

Dodatok č. 4/2021

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 18/2010 zo dňa 01.06.2010
v znení Dodatku č. 1/2013 zo dňa 08.03.2013, Dodatku č. 2/2015 zo dňa 06.05.2015
a Dodatku č. 3/2019 zo dňa 16.12.2019

Prenajímateľ: **Košický samosprávny kraj**
Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016

Zastúpený: **Správa majetku Košického samosprávneho kraja**
Sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice
IČO: 42 093 937
DIČ: 2022359669
IBAN: SK6881800000007000282732
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **IRS – Medicínska činnosť s. r. o.**
Sídlo: Rastislavova 45, 040 01 Košice
Zastúpený: MUDr. Elena Adamkovičová, PhD., konateľ
IČO: 36 590 851
DIČ: 2021984338
IBAN:
Bankové spojenie:
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 16313/V
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Preambula

Vzhľadom na žiadosť nájomcu zo dňa 23.02.2021 o inštaláciu klimatizačného zariadenia do ambulancie všeobecného lekára v poliklinike Juh a súhlasu vlastníka č. 1338/2021/OSM – 36174 zo dňa 22.09.2021, nájomca a prenajímateľ uzatvárajú dodatok s nasledujúcim znením:

Čl. I.

Predmet dodatku

1. V znení **Článku III. „Nájomné služby a spôsob platenia“** v bode 3 sa dopĺňa text na konci siedmej vety nasledovne: „a interná smernica prenajímateľa č. 1/2020 zo dňa 31.12.2019, s ktorou sa nájomca mal možnosť oboznámiť pred podpisom tejto zmluvy.“

2. V znení **Článku V. „Skončenie nájmu“** bod 4 sa pôvodné znenie vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:

„4. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením :

- a. nájomcu od zmluvy podľa čl. III bod 9 tejto zmluvy,
- b. prenajímateľa 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 v dobe splatnosti alebo ich neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom písomne nedohodol inak;
 - bd) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;
 - 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 nájmovej zmluvy od tejto fyzickej osoby podnikateľa postúpené;
- c. prenajímateľa, ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, resp. spoločné priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.

Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.“

3. V znení **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 12 sa pôvodné znenie vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:

„12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas vlastníka predmetu nájmu, t.j. Košického samosprávneho kraja. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúľ, 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.“

4. V znení **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 18 sa pôvodné znenie vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:

„18. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka predmetu nájmu, t.j. Košického samosprávneho kraja.“

5. **Článok VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o bod č. 20 v nasledovnom znení:

„20. Nájomca sa v súlade so súhlasom vlastníka č. 1338/2021/OSM – 36174 zo dňa 22.09.2021 zaväzuje, že:

- a) v prípade poškodenia budovy alebo akýchkoľvek iných vzniknutých nákladov spojených s inštaláciou klimatizačných jednotiek a realizáciou elektrických rozvodov je nájomca povinný tieto znášať v celom rozsahu,
- b) najneskôr ku dňu skončenia nájmu alebo odstúpenia od zmluvy odinštaluje klimatizačné jednotky, uvedie miesta ich osadenia a miesta vedenia elektrických rozvodov do pôvodného stavu resp. v prípade, že uvedené zariadenia v budove zdravotníckeho zariadenia ponechá zaväzuje sa

- bezodplatne ich odovzdať vlastníkovi budovy a zároveň sa zaväzuje, že nebude od vlastníka budovy požadovať úhradu nákladov vynaložených na ich realizáciu a protihodnotu toho o čo zhodnotil predmet nájmu,
- c) dodrží všetky podmienky uvedené v súhlase vlastníka č. 1338/2021/OSM – 36174 zo dňa 22.09.2021.“

Čl. II. Záverečné ustanovenia

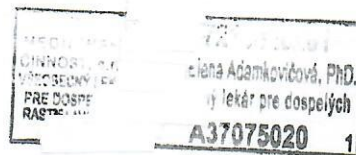
1. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Dodatok je vyhotovený v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Neoddeliteľnými prílohami dodatku sú:
 - a) Súhlas Košického samosprávneho kraja č. 1338/2021/OSM – 36174 zo dňa 22.09.2021 ako príloha č. 1,
 - b) Aktualizované znenie zmluvy ako príloha č. 2.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si tento dodatok riadne prečítali, porozumeli jeho obsahu, že ho neuzatvorili za nápadne nevýhodných podmienok a v tiesni, na znak čoho ho podpisujú.
5. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 18/2010 zo dňa 01.06.2010 v znení Dodatku č. 1/2013 zo dňa 08.03.2013, Dodatku č. 2/2015 zo dňa 06.05.2015 a Dodatku č. 3/2019 zo dňa 16.12.2019 nedotknuté týmto dodatkom ostávajú zachované.

