, n. o.  
Andreja Hrehovčíka 1  
071 01 MICHALOVCE  
IČO: 35581000 IČ DPH: SK2021818392

14/XXII