

## ZMLUVA O NÁJME č. 18/2024/OSM

### Či. I. Zmluvné strany

**1.1. Prenajímateľ:** Slovenská republika  
správca majetku štátu: Univerzitná nemocnica L. Pasteura Košice  
so sídlom: Rastislavova 43, 041 90 Košice, SR  
v zastúpení: MUDr. Ľuboslav Beňa, PhD., MPH, riaditeľ  
IČO: 00 606 707  
DIČ: 2021141969  
IČ DPH: SK2021141969  
štátna príspevková organizácia zriadená Zriaďovacou listinou vydanou  
Ministerstvom zdravotníctva Slovenskej republiky,  
zo dňa 18.12.1990, č. 1842/1990-A/I-2

32,

(ďalej len „prenajímateľ“)

**1.2. Nájomca:** Andiamo Gelato, s.r.o.  
so sídlom: Komenského 11/A, 040 01 Košice, SR  
v zastúpení: MUDr. Štefan Cufba, konateľ  
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice  
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 38588/V

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Po vzájomnej dohode, zmluvné strany uzatvárajú v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zák. č. 278/1993 Z. z.“), túto zmluvu o nájme (ďalej len „zmluva“):

### Či. II. Predmet zmluvy

- 2.1. Slovenská republika ako právnická osoba vlastní majetok a nakladá s ním prostredníctvom správcu majetku štátu v súlade so zák. č. 278/1993 Z. z.. Univerzitná nemocnica L. Pasteura Košice, Rastislavova 43, 041 90 Košice, IČO: 00 606 707, ako správca majetku štátu spravuje nehnuteľný majetok štátu, zapísaný na liste vlastníctva č. 8495, vedený Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, okres: Košice IV, obec: KOŠICE-JUH, Katastrálne územie: Južné Mesto, parcela registra „C“, číslo parcely: 1762/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 160 m<sup>2</sup> (ďalej len „parcela“). Parcela je situovaná v areáli pracovísk prenajímateľa na Rastislavovej č. 43 v Košiciach.
- 2.2. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti parcely o celkovej výmere 20,00 m<sup>2</sup>, nachádzajúca sa na spevnenej časti parcely číslo 1762/2, pri budove so súpisným číslom 5065 (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je vyznačený v nákrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako Príloha č. 1.
- 2.3. Predmet nájmu je toho času pre prenajímateľa dočasne prebytočný (Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti majetku štátu č. 30/2024 z 13. 05. 2024).

- 2.4. Ponukové konanie na nájom bolo vykonané 14.05.2024 v súlade s § 13 zák. č. 278/1993 Z. z., zverejnením ponuky nájmu v registri ponúkaného majetku štátu na web stránke zriadenej a spravovanej Ministerstvom financií Slovenskej republiky ([www.ropk.sk](http://www.ropk.sk)).
- 2.5. Touto zmluvou nevzniká nájomcovi bezplatný nárok na vstup a parkovanie motorových vozidiel v areáloch pracovísk prenajímateľa. Uvedené sa vzťahuje aj na klientov, návštevníkov a zamestnancov nájomcu.

### Čl. III.

#### Účel nájmu

- 3.1. Nájomca bude predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 2.2. podľa tejto zmluvy užívať výlučne na svoju podnikateľskú činnosť (podnikateľský nájom), a to poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu (vonkajšie sedenie s obsluhou) (ďalej len „účel“).