V Košiciach, dňa 10.11.2022

V Košiciach, dňa 11.1.2022

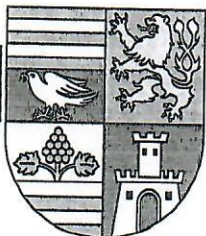
Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



Mgr. Vladimír Milistenfer
riaditeľ

MUDr. Elena Adamkovičová, PhD.
konateľ



KOŠICKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

SPRÁVA MAJETKU KOŠICKÉHO SAMOSPRÁVNÉHO KRAJA	
Dátum: 30.09.2021	
Číslo zápisu:	Číslo spis: 3MKSK-2021/491-ÚPTO
Prílohy: A	Vybavuje: ..

Správa majetku
Košického samosprávneho kraja
Tatranská č. 25
040 01 Košice

Váš list číslo/zo dňa
KE-2021/491-ÚPTO-005

Naše číslo
1338/2021/OSM - 36174

Vybavuje/linka

Košice

22.09.2021

VEC

Žiadosť o inštaláciu klimatizačného zariadenia - odpoveď

Listom doručeným dňa 22.07.2021 ste sa obrátili na Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) so žiadosťou nájomcu spoločnosti IRS - Medicínska činnosť s.r.o, IČO 36 590 851, so sídlom Rastislavova 45, 040 01 Košice, zastúpenej jej konateľom MUDr. Elenou Adamkovičovou, PhD. o schválenie inštalácie klimatizačného zariadenia v ambulancii všeobecného lekára na 1. poschodí ZZ JUH, Rastislavova 45, Košice (budova so súpisným č. 786 na pozemku registra C KN parc. č. 1887/2, k. ú. Južné Mesto), ktorý má nájomca v nájme na dobu neurčitú, na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 18/2010 zo dňa 01.06.2010 v znení Dodatku č. 1/2013 zo dňa 08.03.2013, Dodatku č. 2/2015 zo dňa 06.05.2015 a Dodatku č. 3/2019 zo dňa 16.12.2019.

Podľa predložených podkladov ide o inštaláciu vnútornej a vonkajšej klimatizačnej jednotky a elektrického vedenia ku klimatizačným jednotkám z rozvádzača, a to v zmysle predloženej správy vypracovanej spoločnosťou COM-KLIMA, s.r.o. zo dňa 28.06.2021 ako dodávateľom technológie. Predpokladaná investícia je vo výške 1.950,- eur s DPH.

Po oboznámení sa s predloženými podkladmi KSK ako vlastníka budovy ZZ JUH súhlasí s inštaláciou klimatizačných jednotiek v prenajatom priestore na 1. poschodí, a to za nasledovných podmienok:

- inštalácia klimatizačných jednotiek a realizácia elektrického rozvodu bude vykonaná **na náklady nájomcu** bez nároku na ich finančnú náhradu zo strany KSK, resp. správcu, tzn. Správy majetku KSK (ďalej len „správca“),
- pri inštalácii klimatizačných jednotiek a realizácii elektrického rozvodu budú dodržané všetky podmienky upravené vo všeobecne záväzných predpisoch, najmä v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov, v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zákone č. 40/1964 Zb. /Občiansky zákonník/ v platnom znení,
- úpravy elektrického zariadenia vykoná len pracovník s príslušnou elektrotechnickou spôsobilosťou podľa Vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z.,

Telefón 055/726 81 11
Fax 055/726 81 19

Bankové spojenie
IBAN:SK52 8180 0000 0070 0018 6505
BIC:SPSRKBA

IČO 35541016

Internet
<http://www.vucke.sk>

- napojenie klimatizačných jednotiek bude riešené samostatným prívodom z jestvujúceho el. rozvádzača R 13, v ktorom bude osadené samostatné istenie. Rozvádzač R 13 je umiestnený na chodbe 1. poschodia,
- inštaláciu klimatizačných jednotiek nájomca zrealizuje mimo ambulantných hodín ostatných nájomcov a v dňoch pracovného pokoja alebo v inom čase po dohode so správcom,
- inštaláciou klimatizačných jednotiek nesmie dôjsť k ohrozeniu životného prostredia a obmedzeniu alebo narušeniu práva užívať prenajaté priestory ostatným nájomníkom v objekte,
- v prípade poškodenia budovy alebo akýchkoľvek iných vzniknutých nákladov spojených s inštaláciou klimatizačných jednotiek a realizáciou elektrického prívodu je nájomca povinný tieto znášať v celom rozsahu,
- nájomca je povinný v prípade realizácie zateplenia budovy umožniť sprístupnenie fasády v mieste osadenia vonkajšej klimatizačnej jednotky na vlastné náklady,
- po ukončení inštalácie klimatizačných jednotiek je potrebné predložiť správcovi správu o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrickej inštalácie – dielčia revízia,
- nájomca ešte pred inštaláciou klimatizačných jednotiek a realizáciou elektrického prívodu uzatvorí so správcom budovy dodatok k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 18/2010, v ktorom sa zaviazá najneskôr ku dňu skončenia nájmu alebo odstúpenia od zmluvy **po odinštalovaní klimatizačných jednotiek uviesť miesta ich osadenia a miesta vedenia elektrických rozvodov do pôvodného stavu, resp. v prípade, že uvedené zariadenia v budove zdravotníckeho zariadenia ponechá, zaviazá sa bezodplatne ich odovzdať vlastníkovi budovy a zároveň sa zaviazá, že nebude od vlastníka budovy požadovať úhradu nákladov vynaložených na ich realizáciu a protihodnotu toho o čo zhodnotil majetok KSK,**
- nájomca bez zbytočného odkladu oznámi správcovi budovy ukončenie stavebných úprav.

