



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV 5/2020

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme NP“)

ZMLUVNÉ STRANY:

PRENAJÍMATEL:

Názov:	Vysokošpecializovaný odborný ústav geriatrický sv. Lukáša v Košiciach n.o.
Sídlo:	Strojárska 13, 040 01 Košice
Právna forma:	nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby
IČO:	31256911
DIČ:	2021823892
IČ DPH:	SK 2021823892
Štatutárny zástupca:	PhDr. Juraj Sýkora, MPH, MBA, riaditeľ
Bankové spojenie:	VÚB a.s.
SWIFT (BIC) kód banky:	SUBASKBX
IBAN:	SK86 0200 0000 0000 6013 1512
Číslo účtu:	60131512/0200
Telefón:	055 6824111
Fax:	055 6824206
E-mail:	geriatria@gckosice.sk ,
Adresa na doručovanie písomností prostredníctvom pošty:	Strojárska 13, 040 01 Košice

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Názov:	Ing. Slávka Dzurovčinová
Sídlo:	Sabinovská 12, 040 11 Košice
Adresa na doručovanie písomností prostredníctvom pošty:	Sabinovská 12, 040 11 Košice

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej samostatne aj len „Zmluvná strana“ a spoločne aj len „Zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí zmluvy o nájme nebytových priestorov
(ďalej len „Zmluva“) v nasledovnom znení:

Článok I. PREAMBULA

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – nebytového priestoru nachádzajúceho sa na 3 NP objektu Poliklinika (ďalej aj „**nebytový priestor**“) o výmere 94,96 m² so súpisným číslom 1140, parcela č. 62/5, na adrese Strojárska 13, Košice (ďalej len „**budova**“), zapísanej na LV č. 11679, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, pre Okres Košice I, obec Košice – Sever, katastrálne územie Letná (ďalej len „**Budova**“).
- 1.2 Prenajímateľ má záujem prenechať Nájomcovi na dohodnutú dobu do užívania nebytové priestory špecifikované v článku II. bod 2.1. tejto Zmluvy, a Nájomca má záujem nebytové priestory špecifikované v článku II. bod 2.1. tejto Zmluvy v určenej dobe využívať na účel dohodnutý v článku III. bod. 3.1. tejto Zmluvy.
- 1.3 S poukazom na zhodný záujem Zmluvných strán podľa bodu 1.2. tohto článku Zmluvy, uzatvárajú Zmluvné strany túto Zmluvu, a to v rozsahu a za podmienok, ako je uvedené v jej nasledovných ustanoveniach.

Článok II. PREDMET NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory o výmere 94,96 m² nachádzajúce sa na 3 NP budovy polikliniky (ďalej len „**Predmet nájmu**“) vid'. Príloha č.1 Pôdorys predmetu nájmu.

Článok III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Nájomca predmet zmluvy užívať na športové účely – cvičenie jogy.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje na svoje vlastné náklady získať a po celú dobu trvania tohto nájomného vzťahu udržiavať v platnosti všetky povolenia (ak sú potrebné) v zmysle platných a účinných všeobecne záväzných právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu.
- 3.3. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel užívania Predmetu nájmu.
- 3.4. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že predmet nájmu je zároveň využívaný rehabilitačným oddelením prenajímateľa. Nájomca je v zmysle tejto zmluvy oprávnený využívať predmet nájmu 3x týždenne od 17.00 hod do 19.00 hod.

Článok IV. DOBA NÁJMU

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**.
- 4.2. Ku dňu účinnosti tejto Zmluvy Prenajímateľ uvoľní Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel. Prenajímateľ súčasne s odovzdaním Predmetu nájmu odovzdá Nájomcovi všetky náležitosti slúžiace k riadnemu a nerušenému užívaniu Predmetu nájmu.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že tento nájomný vzťah môže byť ukončený výhradne v súlade s článkom VIII. tejto Zmluvy.