### Čl. IV.

#### Trvanie nájomného vzťahu

- 4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na päť rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
- 4.2. Nájomný vzťah je možné ukončiť pred uplynutím doby uvedenej v bode 4.1. tohto Článku:
- pisomnou dohodou zmluvných strán,
  - pisomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, kde sa na dôvody výpovede analogicky použije § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj bez uvedenia dôvodu,
  - odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve,
  - pisomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu straty charakteru dočasnej prebytočnosti predmetu nájmu, s výpovednou lehotou 7 (sedem) dní, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4.3. Platnosť zmluvy skončí pred uplynutím doby trvania podľa 4.1., dňom rozhodnutia príslušného orgánu o zrušení oprávnenia na vykonávanie činnosti nájomcu, na účel ktorej bol predmet nájmu prenajatý (bod 3.1. zmluvy).
- 4.4. Nájomný vzťah zaniká aj:
- zánikom predmetu nájmu,
  - zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom, bez právneho nástupcu.
- 4.5. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak (bod 4.2, písm. d).
- 4.7. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
- 4.8. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca nezaplatil splatné mesačné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného v zmysle Čl. V. bod 5.1. a 5.3. tejto zmluvy.
- 4.9. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy pre porušenie povinnosti nájomcu, ktoré sú uvedené v Čl. VII. tejto zmluvy.
- 4.10. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší.
- 4.11. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že pri skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný vypratáť a prenajímateľovi odovzdať predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu. Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný dňom podpísania protokolu o odovzdaní predmetu nájmu oboma zmluvnými stranami.
- 4.12. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že ak nájomca predmet nájmu neodovzdá podľa bodu 4.11., prenajímateľ zabezpečí predmet nájmu tak, aby nájomca nepoužíval predmet nájmu bez právneho titulu. Prenajímateľ písomne vyzve nájomcu na prevzatie zariadení, predmetov a vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu. V prípade, ak si nájomca v stanovenej lehote neprevezme zariadenia a všetky predmety a veci nachádzajúce sa v predmete nájmu, prenajímateľ tieto veci odstráni z predmetu nájmu. V takomto prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok za neprevzatie takýchto zariadení, predmetov a vecí vo výške jednomesačného nájomného za každý začatý kalendárny mesiac



po skončení trvania nájomného vzťahu až do prevzatia takýchto zariadení, predmetov a vecí nájomcom. Faktúra na poplatok za ich neprevzatie podľa tohto bodu je splatná do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na zariadeniach, predmetoch a veciach súvisiace s ich neprevzatím nájomcom a za škody súvisiace s ich odstránením.

#### Čl. V.

##### Výška nájomného a spôsob jeho úhrady

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod. 2.2. o celkovej výmere 20,00 m<sup>2</sup> v sume **110,00 €/1 m<sup>2</sup>/rok, slovom jednostondesať eur bez DPH**. Ročné nájomné za predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod. 2.2. tejto zmluvy je 2 200,00 €/rok, slovom dvetisíc dvesto eur. **Mesačné nájomné je 183,33 € slovom jednoosemdesiat tri eur a tridsať tri centov**. DPH bude pripočítaná a účtovaná v zmysle platných právnych predpisov SR.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného tak, aby jeho výška zodpovedala obvyklému (trhovému) nájomnému v čase jeho určenia, s prihliadnutím na charakter predmetu nájmu a účel jeho využitia. V prípade, že sa zmluvné strany na úprave výšky nájomného v zmysle uvedeného nedohodnú, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 5.3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné podľa Čl. V. bod 5.1. prenajímateľovi mesačne vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia nájomcovi.  
Zmluvné strany sa dohodli, že alikvotná výška nájomného za obdobie od nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa Čl. X. bod 10.5. do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom zmluva nadobudla účinnosť, je splatná do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa, uvedený v Čl. I. tejto zmluvy.

#### Čl. VI.

##### Služby spojené s nájmom a ich úhrada

- 6.1. Prenajímateľ neposkytuje nájomcovi žiadne služby spojené s nájmom.

#### Čl. VII.

##### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1. Prenajímateľ sa zaväzuje protokolárne odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel nájmu ku dňu nadobudnutia účinnosti zmluvy.
- 7.2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou, na účel v zmluve dohodnutý v súlade s podmienkami tejto zmluvy, príslušnými platnými právnymi predpismi SR a v súlade s oprávnením na podnikateľskú činnosť vydanú nájomcovi.
- 7.3. V nadväznosti na účel nájmu, nájomca je povinný:
  - a) dodržiavať v predmete nájmu zákaz predaja tabakových výrobkov a výrobkov, ktoré sú určené na fajčenie a obsahujú tabak,
  - b) dodržiavať v predmete nájmu zákaz predaja a podávania alkoholických nápojov a konzumácie alkoholických nápojov.
- 7.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 2.2., do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná. Uvedeným nie je dotknuté právo prenajímateľa na uplatnenie nárokov z titulu náhrady škody.
- 7.5. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne, chrániť ho pred poškodením, alebo zničením, pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú na predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný vykonávať činnosť spojenú s predmetom podnikania na predmete nájmu v súlade s príslušnými platnými právnymi predpismi SR.
- 7.6. Nájomca je povinný umožniť technikovi požiarnej ochrany prenajímateľa vykonať prehliadky na predmete nájmu pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarmi a požiarnej prevencie v zmysle platných právnych predpisov SR. V prípade zistenia nedostatkov je nájomca povinný ich v určenej lehote odstrániť. Nájomca je povinný umožniť výkon štátneho požiarneho dozoru na predmete nájmu.
- 7.7. Nájomca je oprávnený realizovať úpravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Projektová dokumentácia musí byť predložená prenajímateľovi

