

Dodatok č. 5/2023

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 245/2007 zo dňa 14.11.2007 v znení Dodatku č. 1/2008 zo dňa 20.06.2008, Dodatku č. 2/2010 zo dňa 27.05.2010, Dodatku č. 3/2015 zo dňa 23.04.2015 a Dodatku č. 4/2019 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: SK68 8180 0000 0070 0028 2732
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **YARATEA s. r. o.**
Sídlo: Pod horou 4, 040 16 Košice
Zastúpený: MVDr. Martin Petruš, konateľ
IČO: 36 591 637
DIČ: 2021974559
IBAN: SK5811000000002621722638
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s. .
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 16391/V.
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Preambula

Na základe žiadosti nájomcu YARATEA, s.r.o., zastúpenej konateľom spoločnosti MVDr. Martinom Petrušom uzatvárajú zmluvné strany tento Dodatok č. 5/2023 (ďalej len „dodatok“), ktorým sa Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 245/2007 zo dňa 14.11.2007 v znení Dodatku č. 1/2008 zo dňa 20.06.2008, Dodatku č. 2/2010 zo dňa 27.05.2010, Dodatku č. 3/2015 zo dňa 23.04.2015 a Dodatku č. 4/2019 zo dňa 16.12.2019 (ďalej aj len „zmluva“) nahrádza novým znením tak, ako je uvedené v časti I tohto dodatku.

Časť I Predmet dodatku

Úplné znenie Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 245/2007 zo dňa 14.11.2007 v znení jej dodatkov:

„Čl. I Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to poliklinika, súpisné číslo 786 nachádzajúca sa na pozemku 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 do správy Správe majetku Košického samosprávneho kraja, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
 - a) nebytové priestory miestnosť č. 13, 13a, 39, 40, a 41 o celkovej výmere 94,00 m² na prízemí,
 - b) nebytové priestory (sklad) miestnosť č. 041 a 042 o celkovej výmere 31,10 m² v suteréne,
 - c) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere 2,40 m² na prízemí,(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať výlučne za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom zariadení na zriadenie prevádzky neštátnej očnej optiky a ambulancie s odborným zameraním oftalmológia.
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 TÚV), dezinfekcia a deratizácia, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
 - b) odvoz komunálneho odpadu, prevádzka a údržba spoločných a ostatných priestorov vrátane ich upratovania, OBP, PO ostatných priestorov a energetika, ktoré uhrádza 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 sa v budove). Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 503/2022 Z. z. a interná smernica prenajímateľa č.1/2020 zo dňa 31.12.2019, s ktorou sa nájomca oboznámil 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 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 č. 3 a rozpisom zvýšených položiek služieb.
9. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený jednostranne 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. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu 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 vyrozumenia 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.

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 prenajíateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu odpadu. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajíateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajíateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 4 tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajíateľa 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 prenajíateľovi 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, konateľ'a, 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 prenajíateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 4 tejto zmluvy.
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 nehnuteľnosti, t. j. Košického samosprávneho kraja. 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. 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 tejto zmluvy.
10. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomca 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.
11. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, len po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka 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 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.
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 zmluvy, 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. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
17. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka predmetu nájmu t.j. Košického samosprávneho kraja.
18. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
19. 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 oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.7.2007.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre Košický samosprávny kraj, jeden 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) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 9 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja, ktorý bol udelený listom č. 3338/2007-RU212/245 zo dňa 23.10.2007,
 - b) Cenový výmer - príloha č. 2,
 - c) Dohoda o platbách (daňový doklad) - príloha č. 3,
 - d) Pôdorysné zameranie – nákras umiestnenia prenajímaných priestorov – príloha č. 1
 - e) Rozhodnutie o povolení na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia č. 5324/2006-RU20-36665 zo dňa 2.1.2007
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 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 doručenú 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 doručенú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