Článok V. NÁJOMNÉ

- 5.1. Výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu v rozsahu uvedenom v čl. III bod 3.4 Zmluvy je 100,00 eur /mesačne (slovom: sto eur).
- 5.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť sumu dohodnutého nájomného každoročne o mieru ročnej inflácie na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu Slovenskej republiky. Nájomca sa zaväzuje akceptovať výšku nájomného a takto zvýšené nájomné platiť spôsobom podľa bodu 5.1. tohto článku Zmluvy. Takto jednostranne zvýšiť nájomné môže Prenajímateľ najskôr od 01.01. kalendárneho roka. O takejto úprave výšky nájomného Prenajímateľ Nájomcu upovedomí písomne spolu s uvedením termínu, odkedy bude takáto úprava účinná.

Článok VI. PLATOBNÉ PODMIENKY

- 6.1 Nájomca bude uhrádzať celkové nájomné vo výške 100,-€ mesačne, do 10. dňa každého mesiaca po doručení faktúry od prenajímateľa.
- 6.2 V prípade neuhradenia nájomného v dohodnutom termíne môže prenajímateľ účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
- 6.3 Nájomca je povinný pristúpiť k zmene obsahu nájomnej zmluvy v prípade, že sa zmenia právne predpisy týkajúce sa nájomných vzťahov, ktoré zákon podmieňuje ako obligatórnu náležitosť, oproti tým, ktoré platili v čase uzavretia nájomnej zmluvy.

Článok VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1. Nájomca je povinný počas doby nájmu nakladať s Predmetom nájmu s riadnou starostlivosťou, a zároveň je Nájomca povinný zabezpečiť vhodnými prostriedkami Predmet nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu vzhľadom na vykonávaný druh činnosti alebo následkom neobstaranosti.
- 7.2. Prenajímateľ poisťuje zákonným poistením Budovu, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu.
- 7.3. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe je taká zmluva neplatná v zmysle ust. § 100b ods. 10 zákona č. 578/2004 Z.z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, nakoľko predmet nájmu je dočasne prebytočným majetkom prenajímateľa.
- 7.4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody Nájomcu spôsobené krádežou ani protiprávnou činnosťou v Budove.
- 7.5. Nájomca je povinný bežné opravy a údržbu Predmetu nájmu vykonávať bezodkladne na svoje vlastné náklady.
- 7.6. Nájomca je povinný na vlastné náklady Predmet nájmu zariadiť a vybaviť po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení predmetných úprav Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej inštalácie, kúrenia a iných inžinierskych sietí je Nájomca oprávnený vykonať len na základe vopred udeleného písomného súhlasu Prenajímateľa alebo ním poverenou osobou. Neodsúhlasené úpravy Predmetu nájmu môže Prenajímateľ odstrániť na náklady Nájomcu. Nájomca musí vykonávať úpravy tak, aby zachovával čistotu, neobmedzil alebo neohrozil prevádzku Budovy alebo prevádzky iných nájomcov.

- 7.7. Zmeny (opravy a rekonštrukcie) na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať od prenajímateľa len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal, zmeny a úpravy odsúhlasil, vrátane použitých materiálov, rozsahu zmien, úprav a vykonaných prác. Úhrada nákladov sa po odsúhlasení prenajímateľom vykoná zápočtom.
- 7.8. Nájomca je povinný nahlásiť Prenajímateľovi každú inštaláciu elektrického spotrebiča, a to minimálne 7 kalendárnych dní pred vykonaním predmetnej inštalácie.
- 7.9. Nájomca je povinný Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu opráv súvisiacich s poruchami stavebnej konštrukcie, dodávkou tepla, vody, elektrickej energie a pod. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním poverenej osobe, vykonanie potrebných opráv.
- 7.10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci súvisiace s vykonávanou činnosťou, ako aj predpisy požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o protipožiarnej prevencii. V tejto súvislosti sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť požiadavky v zmysle aktuálne platnej legislatívy ochrany pred požiarimi.
- 7.11. Nájomca je povinný Prenajímateľovi umožniť vstup do Predmetu Nájmu za účelom kontroly. Kontrolu vykoná Prenajímateľ v prítomnosti Nájomcu a to tak, aby nenarušil výkon jeho činnosti.
- 7.12. Nájomca je povinný pred a po skončení každého cvičenia predmet nájmu vydezinfikovať tak, aby sa predchádzalo šíreniu infekčných chorôb (najmä COVID – 19 a iných), a to v súlade so záväznými odporúčaniami Hlavného hygienika SR a Úradu verejného zdravotníctva SR.