- na schválenie vopred. Prenajímateľ vydá rozhodnutie (súhlas/nesúhlas) s úpravami a určí podmienky vykonania úprav po prijatí žiadosti nájomcu o udelenie súhlasu s vykonaním úprav a predložení projektovej dokumentácie.
- 7.8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu prevedenie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
  - 7.9. Nájomca je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá na predmete nájmu vznikla do 24 hodín od jej zistenia.
  - 7.10. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecnými platnými hygienickými predpismi. Upratovanie a udržiavanie hygienického režimu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v predmete nájmu nájomca zabezpečí na vlastné náklady, pričom môže o vykonanie tejto služby písomne požiadať prenajímateľa, ktorý mu vykonanie služby vyúčtuje podľa platného cenníka prenajímateľa.
  - 7.11. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa sprístupniť a v prípade potreby na prechodnú dobu aj uvoľniť predmet nájmu v čase odstraňovania vzniknutých porúch a havárií v príslušnom objekte, ako aj pri vykonávaní stavebných úprav, rekonštrukcií a modernizácií.
  - 7.12. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky náklady a škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú nesplnením povinností nájomcu vyplývajúcich z príslušných platných právnych predpisov SR. Za škodu sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy prenajímateľovi za porušenie povinností nájomcu.
  - 7.13. Nájomca nie je oprávnený umiestniť na predmete nájmu alebo v areáloch pracovísk prenajímateľa, alebo na ich oplotení, akúkoľvek reklamu. Za reklamu sa nepovažuje umiestnenie označenia nájomcu (obchodného mena, prípadne loga) na predmete nájmu.
  - 7.14. Nájomca je povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej, alebo fyzickej osoby na to oprávnenej, odvoz iného ako komunálneho odpadu, pričom je povinný prenajímateľovi predložiť kópiu platnej zmluvy do 10 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je povinný preukazovať platnosť zmluvy o odvoze iného ako komunálneho odpadu každoročne do 31.1. v danom kalendárnom roku až do ukončenia trvania nájomného vzťahu alebo odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi.
  - 7.15. Nájomca je povinný v prípade mimoriadnej situácie/okolností (napr. pandémie), rešpektovať nariadenia a opatrenia vydané prenajímateľom a vzťahujúce sa na tretie osoby – nájomcov.

#### Čl. VIII.

##### Majetkové sankcie

- 8.1. Nájomca je povinný v prípade omeškania s úhradou nájomného podľa Čl. V. tejto zmluvy uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej právnymi predpismi Slovenskej republiky. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Uplatnením majetkovej sankcie podľa tohto bodu nie je dotknutý nárok poškodenej strany na náhradu škody.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojmesačného nájomného za každé jednotlivé porušenie povinností nájomcu, ktoré sú uvedené v Čl. VII. tejto zmluvy. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu uhradiť do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvanásťnásobného mesačného nájomného v prípade nedodržania povinností nájomcu, uvedenej v bode 4.11. tejto zmluvy. Nájomca je povinný túto zmluvnú pokutu uhradiť do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 8.4. Uplatnením majetkových sankcií podľa tohto článku nie je dotknuté právo poškodenej zmluvnej strany na náhradu škody spôsobenej porušením povinností, na ktoré sa vzťahuje majetková sankcia (majetková sankcia sa nezapočítava na náhradu škody).

#### Čl. IX.

##### Osobitné ustanovenia

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti budú doručovať na adresu sídla danej zmluvnej strany.
- 9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručenú dňom jej preukázateľného prevzatia zmluvnou stranou, ktorej bola adresovaná. Pre všetky prípady neprevzatia písomnosti zmluvnou



stranou, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to z akéhokoľvek dôvodu, sa písomnosť považuje za doručenie dňom vrátenia tejto neprevzatej poštovej zásielky poštovým prepravcom zmluvnej strane, ktorá písomnosť odosiela, ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak.

- 9.3. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu mena, sídla, adresy pre doručovanie, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 9.4. Nájomca prehlasuje, že si predmet nájmu prehladal a tento je spôsobilý na užívanie na účel podľa Čl. III. bod 3.1. tejto zmluvy.

