

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV 1/2023

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: [sekretariat@gckosice.sk](mailto:sekretariat@gckosice.sk)  
Adresa na doručovanie písomností prostredníctvom pošty: Strojárska 13, 040 01 Košice  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

#### NÁJOMCA:

Názov: Human care, s.r.o.  
Sídlo: Furčianska 69, Košice 040 14  
IČO: 36208108  
Štatutárny orgán: MUDr. Viera Doničová, PhD. - konateľ  
DIČ: 2021586171  
Bankové spojenie: Tatrabanka a.s.  
SWIFT (BIC) kód banky: TATRSKBX  
IBAN: SK6111000000002627720385  
Telefón: 0905667695  
Email: [vierkaster@gmail.com](mailto:vierkaster@gmail.com)  
Adresa na doručovanie písomností

prostredníctvom pošty:  
(ďalej len „Nájomca“)

Furčianska 69, Košice 040 14

(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 - lôžková časť (ďalej aj „**nebytový priestor**“) o výmere 66,7 m<sup>2</sup> 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 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 66,70 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na 3. NP 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 spánkového laboratória.
- 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 a to od 1.4.2023 do 31.3.2028 (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 65,00 eur /m<sup>2</sup>/rok (slovom: šesťdesiatpäť eur), čo predstavuje spolu za 66,70 m<sup>2</sup> nebytových priestorov nájom **4 335,50** eur ročne, teda **361,30** eur /mesačne. Nájomca bude uhrádzať **nájomné vo výške 361,30- € 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	20,00
Dodávka elektrickej energie	230,00
Dodávka TUV	10,00
Odvoz komunálneho odpadu	10,00
Podiel na režijných nákladoch	40,00
<b>SPOLU</b>	<b>410,00 €</b>

- 6.5 Nájomca bude uhrádzať **celkové nájomné** (nájomné + náklady spojené s užívaním) vo výške **771,30 € mesačne**, do 10. dňa každého mesiaca po doručení faktúry od prenajímateľa.
- 6.6 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.
- 6.7 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.
- 6.8 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.
- 6.9 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 Nájomu 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 01.04.2023.
- 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 31. 3. 2023

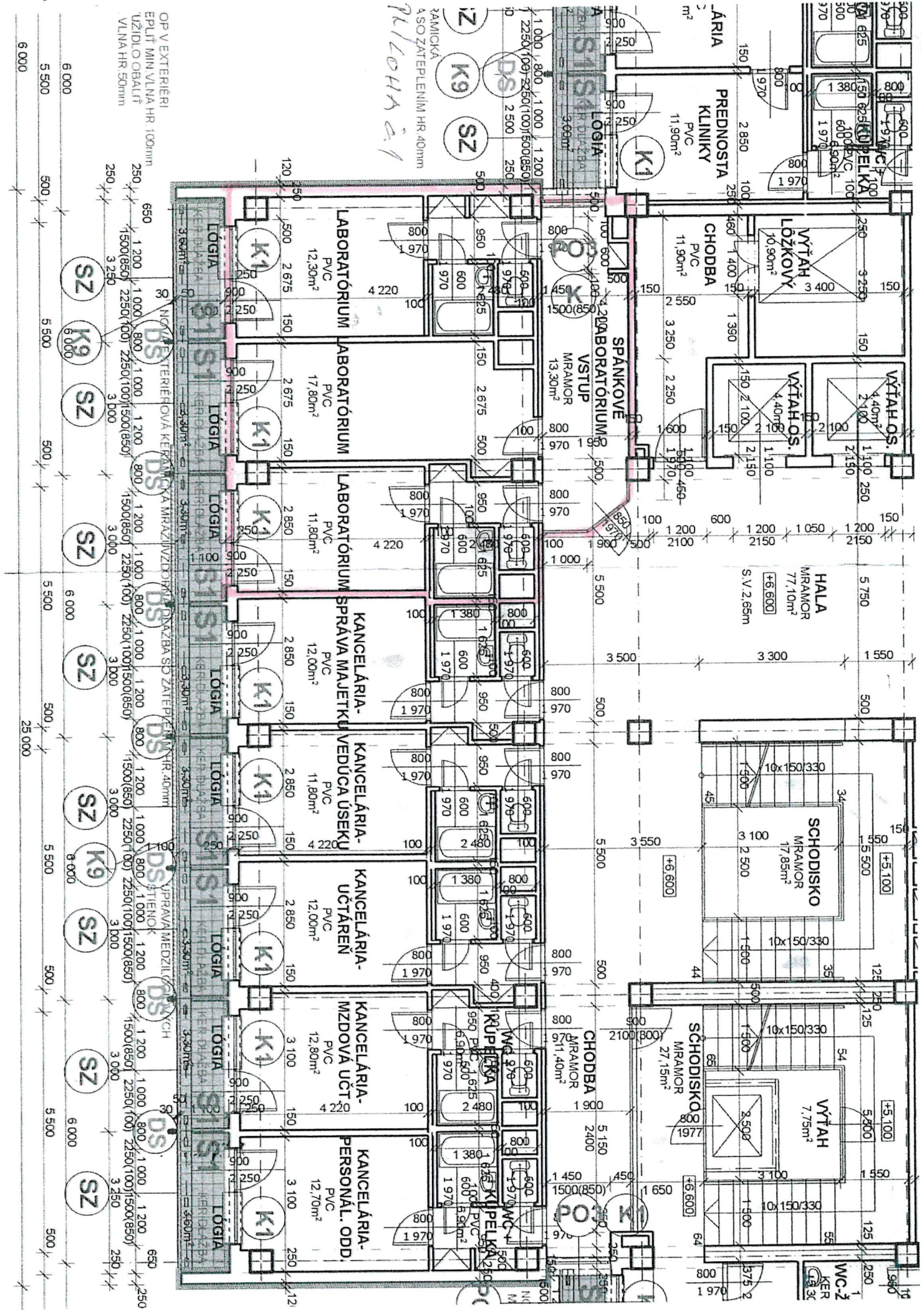
.....  
PhDr. Juraj Sýkora, MPH, MBA  
Prenajímateľ

V Košiciach, dňa 31. 3. 2023

.....  
MUDr. Viera Doničová, PhD. – konateľ  
Nájomca

RAMIČKA  
A SO ZATĚPLENÍM HR. 40mm  
PL/COHA 2/1

OP V EXTERIERI  
EPUIT MIN. VĚLN. HR. 100mm  
UZIDL. O OBALIT  
VLNA HR. 50mm





Poplatky za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov, vypočítané na základe pomeru prenajatých priestorov k celkovej výmere nebytových priestorov.

### Výpočtový list

Tepelná energia	1 200,00
Vodné a stočné	240,00
Dodávka elektrickej energie	2 760,00
Dodávka TÚV	120,00
Odvoz komunálneho odpadu	120,00
Podiel na režijných nákladoch	480,00
<hr/>	
<b>Spolu za rok</b>	<b>4 920,00 €</b>
<b>Spolu mesačne</b>	<b>410,00 €</b>

Sumy sú uvedené s DPH.