8. 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.“

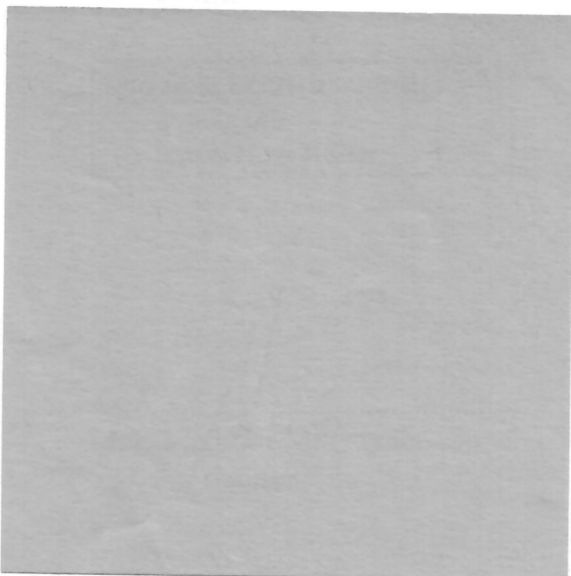
Časť II

Záverečné ustanovenia dodatku

1. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v prílohe č. 2 tohto dodatku, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jeho 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. Dodatok je vyhotovený v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Neoddeliteľnými prílohami dodatku 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 vlastníka č. 0061/14/2023-00573 zo dňa 03.11.2023.
4. Tento dodatok je schválený v súlade s § 7 ods. 9 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom KSK z 24.02.2020 v znení dodatkov a súhlasom predsedu Košického samosprávneho kraja č. 0061/14/2023-00573 zo dňa 03.11.2023.
5. 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.

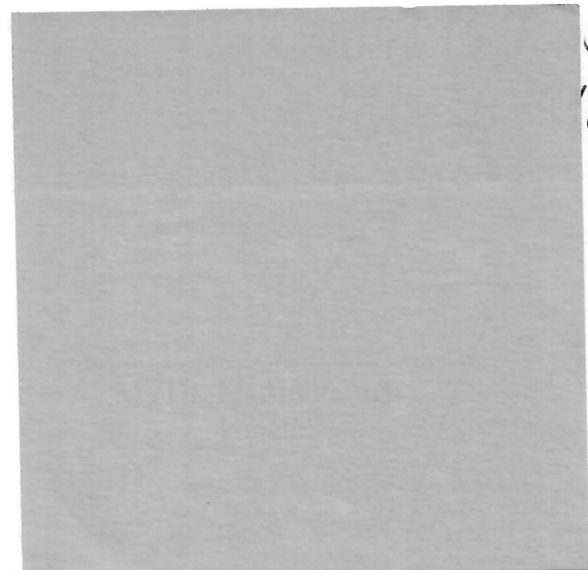
V Košiciach, dňa 10. 11. 2023

Za prenajímateľa:



