



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV 6/2022

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 doplňa 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 doplňa 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: Strojársená 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: Strojársená 13, 040 01 Košice

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Názov: MUDr. Peter Svoboda
Sídlo: Strojársená 13, 040 01 Košice
IČO: 31989985
Štatutárny orgán: MUDr. MUDr. Peter Svoboda, konateľ
DIČ: 6810106182
Bankové spojenie: VUB a.s.
SWIFT (BIC) kód banky: SUBASKBX.
IBAN: SK50 0200 0000 0022 1504 5651
Telefón: +421 903 607 144
Email: dr.peter.svoboda@gmail.com
Adresa na doručovanie písomností prostredníctvom pošty: Strojársená 13, 040 01 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 1. poschodí objektu Lôžková časť (ďalej aj „**nebytový priestor**“) o výmere 98,5 m² so súpisným číslom 1099, parcela č. 62/4, na adrese Strojársená 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** 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 98,50 m² nachádzajúce sa na 1 poschodí budovy lôžkovej časti (ďalej len „**Predmet nájmu**“) vid'. Príloha č. 1 Pôdorys predmetu nájmu.

Článok III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1.** Nájomca bude predmet nájmu užívať na účely prevádzkovania zubnej ambulancie.
- 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 a 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** odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy (ďalej len „**Doba nájmu**“).
- 4.2.** Ku dňu účinnosti tejto Zmluvy je Nájomca povinný na vlastné náklady 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.
- 4.4.** Prenajímateľ môže Nájomcovi po ich predchádzajúcej dohode, umožniť 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 je 70,00 eur /m²/rok (slovom: sedemdesiat eur), čo predstavuje spolu za 98,5 m² nebytových priestorov nájom **6 895,00** eur ročne (slovom: šesťtisícosemstodevät'desiatpäť eur), teda **574,58** eur /mesačne (slovom: päťstosedemdesiatštyri eur a päťdesiatosem centov). Nájomca bude uhrádzať **nájomné vo výške 574,58- € mesačne**, do 10. dňa každého mesiaca po doručení faktúry od prenajímateľa.
- 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. PREVÁDZKOVÉ 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, dodávku tepla a odvoz komunálneho odpadu.
- 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 | 100,00 |
| Vodné a stočné | 60,00 |
| Dodávka elektrickej energie | 100,00 |
| Dodávka TUV | 70,00 |
| Odvoz komunálneho odpadu | 9,00 |
| Podiel na režijných nákladoch | 36,00 |
| SPOLU | 375,00 € |

- 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 príslušené pozemky | 90,00 |
| SPOLU | 90,00 |

- 6.6 Nájomca bude uhrádzať **celkové nájomné** (nájomné + náklady spojené s užívaním) **vo výške 1 039,58- € mesačne**, do 10. dňa každého mesiaca po doručení faktúry od prenajímateľa.
- 6.7 V prípade potreby, na základe písomnej požiadavky nájomcu, prenajímateľ zabezpečí nájomcovi pranie bielizne. Refakturácia nákladov bude vyúčtovaná vo faktúre za nájomne za príslušný mesiac na základe faktúry od dodávateľa služieb.
- 6.8 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.

- 6.9** 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 požiarom 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 vyprataní 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 01.11.2022.
- 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

doporučene 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
Prenajíateľ

.....
MUDr. Peter Svoboda
Nájomca