



**VYSOKOŠPECIALIZOVANÝ ODBORNÝ ÚSTAV GERIATRICKÝ**  
**sv. Lukáša v Košiciach n.o.**  
**Strojárska 13, 040 01 Košice**

*"S LÁSKOU V SRDCI"*



### **ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV 18/2024**

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 578/2004 Z. z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve v platnom znení a zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov

#### **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 00 0000 6013 1512  
Číslo účtu: 60131512/0200  
Telefón: 055 6824111  
E-mail: [geriatria@gckosice.sk](mailto: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

Telefón: +42155 6824 111, 205

e-mail: [sekretariat@gckosice.sk](mailto:sekretariat@gckosice.sk)

IČO: 312 56 911

[www.gckosice.sk](http://www.gckosice.sk)

DIČ: 2021823892

IBAN: SK 86 0200 0000 0000 6013 1512

Email:

[j.spavelko@gmail.com](mailto: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 ako „**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 :

## Čl. I

### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby (budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia) súpisné číslo 1140 (prioritný majetok) nachádzajúca sa na pozemku registra C-KN, parcelné číslo 62/4 vedenej Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č.11679 pre katastrálne územie Letná, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I. Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v areáli na Strojárskej ulici číslo 13 v Košiciach.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
  - a) nebytový priestor o celkovej výmere **291,59 m<sup>2</sup>** na prízemí budovy ako i časť spoločných priestorov nachádzajúcich sa v tomto objekte na Strojárskej ul. č.13
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

## Čl. II

### Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať na účely prevádzkovania kuchyne.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade a za splnenia všetkých povinností vyplývajúcich mu z príslušných právnych predpisov. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu dôkladne oboznámil a tento spĺňa podmienky príslušných právnych predpisov pre jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu. Za prípadné nesplnenie povinností súvisiacich s účelom, na ktorý je predmet nájmu prenajímaný zodpovedá v celom rozsahu jedine nájomca.
3. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti t.j. prenajímateľa.

## Čl. III

### Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za služby spojené s jeho užívaním sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:

- a) dodávka médií (vody, TUV, tepla, elektrickej energie a plynu), dezinfekcia a deratizácia, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
  - b) prevádzka a údržba spoločných a ostatných priestorov, vrátane ich upratovania, odvoz komunálneho odpadu, služby informátora, OBP, PO a energetika, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby, (ďalej len „služby“).
3. Nájomca je povinný platiť úhrady za užívanie predmetu nájmu a to nájomné a služby spojené s nájmom v súlade s bodom 1, 2 a 3 tohto článku zmluvy a prílohou č. 2 a č. 3 tejto zmluvy v prospech prenajímateľa.
  4. Rozpis nájomného, jednotlivých služieb a výška ich úhrad sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad za služby, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu. V prípade, že sú nainštalované podružné merače médií, spotreba bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt v nebytových priestoroch. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Elektrické spotrebiče sú uvedené v podkladoch na rozúčtovanie elektrickej energie po ich vzájomnom preverení a odsúhlasení nájomcom a energetikom. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (aliquotná časť je určená ako podiel podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých priestorov nachádzajúcich sa v budove). Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 503/2022 Z.z. a interná smernica prenajímateľa č.21/2023 zo dňa 1.12.2023, s ktorou sa nájomca mal možnosť oboznámiť pred podpisom zmluvy. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z. a interná smernica prenajímateľa č. 22/2023 zo dňa 1/12.2023, s ktorou sa nájomca oboznámil pred podpisom tejto zmluvy. Nájomca je povinný do 31. januára kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi počet svojich zamestnancov za účelom celkového vyúčtovania služieb podľa bodu 7 tohto článku.
  5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby za príslušný mesiac sú splatné vopred najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách podľa prílohu č. 3, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Nájomca so spôsobom platenia úhrad za nájomné a služby podľa prílohy č. 3 súhlasí.
  6. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
  7. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, najmä za dodávku médií, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby, vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný doručiť ho nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.
  8. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie, k čomu mu nájomca dáva svoj výslovný súhlas. Nájomné vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desiatinné miesta. Upravené nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a prílohou č. 3 tejto zmluvy.

9. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájmateľ je počas trvania nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a č. 3 a rozpisom zvýšených položiek služieb.
10. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť nájomné, ak dôjde k zvýšeniu obvyklého nájomného za aké sa v tom čase a na tom mieste prenecháva do nájmu porovnateľný predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie nájomného spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a č. 3. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenájmateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 4 písm. a).
11. Pre účely tejto zmluvy pod pojmom prevádzkové náklady sa rozumie odplatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu uvedené v prílohe č. 2 k tejto zmluve. Prevádzkové náklady nájomcu, ktoré nie sú výslovne uvedené v prílohe č. 2 ako odplatné služby si zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady.

#### **Čl. IV Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.01.2024 do 31.08.2027**.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenájmateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

#### **Čl. V Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná (alternatívne jednomesačná, dvojmesačná) a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
  - a) zánikom predmetu nájmu,
  - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom,
  - c) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenájmateľovi, že pokračujú v nájme.
4. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením :
  - a) nájomcu od zmluvy podľa čl. III bod 10 tejto zmluvy,
  - b) prenájmateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumienia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak :
    - ba) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
    - bb) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
    - bc) nájomca neuhradil nájomné a/alebo úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu do 15-tich dní po dobe dohodnutej splatnosti alebo ich neuhradil v plnej výške a ani sa s prenájmateľom písomne nedohodol inak;
    - bd) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté najmä v bode 2, 3,

- 4, 6, 8, a 12 tejto zmluvy;
- be) nájomca je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu;
  - bf) dôjde k zmene spoločníka totožného s fyzickou osobou podnikateľom u nájomcu, ktorým je obchodná spoločnosť, na ktorú boli práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy od tejto fyzickej osoby podnikateľa postúpené;
  - bg) predmet nájmu stratí pre prenajímateľa charakter dočasne prebytočného prioritného majetku;
  - bh) na majetok nájomcu bol vyhlásený konkurz alebo nájomca podal návrh na reštrukturalizačné konanie;
- c) ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, resp. spoločné priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

## **Čl. VI**

### **Ďalšie ustanovenia**

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I bod 2 z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods.2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny týkajúce sa nájomcu, najmä zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v tejto zmluve.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 4.

7. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie dverí, údržba podláh, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z.. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 6 a 7 tejto zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastníak predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady, po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy a bez požadovania protihodnoty toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu.
9. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu. Nájomca je povinný majetok vnesený do predmetu nájmu si poistiť na vlastné náklady pre prípad ich poškodenia, odcudzenia, či iného znehodnotenia. Nájomca je povinný majetok vnesený do predmetu nájmu si poistiť na vlastné náklady pre prípad ich poškodenia, odcudzenia, či iného znehodnotenia.
11. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas vlastníka nehnuteľnosti, t.j. prenajímateľa. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
12. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
13. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe, opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní, je

prenajímateľ oprávnený nebytové priestory vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia zmluvy, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný. V prípade, ak prenajímateľ pri ukončení zmluvy nebude požadovať vrátenie predmetu nájmu do pôvodného stavu a vykonané úpravy a opravy sa budú považovať za technické zhodnotenie predmetu nájmu zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu za ním vykonané technické zhodnotenie predmetu nájmu.

14. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 13 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 €, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.
15. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
16. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
17. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.

## **Čl. VII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.01.2024, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 5a zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 47a zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
  - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,
  - b) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2,
  - c) Dohoda o platbách ako príloha č. 3.
5. Dohodnutý nájom podľa tejto zmluvy je v súlade so stanoviskom Správnej rady a základnými dokumentami prenajímateľa týkajúce sa hospodárenia s majetkom prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.

7. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručení tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
8. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
9. Dňom účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5/2022 zo dňa 15.08.2022 vrátane dodatkov k nej s tým, že záväzky nájomcu a práva prenajímateľa, najmä pohľadávky, ktoré ostali nevysporiadané podľa doterajšej zmluvy ostávajú nedotknuté a nájomca je povinný ich vysporiadať voči prenajímateľovi v lehote 15-tich dní od účinnosti tejto novej zmluvy o nájme nebytových priestorov.
10. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach, dňa .....

.....  
PhDr. Juraj Sýkora, MPH, MBA  
prenajímateľ

.....  
Jozef Špevelko  
nájomca



**Príloha č. 2 k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 18/2024**

**Prenajímateľ:** Vysokošpecializovaný odborný ústav geriatrický sv. Lukáša v Košiciach n.

**Nájomca:** ALLATRA s.r.o.,

Rozpis nájomného a úhrad spojených s nájmom:

Podlahová plocha m2	291,59
Cena za m2/rok	50,10 €
<b>Spolu nájomné mesačne</b>	<b>1 217,39 €</b>
<b>Druh nákladov mesačne</b>	
Teplo	180,00 €
Vodné a stočné	66,00 €
Dodávka elektrickej energie	1 164,00 €
Dodávka TÚV	99,00 €
<b>Spolu za energie</b>	<b>1 509,00 €</b>
Nájomné	1 217,39 €
Odvoz komunálneho odpadu	- €
Podiel na režijných nákladoch	61,00 €
Upratovanie a starostlivosť o spoločné priestory a príslušné pozemky	90,00 €
<b>Celkové nájomné a náklady spojené s užívaním</b>	<b>2 877,39 €</b>

V Košiciach, dňa .....

.....  
PhDr. Juraj Sýkora, MPH, MBA  
prenajímateľ

.....  
Jozef Špavelko  
nájomca

### Príloha č. 3 k Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 18/2024

#### Dohoda o platbách na rok 2024

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytových priestorov o opakovanom platení nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu pre rok 2024 za priestory predmetu nájmu na Strojárskej ulici, číslo 13 v Košiciach.

#### **PRENAJÍMATEĽ:**

Názov: Vysokošpecializovaný odborný ústav geriatrický sv.  
Lukáša v Košiciach n.o.  
Sídlo: Strojársená 13, 040 01 Košice  
Právna forma: nezisková org. 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: Strojársená 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](mailto:j.spavelko@gmail.com)  
Adresa na doručovanie písomností  
prostredníctvom pošty: Strojársená 13, 040 01 Košice  
(ďalej len ako „nájomca“)

Podlahová plocha m2	291,59
Cena za m2/rok	50,10 €
<b>Spolu nájomné mesačne</b>	<b>1 217,39 €</b>

<b>Druh nákladov mesačne</b>	
Teplo	180,00 €
Vodné a stočné	66,00 €
Dodávka elektrickej energie	1 164,00 €
Dodávka TÚV	99,00 €
<b>Spolu za energie</b>	<b>1 509,00 €</b>
Nájomné	1 217,39 €
Odvoz komunálneho odpadu	- €
Podiel na režijných nákladoch	61,00 €
Upratovanie a starostlivosť o spoločné priestory a príslušenstvo pozemky	90,00 €
<b>Celkové nájomné a náklady spojené s užívaním</b>	<b>2 877,39 €</b>

<b>Obdobie</b>	<b>Dátum dodania služby</b>	<b>Dátum splatnosti</b>
01/2024	31.1.2024	15.1.2024
02/2024	28.2.2024	15.2.2024
03/2024	31.3.2024	15.3.2024
04/2024	30.4.2024	15.4.2024
05/2024	31.5.2024	15.5.2024
06/2024	30.6.2024	15.6.2024
07/2024	31.7.2024	15.7.2024
08/2024	31.8.2024	15.8.2024
09/2024	30.9.2024	15.9.2024
10/2024	31.10.2024	15.10.2024
11/2024	30.11.2024	15.11.2024
12/2024	31.12.2024	15.12.2024

V Košiciach, dňa .....

.....  
PhDr. Juraj Sýkora, MPH, MBA  
prenajímateľ

.....  
Jozef Špavelko  
nájomca