#### Čl. X.

#### Záverečné ustanovenia

- 10.1. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená vážne, slobodne a určito po vzájomnom prerokovaní, nie však v tiesni, ani za jednostranne výhodných podmienok.
- 10.2. Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe dohody oboch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov.
- 10.3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 – náčrt predmetu nájmu.
- 10.4. Práva a povinnosti zmluvných strán, touto zmluvou osobitne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších právnych predpisov a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími súvisiacimi platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 10.5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 10.6. Táto zmluva nadobúda platnosť, v zmysle § 13 ods. 9 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov, dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 10.7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane Ministerstvo financií Slovenskej republiky, jeden rovnopis nájomca a dva rovnopisy dostane prenajímateľ.

Košice .....10.09.2024..

Košice.....24.09.2024.....

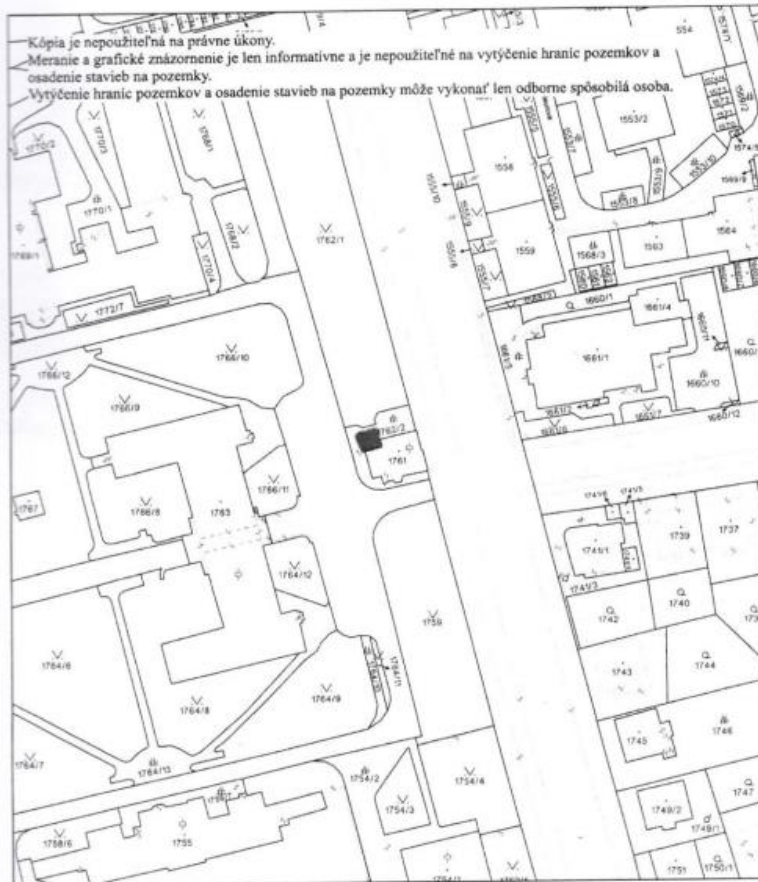
Prenajímateľ:

Nájomca:

MUDr. Ľuboslava Bena, PhD., MPH  
riaditeľ  
Univerzitná nemocnica L. Pasteura Košice

Univerzitná nemocnica L. Pasteura Košice  
Rastislavova 43,  
041 90 KOŠICE

MUDr. Stanislava Čarba, konateľ  
konateľ  
Andiamo Gelato, s.r.o.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Košice IV	Obec	Košice-Juh	Katastrálne územie	Južné Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 1762/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN				Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 3.5.2024 21:44:30				Bez autorizácie		
Údaje platné k 2.5.2024 18:00:00						

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

**s ú h l a s í**

s nájmom časti pozemku parcela C KN č. 1762/2 o výmere 20 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 160 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v kat. území Južné Mesto, obec Košice-Juh, okres Košice IV, vedeného katastrálnym odborom Okresného úradu Košice na liste vlastníctva č. 8495, ktorého poloha je orientačne zakreslená v prílohe č. 1 zmluvy o nájme č. 18/2024/OSM, do odplatného užívania Andiamo Gelato, s.r.o., Komenského 11/A, 040 01 Košice, IČO 50 186 418.

V Bratislave 03.10.2024

K spisu číslo: MF/13661/2024-821



Mgr. Martin Dziak  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho