

Zmluva o nájme nebytového priestoru číslo 113/2007

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Čl. I.

Zmluvné strany

Obchodné meno : Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Sídlo : Poštová 15, 040 01 Košice
V zastúpení : Ing. Danica Špakovská, konateľ
IČO : 36 797 723
DIČ : 2022401612
IČ DPH : SK2022401612
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Košice - mesto
Číslo účtu : 2316731255/0200

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka. číslo 20017/V ako správca majetku Košického samosprávneho kraja, so sídlom v Košiciach, PSČ 042 66 Námestie Maratónu mieru čís. 1.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno : FARMAMAT s.r.o.
Sídlo : Hlavná 81, 040 01 Košice
V zastúpení : Jozef Rudý, konateľ
IČO : 36 588 946
DIČ : 2021947257
IČ DPH : SK 2021947257
Bankové spojenie: Slovenská obchodná banka, a.s.
Číslo účtu : 05762002410000000000

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka číslo 16097/V.

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu nebytových a spoločných priestorov

1. Vlastníkom nehnuteľnosti – budova zdravotníckeho zariadenia Sever, na ulici Komenského 37/A v Košiciach, PSČ 040 01, číslo súpisné 74, na parcele č.3041 evidovanej na Správe katastra. Košice I, katastrálne územie Severné mesto, zapísanej na liste vlastníctva číslo 5402, je Košický samosprávny kraj so sídlom na Námestí Maratónu mieru 1, 042 66 Košice. Prenajímateľ je v zmysle Zmluvy o výkone správy nehnuteľného majetku č. VSN - 2/2007 zo dňa 1.7.2007 oprávnený s predmetom nájmu nakladať, vrátane práva predmet nájmu prenajímať.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor, nachádzajúci sa na prízemí nehnuteľnosti, špecifikovanej v bode 1 tohto článku Zmluvy, o výmere podlahovej plochy 110,0 m².
3. Predmetom nájmu sú aj spoločné priestory o výmere 6,0 m² podlahovej plochy.
4. Pôdorysné vymedzenie prenajatých nebytových priestorov a spoločných priestorov je vymedzené v prílohe č. 2 k tejto Zmluve a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. III. Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený využívať na poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekárni s individuálnou prípravou liekov.

Čl. IV. Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory, vrátane spoločných priestorov, v zmysle článku II. tejto Zmluvy, je stanovené dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom v súlade so zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení a s prihliadnutím na aktuálne cenové usmernenie vlastníka, Košický samosprávny kraj, vo výške uvedenej v prílohe č. 1 k tejto Zmluve. Úhrada za služby a zálohové platby spojené s užívaním prenajatých priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade so zák. č. 18/1996 Z.z. v platnom znení vo výške stanovenej v prílohe č. 1 Zmluvy.
2. Za dodávku služieb, spojených s užívaním prenajatých priestorov, sa považuje dodávka médií (dodávka vody, tepla, elektrickej energie a plynu), prevádzka, údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania a bežnej údržby.
3. Rozpis zálohových platieb pre nájomcu za dodávku médií a rozpis celkových nákladov, súvisiacich so zabezpečením prevádzky a údržby spoločných priestorov (schodištia, spojovacie chodby, vstupný priestor, atď.), vrátane ich upratovania na pomernú časť pre nájomcu sa uskutočňuje na základe vymedzenia alikvotnej časti, pripadajúcej na jednotlivého nájomcu.
4. Za náklady nájmu sa považujú aj náklady najmä technických a ekonomických zamestnancov prenajímateľa, mzdy, odvody, náklady školení, tvorby zmlúv, fakturácia, rozpočtovanie, evidenciaci, účtovanie, zabezpečenie dodávky médií pre jednotlivých nájomcov na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom médií pre objekt zdravotníckeho zariadenia, náklady na povinné revízie elektrických rozvodov, plynu, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, výťahov, komínov, protipožiarnych hydrantov, výpočtovej techniky, programy a ich aktualizácia, poistenie, dane a odpisy. Rozpis nákladov je uvedený v účtovnej evidencii prenajímateľa a v ďalších dokladoch, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovanie nájmu a služieb.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za prenajaté nebytové a spoločné priestory, zálohové platby za dodávku médií a paušálne platby za služby spojené s prevádzkou a údržbou spoločných priestorov sú splatné mesačne, najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., na základe Dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č.3 tejto Zmluvy. Pri omeškaní termínu splatnosti platby má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania v zmysle čl. IV. bod 10 tejto Zmluvy.
6. Celkové zúčtovanie spotreby energií spojených s užívaním prenajatých priestorov a nákladov za deratizáciu a dezinfekciu sa vykoná raz ročne, a to na základe vyúčtovania všetkých médií a v lehote do 30 dní odo dňa obdržania vyúčtovania všetkých médií. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od vykonania celkového zúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.. Ostatné služby sú uvádzané paušálne, ich rozpis je uvedený v účtovnej evidencii prenajímateľa.
7. V prípade, ak sa počas platnosti Zmluvy zmenia ekonomické podmienky v súvislosti so zvyšovaním nákladov na vstupe alebo výstupe alebo v súvislosti s legislatívnymi zmenami, je prenajímateľ oprávnený bez súhlasu nájomcu upraviť výšku nájmu tak, aby zodpovedala zmeneným ekonomickým podmienkam, a to maximálne do výšky 10% ročne. Zmena výšky nájmu do výšky 10% ročne sa považuje za dohodnutú zmluvnými stranami vo výške určenej prenajímateľom ku dňu účinnosti oznámenej zmeny a po uplynutí najmenej 30 dňovej oznamovacej lehoty o zmene ceny nájmu. Zmluvné strany sa dohodli a výslovne súhlasia s tým, že

