



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV 5/2022

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“), zákona č. 4/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 578/2004 Z. z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov

ZMLUVNÉ STRANY:

PRENAJÍMATEĽ:

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 00 0000 6013 1512
Číslo účtu: 60131512/0200
Telefón: 055 6824111
E-mail: geriatria@gckosice.sk,
Adresa na doručovanie písomností prostredníctvom pošty: Strojárska 13, 040 01 Košice

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Názov: ALLATRA s.r.o.
Sídlo: Kysúcka 16, 04 011 Košice
IČO: 47998598
DIČ: 202 417 1380
IČ DPH: SK 202 417 1380
Štatutárny orgán: Jozef Špavelko
Bankové spojenie: Slsp a.s.
SWIFT (BIC) kód banky: GIBASKBX

IBAN: SK16 0900 0000 0050 6590 5225
Telefón: +421 903 600 027
Email: j.spavelko@gmail.com

Adresa na doručovanie písomností
prostredníctvom pošty:

Strojárska 13, 040 01 Košice

Zapísaný v obchodnom registri: obchodný register Okresného súdu Košice L, oddiel: Sro, vložka číslo:36680/V

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajíateľ 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 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – nebytových priestorov nachádzajúcich sa na INP objekte Lôžková časť (ďalej aj „**nebytový priestor**“) o výmere 291,59 m² so súpisným číslom 1099, parcela č. 62/4, 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 – Staré mesto, katastrálne územie Letná.
- 1.2 Prenajíateľ má záujem za odplatu 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. Prenajíateľ prenecháva za odplatu Nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory špecifikované v článku I bod 1.1. Prílohy č.1 Pôdorys o výmere 291,59 m² nachádzajúce sa na 1 NP budovy lôžkovej časti (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 2.2. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že v rámci prevádzkovania svojej činnosti a v súvislosti s ňou môže počas platnosti nájomnej zmluvy využívať spolu s prenajíateľom aj spoločné priestory (spoločenská miestnosť, terasa) vyznačené v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Článok III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Nájomca bude predmet nájmu užívať na účely prevádzkovania kuchyne.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje na svoje vlastné náklady získať a po celú dobu trvania tohto nájomného vzťahu udržiavať v platnosti všetky povolenia potrebné v zmysle platných a

účinných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to jednak na zriadenie prevádzky Nájomcu, a jednak pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu.

- 3.3. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel užívania Predmetu nájmu, pod ktorým je prevádzkovaný.

Článok IV.

DOBA NÁJMU

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú 5 rokov a to od 1.9.2022 do 31.8.2027** (ďalej len „Doba nájmu“).
- 4.2. Ku dňu účinnosti tejto Zmluvy je Nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť stavebné opravy a úpravy predmet nájmu a získať všetky potrebné povolenia a rozhodnutia príslušných orgánov za účelom prevádzkovania činnosti v súlade s účelom nájmu podľa článku III. bod. 3.1. Zmluvy.
- 4.3. Ku dňu účinnosti tejto Zmluvy Prenajímateľ odovzdá 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. Nájomca na vlastné náklady musí zabezpečiť stavebné opravy a úpravy predmetu nájmu v termíne do účinnosti tejto Zmluvy.
- 4.4. Prenajímateľ umožní Nájomcovi po ich predchádzajúcej dohode; vstup do Predmetu nájmu aj pred dňom účinnosti Zmluvy za účelom prípravy Predmetu nájmu pre účely konkrétnej prevádzky podľa bodu 3.1. článku III. tejto Zmluvy.
- 4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že tento nájomný vzťah môže byť ukončený výhradne v súlade s článkom VIII. tejto Zmluvy.

Článok V.

PLATBA ZA NÁJOMNÉ

- 5.1. Výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu podľa článku II bod 2.1 tejto Zmluvy bez prevádzkových nákladov je 50,10 eur /m²/rok (slovom: sedemdesiat eur a päťdesiat centov), čo predstavuje spolu za 291,59 m² nebytových priestorov nájom 14 608,66 eur ročne (slovom: štrnásťtisícšesťstoosem eur a šesťdesiatšesť centov), teda 1 217,39 eur /mesačne (slovom: tisícdvestosedemnášť eur a tridsaťdeväť centov). Nájomca bude uhrádzať **nájomné vo výške 1 217,39- € mesačne**, do 10. dňa každého mesiaca po doručení faktúry od prenajímateľa. V nájomnom podľa bodu 5.1 je zohľadnené užívanie spoločných nebytových priestorov podľa článku II bod 2.2 Zmluvy.
- 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.

PREVÁZKOVÉ NÁKLADY

- 6.1 Prevádzkové náklady sú náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktoré nie sú zahrnuté v nájomnom.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Prenajímateľ bude pre Nájomcu zabezpečovať v súlade s touto Zmluvou tieto dodávky a služby súvisiace s Predmetom nájmu a to: dodávku elektrickej energie, dodávku vody a stočné a dodávku tepla.

- 6.3** Nájomca na vlastné náklady zabezpečuje upratovanie a bežnú údržbu Predmetu nájmu.
- 6.4** Náklady spojené s užívaním priestorov uhradí nájomca zálohovo mesačne v nasledovnej výške:

Druh nákladov	Suma v €/mesiac
Teplo	363,00
Vodné a stočné	66,00
Dodávka elektrickej energie	1 460,00
Dodávka TÚV	99,00
Podiel na režijných nákladoch	61,00
SPOLU	2 049,00 €

- 6.5** Náklady spojené s poskytovaním služieb uhradí nájomca paušálne v nasledovnej výške:

Druh nákladov	Suma v €/mesiac
Upratovanie a starostlivosť o spoločné priestory a príslušenstvo pozemky	90,00
SPOLU	90,00

- 6.6** Zmluvné strany sa dohodli na refundácii nákladov za dodávku elektrickej energie a vody.
- a) Cena elektrickej energie je určená v zmysle platného cenníka dodávateľa elektrickej energie.
- b) Cena vodného, stočného je určená v zmysle platného cenníka Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s.
- 6.7** Meranie množstva odobratej elektrickej energie sa uskutoční na odbernom mieste v podružnej rozvodni objektu,
- 6.8** Meranie množstva odobratej pitnej vody sa uskutoční na odbernom mieste na 1.PP budovy,
- 6.9** O zmene ceny elektrickej energie a vodného stočného (najmä vo vzťahu k nakupovanej cene od vyššieho dodávateľa) bude odberateľ informovaný zmenou cenníka.
- 6.10** Odobratá voda bude odkanalizovaná kanalizáciou prenajímateľa. Do kanalizácie sa zakazuje vypúšťať látky, ktoré by mohli viesť k havarijnému zhoršeniu akosti vypúšťaných vôd. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škody spôsobené prenajímateľovi a tretím stranám vypúšťaním nedovolených látok do kanalizácie.
- 6.11** Odvoz komunálneho odpadu nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
- 6.12** Nájomca bude uhrádzať **celkové nájomné** (nájomné + preddavky prevádzkových nákladov spojené s užívaním a poskytovaním služieb) **vo výške 3 356,39- € mesačne**, do 10. dňa každého mesiaca po doručení faktúry od prenajímateľa.
- 6.13** V prípade neuhradenia nájomného a preddavkov prevádzkových nákladov v dohodnutom termíne môže prenajímateľ účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
- 6.14** 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.
- 6.9** Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť preddavok na prevádzkové náklady, a to najmä vtedy, pokiaľ potreba takejto zmeny bude vyplývať zo zvýšenia cien dodávateľov médií, platných právnych predpisov a/alebo pokiaľ to bude podľa posúdenia Prenajímateľa potrebné a účelné pre prevádzku budovy. O takejto úprave Prenajímateľ Nájomcu upovedomí písomne spolu s uvedením termínu, odkedy bude takáto úprava účinná.

- 6.10** Prenajímateľ vypočíta podiel nákladov na spoločných priestoroch a častiach a podiel na režijných nákladoch súvisiacich s prenájmom priestorov podľa veľkosti prenajatej plochy. Zúčtovanie záloh za energie, služby spojené s prenájmom, podiel na režijných nákladoch a výpočet nákladov na spoločných priestoroch sa uskutoční podľa skutočných nákladov prenajímateľa na jednotlivé médiá, služby a spoločné priestory raz ročne.

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 nedbanlivosti. Za týmto účelom je Nájomca oprávnený zabezpečiť aj iné poistenie Predmetu nájmu, ako zabezpečuje Prenajímateľ podľa bodu 7.2. tohto článku.
- 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 prioritným 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.
- 7.7.** Zmeny (opravy a rekonštrukcie) na Predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať od prenajímateľa len v prípade, že sa na to prenajímateľ písomne zaviazal, zmeny a úpravy písomne odsúhlasil, vrátane použitých materiálov, rozsahu zmien, úprav a vykonaných prác. Úhrada nákladov sa po písomnom 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 požiarmi 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 požiarmi.

- 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.

Článok VIII. SKONČENIE NÁJMU

- 8.1.** Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom 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 a za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu 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. Prenajímateľ má právo odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak Predmet nájmu stratí pre Prenajímateľa charakter dočasne prebytočného prioritného majetku.
- 8.4.** Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak predmet nájmu, ktorý je pre neho dočasne prebytočný prioritný majetok stratí počas doby trvania nájmu charakter dočasne prebytočného prioritného majetku a prenajímateľ ho bude využívať pre vlastné účely v rámci svojej činnosti.
- 8.5.** Túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov je možné vypovedať z dôvodov podľa § 9 ods. 2 a ods. 3 Zákona o nájme a podnájme NP. Výpovedná lehota je 2 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola takáto písomná výpoveď druhej zmluvnej strane riadne doručená.
- 8.6.** V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu do dňa skončenia nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti alebo povinnosti uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške posledného fakturovaného nájomného a Prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky úkony spočívajúce vo vypratání Predmetu nájmu alebo uvedenia Predmetu nájmu do pôvodného stavu na náklady Nájomcu. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu sa vzdáva nároku na finančnú úhradu z titulu zhodnotenia predmetu nájmu, ak prenajímateľ nebude trvať na uvedení predmetu nájmu do pôvodného stavu a bude súhlasiť s úpravou predmetu nájmu do prevádzkyschopného stavu.

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 01.09.2022.
- 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 doručenú 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
2. Výpočtový list

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

.....
PhDr. Juraj Sýkora, MPH, MBA
Prenajímateľ

.....
Jozef Špavelko
Nájomca