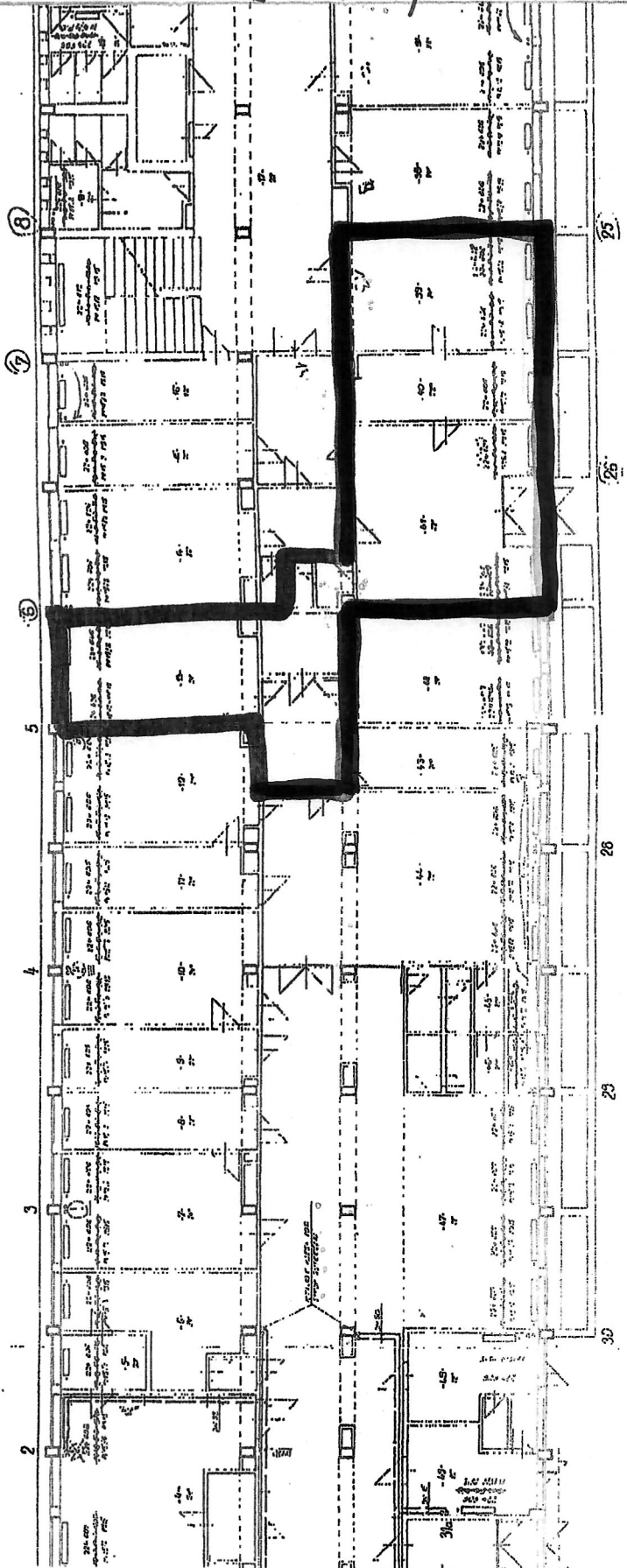
V Košiciach, dňa 10.11.2023

Za nájomcu:



YARATEA CRO
Pod kory 4
SICE
632

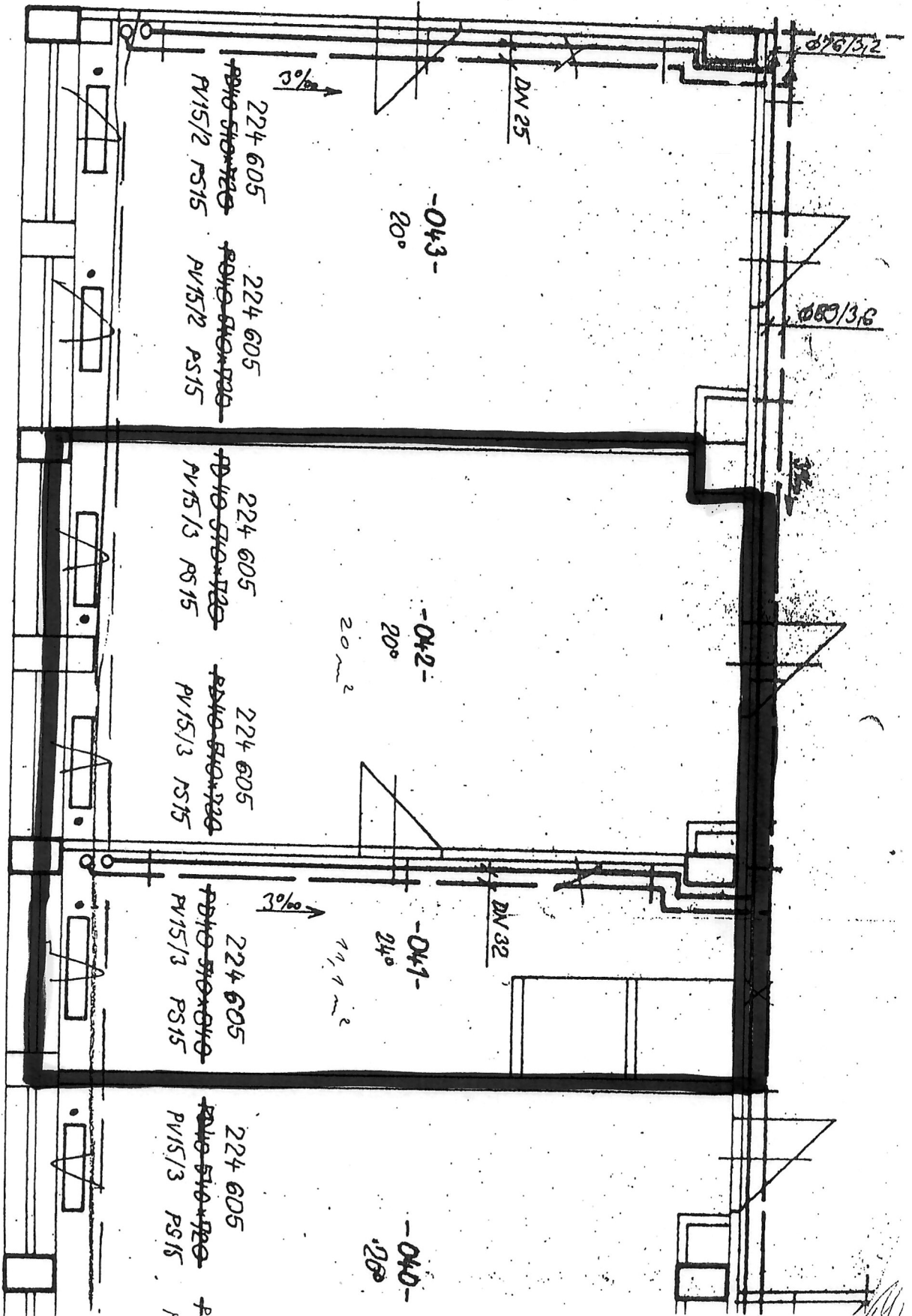
Príloha č. 1 k Dodatku č. 5/2023
k Zmluva č. 245/2007



PRÍLOHA Č. 1
K DODATKU Č. 5/2023
K ZMLUVE Č. 245/2007

27

26



Platné od 16.11.2023 do 30.11.2023

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č. 245/2007 v znení Dodatku č.5/2023

	m2	EUR mesačne
Nájom - nebytové priestory 114,63 EUR/m2/12 mesiacov	61,30	292,79
Nájom - nebytové priestory 52,27 EUR/m2/12 mesiacov	32,70	71,22
Nájom - spoločné priestory 43,09 EUR/m2/12 mesiacov	2,40	4,31
Nájom - nebytový priestor - sklad 43,09 EUR/m2/12 mesiacov	31,10	55,84
A/Nájomné/mesiac	127,50	424,16
Záloha na spotrebu elektrickej energie		56,00
Záloha na spotrebu vody		24,15
Záloha na spotrebu tepla		133,11
Záloha na spotrebu TÚV		13,77
Záloha na dezinfekciu a deratizáciu		0,84
Odvoz komunálneho odpadu		8,97
Prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov		4,29
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		2,60
B/Služby spojené s užívaním / mesiac		243,73
SPOLU/mesiac		667,89

DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2023

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 245/2007 v znení Dodatku č.5/2023
o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu
pre rok 2023 za priestory objektu : zdravotnícke zariadenie Juh, Rastislavova 45 v Košiciach

Platnosť : od 16.11.2023 do 30.11.2023

uzatvorená medzi:

Prenajímateľ:

Košický samosprávny kraj
Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016
zastúpený: Správa majetku Košického samosprávneho kraja
sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice
IČO: 42093937
DIČ: 2022359669
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK6881800000007000282732
konajúci prostredníctvom: Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ

Nájomca:

YARATEA s. r. o.
Pod horou 4, 040 16 Košice
V zastúpení: MVDr. Martin Petruš, konateľ
IČO: 36 591 637
DIČ: 2021974559
IČ DPH: SK 2021974559
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK5811000000002621722638

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
2452007	Nájomné	424,16
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	56,00
	Záloha na spotrebu vody	24,15
	Záloha na spotrebu tepla	133,11
	Záloha na spotrebu TUV	13,77
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	0,84
	Odvoz komunálneho odpadu	8,97
	Prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov	4,29
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	2,60
Spolu		667,89
Rekapitulácia		
	Nájom	424,16
	Služby	243,73
Spolu		667,89

Obdobie
11/2023

Dátum dodania služby
30.11.2023

Dátum splatnosti
30.11.2023

V Košiciach dňa **10. 11. 2023**

Za prenajímateľa

Mgr. Vladimír

V Košiciach dňa

10. 11. 2023

Platné od 01.12.2023

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č. 245/2007 v znení Dodatku č.5/2023

	m2	EUR mesačne
Nájom - nebytové priestory 114,63 EUR/m2/12 mesiacov	61,30	585,57
Nájom - nebytové priestory 52,27 EUR/m2/12 mesiacov	32,70	142,44
Nájom - spoločné priestory 43,09 EUR/m2/12 mesiacov	2,40	8,62
Nájom - nebytový priestor - sklad 43,09 EUR/m2/12 mesiacov	31,10	111,67
A/Nájomné/mesiac	127,50	848,30
Záloha na spotrebu elektrickej energie		112,00
Záloha na spotrebu vody		48,30
Záloha na spotrebu tepla		266,22
Záloha na spotrebu TUV		27,54
Záloha na dezinfekciu a deratizáciu		1,67
Odvoz komunálneho odpadu		17,93
Prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov		8,57
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		5,19
B/Služby spojené s užívaním / mesiac		487,42
SPOLU/mesiac		1335,72

DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2023 - 2024

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 245/2007 v znení Dodatku č.5/2023 o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu pre rok 2023 - 2024 za priestory objektu : zdravotnícke zariadenie Juh, Rastislavova 45 v Košiciach

Platnosť : od 01.12.2023 do 31.03.2024

uzatvorená medzi:

Prenajímateľ:

Košický samosprávny kraj
Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016
zastúpený: Správa majetku Košického samosprávneho kraja
sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice
IČO: 42093937
DIČ: 2022359669
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK6881800000007000282732
konajúci prostredníctvom: Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ

Nájomca:

YARATEA s. r. o.
Pod horou 4, 040 16 Košice
V zastúpení: MVDr. Martin Petruš, konateľ
IČO: 36 591 637
DIČ: 2021974559
IČ DPH: SK 2021974559
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK5811000000002621722638

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
2452007	Nájomné	848,30
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	112,00
	Záloha na spotrebu vody	48,30
	Záloha na spotrebu tepla	266,22
	Záloha na spotrebu TUV	27,54
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	1,67
	Odvoz komunálneho odpadu	17,93
	Prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov	8,57
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	5,19
Spolu		1 335,72
Rekapitulácia		
	Nájom	848,30
	Služby	487,42
Spolu		1 335,72

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
12/2023	31.12.2023	15.12.2023
01/2024	31.01.2024	15.01.2024
02/2024	29.02.2024	15.02.2024
03/2024	31.03.2024	15.03.2024