Ing. Rastislav Trnka
predseda

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 18/2010 zo dňa 01.06.2010

(Aktualizované znenie k 12.11.2021)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to poliklinika, súpisné číslo 786, nachádzajúca sa na parcele registra C KN p. č. 1887/2 vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV č. 12154 pre katastrálne územie Južné Mesto, obec KOŠICE – JUH, okres Košice IV. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená Správe majetku Košického samosprávneho kraja do správy, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
2. Predmetom tejto zmluvy („ďalej len zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
 - a) nebytový priestor o výmere 31,30 m² na 1. poschodí,
 - b) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere 17,00 m² na 1. poschodí(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II

Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať výlučne za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom zariadení – ambulancia s odborným zameraním všeobecné lekárstvo a za účelom sídla spoločnosti IRS – Medicínska činnosť s. r. o.
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 tu dohodnutý účel nájmu. Za prípadné nesplnenie povinností súvisiacich s účelom, na ktorý je predmet nájmu prenajímaný zodpovedá v celom rozsahu a jedine nájomca.

Čl. III

Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu 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.

2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie a TUV), dezinfekcia, deratizácia, ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
 - b) odvoz komunálneho odpadu, služby informátora a telefónna ústredňa, prevádzka a údržba spoločných priestorov vrátane ich upratovania, OBP, PO ostatných priestorov a energetika, ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby, (ďalej len „služby“).

Nájomca je povinný platiť úhrady za služby spojené s nájmom v súlade s týmto bodom zmluvy a prílohou č. 2 a č. 3 tejto zmluvy v prospech prenajímateľa.

3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, 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 v budove). Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z. a interná smernica prenajímateľa č. 1/2020 zo dňa 31.12.2019, s ktorou sa nájomca mal možnosť oboznámiť pred podpisom tejto zmluvy. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z. a interná smernica prenajímateľa č. 1/2013 zo dňa 02.01.2013, s ktorou sa nájomca oboznámil pred podpisom tejto zmluvy. Nájomca je povinný do 31. januára kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi priemerný počet pacientov a zamestnancov za účelom celkového vyúčtovania podľa bodu 6 tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
5. 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.
6. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, 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.
7. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však o 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie, k čomu mu nájomca dáva svoj výslovný súhlas. Nájomné vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na

dve desatinné miesta. Upravené nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a č. 3 tejto zmluvy.

8. Prenajímateľ 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 rozpisom zvýšených položiek služieb.
9. 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 prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 4 písm. a).

Čl. IV Doba nájmu

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

Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je šesťmesačná 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 tiež zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
4. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením:
 - a) nájomcu od zmluvy podľa čl. III bod 9 tejto zmluvy,
 - b) prenajímateľa 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 v dobe splatnosti alebo ich neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom písomne nedohodol inak;
 - bd) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;

- 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;
- c) prenajímateľa, ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, resp. spoločné priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.

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 požiarmi 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 požiarmi 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. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.
7. 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.

8. 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 okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, 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.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľností. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 7 a 8 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.
10. 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, zavinením pacientov alebo 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.
11. 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.
12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas vlastníka predmetu nájmu, t.j. Košického samosprávneho kraja. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúľ, 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.

13. 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.
14. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a 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, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
15. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 14 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 €, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.
16. 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.
17. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
18. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka predmetu nájmu, t.j. Košického samosprávneho kraja.
19. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
20. Nájomca sa v súlade so súhlasom vlastníka č. 1338/2021/OSM – 36174 zo dňa 22.09.2021 zaväzuje, že:
 - a) v prípade poškodenia budovy alebo akýchkoľvek iných vzniknutých nákladov spojených s inštaláciou klimatizačných jednotiek a realizáciou elektrických rozvodov je nájomca povinný tieto znášať v celom rozsahu,
 - b) najneskôr ku dňu skončenia nájmu alebo odstúpenia od zmluvy odinštaluje klimatizačné jednotky, uvedie miesta ich osadenia a miesta vedenia elektrických rozvodov do pôvodného stavu resp. v prípade, že uvedené zariadenia v budove zdravotníckeho zariadenia ponechá zaväzuje sa bezodplatne ich odovzdať vlastníkovi budovy a zároveň sa zaväzuje, že nebude od vlastníka budovy požadovať úhradu nákladov vynaložených na ich realizáciu a protihodnotu toho o čo zhodnotil predmet nájmu,
 - c) dodrží všetky podmienky uvedené v súhlase vlastníka č. 1338/2021/OSM – 36174 zo dňa 22.09.2021.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami .
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre Košický samosprávny kraj, dva 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,
 - d) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 7 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa 08.02.2010.
5. 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.
6. 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.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doručenej 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.
8. 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.