Článok VIII. SKONČENIE NÁJMU

- 8.1. Nájom môže skončiť najmä písomnou dohodou účastníkov, výpoveďou a odstúpením od tejto Zmluvy.
- 8.2. Odstúpiť od tejto Zmluvy možno len/iba pre podstatné porušenie povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy o nájme, za ktoré sa považuje
- a) Nájomca je v omeškaní s platením nájomného o viac ako dva mesiace,
 - b) porušenie povinnosti podľa článku III. bod 3.2. a 3.3. tejto Zmluvy,
 - c) porušenie povinnosti podľa článku VII bod 7.3. tejto Zmluvy.
- V prípade odstúpenia od tejto Zmluvy o nájme sa táto Zmluva o nájme ruší dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 8.3. Prenajímateľ má možnosť odstúpiť od Zmluvy aj bez udania dôvodu, najneskôr však do dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 8.4. Túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov je možné vypovedať aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 1 mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola takáto písomná výpoveď druhej zmluvnej strane riadne doručená.
- 8.5. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu do dňa skončenia nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti alebo povinnosti uviest' Predmet nájmu do pôvodného stavu, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške posledného fakturovaného nájomného a Prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky úkony spočívajúce vo vyprataní Predmetu nájmu alebo uvedenia Predmetu nájmu do pôvodného stavu na náklady Nájomcu.

Článok IX.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1. Táto Zmluva sa spravuje slovenským právnym poriadkom.
- 9.2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa §47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.3. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 9.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným, nebude to mať vplyv na platnosť ostatných ustanovení Zmluvy touto neplatnosťou nedotknutých. Namiesto neplatného ustanovenia sa použije také ustanovenie príslušného právneho predpisu, ktoré svojím obsahom a účelom najviac zodpovedá vôli Zmluvných strán vyjadrenej v tejto Zmluve, resp. účelu tejto Zmluvy.
- 9.5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, po jednom origináli pre každú zo zmluvných strán.
- 9.6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia, výzvy a písomnosti, ktoré má podľa tejto zmluvy doručiť jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované poštou doporučené na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na poslednú písomne oznámenú adresu, alebo osobným doručením (ak v zmluve nie je uvedené inak). V prípade, ak zmluvná strana doporučenú zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať alebo doporučenú zásielku doručovanú poštou pošta vráti druhej zmluvnej strane ako nevyžiadanú v úložnej lehote, alebo s oznámením adresát neznámy, považuje sa zásielka za doručенú na 3 deň od uloženia.
- 9.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu o nájme prečítali, jej obsahu porozumeli, a preto, že sa tento zhoduje so súhlasnými, slobodnými a vážnymi prejavmi ich skutočnej vôle a že Zmluvu o nájme neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne, ako osoby na tento úkon oprávnené podpísali.

Prílohy:

1. Pôdorys predmetu nájmu

V Košiciach, dňa 30.6.2020

V Košiciach, dňa 30.6.2020

PhDr. Juraj Sykora, MPH, MBA
prenajímateľ

Ing. ...
nájomca

Vysokošpecializovaný
odborný ústav geriatrický
sv. Lukáša v Košiciach n.o.
Strojárska 13, 040 01 Košice