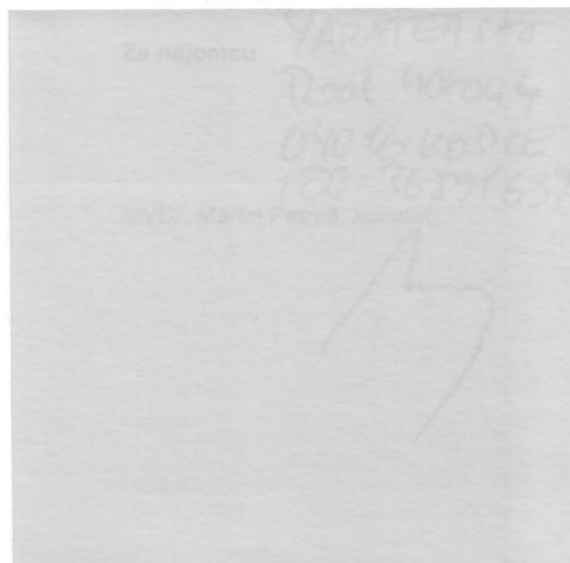
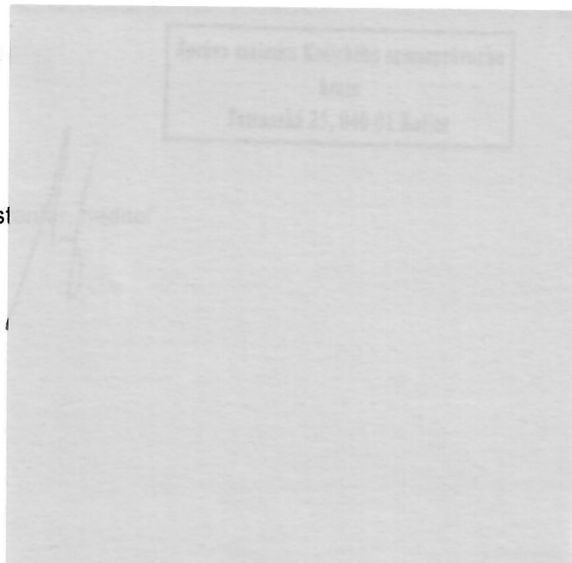
V Košiciach dňa **10. 11. 2023**

Za prenájomcu

Mgr. Vladimír Milistenfer

V Košiciach dňa

10.11.2023



PRESEDA KOŠICKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA

podľa § 7 ods. 9 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom KSK z 24.02.2020 v znení
Dodatku č. 1 zo dňa 30.04.2020 a Dodatku č. 2 zo dňa 26.10.2020, Dodatku č. 3 zo dňa
23.08.2021 a Dodatku č. 4 zo dňa 25.04.2022

Nájom nebytového priestoru

(Dodatok č. 5/2023 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 245/2007 zo dňa 14.11.2007 v znení
Dodatku č. 1/2008 zo dňa 20.06.2008 a Dodatku č. 2/2010 zo dňa 27.05.2010, Dodatku č.
3/2015 zo dňa 23.04.2015 a Dodatku č. 4/2019 zo dňa 16.12.2019)

Prenajímateľ: **Správa majetku Košického samosprávneho kraja**

zastúpený: Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ

sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice

IČO: 42 093 937

Nájomca: **YARATEA s. r. o.**

Zastúpený: MVDr. Martin Petruš, konateľ

sídlo: Pod horou 4, 040 16, Košice

IČO: 36 591 637

Predmet dodatku : **obnovenie oprávnenia nájomcu prenechať predmet nájmu (nebytové priestory konkrétne m. č. 13, 13a, 39, 40 a 41 o celkovej výmere 94,00 m² na prízemí, m. č. 041 a 042 (sklad) o celkovej výmere 31,10 m² v suteréne a prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere 2,40 m² na prízemí v budove polikliniky Juh, Rastislavova 45 v Košiciach, súp. č. 786, parcela č. 1887/2, LV č. 12154, k. ú. Južné mesto) do podnájmu tretej osobe po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka a úprava ďalších ustanovení nájomnej zmluvy.**

Nájomné: 10 179,60 € / ročne (848,30 € / mesačne)

Doba nájmu: neurčitá

Účel nájmu: poskytovanie zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom zariadení – zariadenie prevádzky neštátnej očnej optiky a ambulancie s odborným zameraním oftalmológia

Iné:

Košice dňa: 3.11.2023

~~schvaľuje / neschvaľuje~~

Ing. Rastislav Trnka

V Košiciach, dňa 16.10.2023
Číslo spisu: 0061/14/2023-00573
Vypracovala: Mgr. Jana Petrová

SPRÁVA MAJETKU KOŠICKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA	
Dátum: 16.11.2023	
Číslo záznamu:	Číslo úplny:
Prílohy:	