Čl. VI. Ukončenie nájmu

1. Nájom zaniká dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu ak :
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy, resp. nedodríava a porušuje ustanovenia Zmluvy,
 - b) nájomca po dobu viac ako tri mesiace mešká s platením úhrad podľa čl. IV Zmluvy,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmene stavby, ak tým dôjde k znemožneniu užívania predmetu nájmu,
 - e) nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú nebytový priestor prenajal.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na užívanie v súlade s účelom nájmu,
 - c) prenajímateľ odovzdal nebytový priestor v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom nebolo dohodnuté inak.
4. Zmluvné strany si dohodli, že výpovedná lehota v zmysle bodu 2, písm. a), c), d), e), f) a v zmysle bodu 3 písm. a), c) Zmluvy je tri mesiace. Výpovedná lehota v zmysle bodu 2, písm. b) a v zmysle bodu 3. písm. b) je jeden mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. V súlade s § 14 zák. č. 116/1991 Zb. v platnom znení nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
 - c) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom,
 - d) odstúpením od Zmluvy, podľa čl. IV bod 7,8 Zmluvy.

Čl. VII. Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení. Nájomca zabezpečí v prenajatých priestoroch povinnosti uložené zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. Je povinný dodržiavať všeobecne záväzné predpisy miestnej štátnej správy a samosprávy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia, týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. 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, alebo si túto službu objedná u prenajímateľa.
2. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
3. Nájomca je povinný sprístupniť zamestnancom prenajímateľa dohodnutý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania potrebných opráv.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny adresy uvedenej v Zmluve. Pri neoznámení zmeny adresy zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu nájomcu vrátením nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručенú, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
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, prípadne jeho pacientmi alebo tretími osobami. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie nebytového priestoru v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom v súlade s ustanovením čl. VI. bod 2, písm. a) Zmluvy.
7. Pod pojmom náklady, spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods.1 zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení 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. Bližší popis je stanovený v Nariadení 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 nebytového priestoru a dohovorené alebo obvyklé užívanie.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VII bod 6 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 (napr. výmena gumolitovej podlahy za nadštandardnú dlažbu, výmena dverí, okien, a pod. za nadštandardné prvky a pod.), ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný znášať zo svojho všetky náklady s tým spojené.
9. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi zavinením nájomcu, jeho pacientov alebo osôb, ktoré zamestnáva a nájomca je povinný tieto škody, ktoré spôsobil sám, jeho pacienti alebo osoby, ktoré zamestnáva, odstrániť sám na svoje náklady, a to bez zbytočného odkladu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, tieto škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
10. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku, vnesenom nájomcom do predmetu nájmu, a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Obdobne táto povinnosť platí pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po ukončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
13. Bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený zmluvným energetikom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.

14. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do troch dní po skončení nájmu predmet nájmu vypratáť a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme do protokolu písomné stanovisko nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný. Za prípadné škody nesie zodpovednosť nájomca, pričom nezaniká jeho povinnosť platiť nájomné až do riadneho skončenia nájmu.
15. Ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu, vrátane jeho uvedenia do pôvodného stavu po ukončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 500,-Sk za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc štvrtým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho prevzatia predmetu nájmu, za podmienok stanovených v bode 14 tohto článku Zmluvy. Nárok na ušlé nájomné nie je týmto dotknutý a prenajímateľ ho môže požadovať popri uplatnenej zmluvnej pokute do doby protokolárneho prevzatia predmetu nájmu.
16. Prenajímateľ umožní nahliadnúť nájomcovi do dokladov, ktoré sú podkladom pre vyúčtovanie služieb, podľa prílohy č. 1 (čl. IV, bod 4 Zmluvy).

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.7.2007.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, z ktorých po jednom rovnopise obdrží nájomca a prenajímateľ a dva exempláre obdrží vlastník Košický samosprávny kraj.
3. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy sa môžu prijímať výlučne písomnou formou a musia byť očíslované.
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 číslo 3338/2007-RU212/113/97 dňa 3.9.2007
 - b) Cenový výmer – príloha č. 1,
 - c) Dohoda o platbách (daňový doklad) – príloha č. 2,
 - d) Pôdorysné zameranie – náčrt umiestnenia prenajímaných priestorov – príloha č.
 - e) Rozhodnutie o povolení na poskytovanie lekárenskej starostlivosti č. 4372/2006-RU20-28184 zo dňa 26.10.2006.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ju uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ v Zmluve neuvádzajú výslovne inak, budú sa na Zmluvu vzťahovať ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a Občianskeho zákonníka.

V Košiciach, dňa 1. OKT. 2007

Správa majetku Košického samosprávneho kraja,
spol. s r.o.

.....
Ing. Dana Špaková, konateľ
(za prenajímateľa)

Správa majetku Košického
samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Poštová 15, 040 01 Košice

FARMAMAT s.r.o.



.....
Jozef Rudý, konateľ
(za nájomcu)

Príloha č. 1

Cenový výmer k zmluve č. 113/2007

o nájme nebytových a spoločných priestorov

	m2	Sk mesačne
Nájom - nebytové priestory 1600,- Sk /m2/12 mesiacov	110,0	14667
Nájom – spol. priestory 860,- Sk /m2/12 mesiacov	6,0	430
A/ Nájomné / mesiac	116	15097
záloha na spotrebu elektrickej energie		2117
záloha na spotrebu vody		1127
záloha na spotrebu tepla		2237
záloha na spotrebu TUV		805
záloha na spotrebu plynu		0
upratovanie nebytových priestorov		0
upratovanie spoločných a ostatných priestorov		672
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		50
odvoz komunálneho odpadu		222
zvoz a pranie prádla		0
poštové služby		0
informátor a tlf. ústredňa		1039
prevádzka a údržba spoločných priestorov		157
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		157
		0
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		8583
SPOLU / mesiac		23680

výška ceny služieb je stanovená vrátane 19% DPH

Dohoda o platbách
SPLÁTKOVÝ KALENDÁR - daňový doklad
 na rok 2007

od 01.07.2007 do 31.12.2007

Táto dohoda je prílohou Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 113/2007 zo dňa 01.07.2007 o opakovanom zdaniteľnom plnení - platbách nájomného pre rok 2007 za priestory objektu:
 Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o., Poštová 15, Košice /ZZ SEVER, Komenského 37/A/

uzatvorená medzi:

prenajímateľom:

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
 Poštová 15, 040 01 Košice
 zastúpená: Ing. Danicou Špakovskou, konateľom
 IČO: 36 797 723
 DIČ: 2022401612
 IČ DPH: SK2022401612
 bank.spojenie: VÚB, a.s.
 číslo účtu: 2316731255/0200

nájomcom:

FARMAMAT s.r.o.
 Hlavná 81, 040 01 Košice
 zast.: Jozefom Rudým
 IČO: 36 588 946
 DIČ: 2021947257
 IČ DPH: SK2021947257
 bank.spojenie: VÚB, a.s.
 číslo účtu: 6570 9

Variabilný symbol	Názov	Základ dane	DPH	Výška dane	Splátka s DPH
		v Sk		v Sk	v Sk
1132007	nájomné	15 097,00	0	0,00	15 097,00
	elektrická energia	1 778,99	19	338,01	2 117,00
	voda, stočné	947,06	19	179,94	1 127,00
	teplo	1 879,83	19	357,17	2 237,00
	TUV	676,47	19	128,53	805,00
	upratovanie nebyt. priest.	0,00	19	-	0,00
	upratovanie spol. a ostat. priest.	564,71	19	107,29	672,00
	záloha na dezinfekciu a deratizáciu	42,02	19	7,98	50,00
	odvoz kom. a nebezp.odpadu	186,55	19	35,45	222,00
	informátor a TÚ	873,11	19	165,89	1 039,00
	prevádzka a údržba spol. priest.	131,93	19	25,07	157,00
	OBP, PÓ ostatných priestorov, energetika	131,93	19	25,07	157,00
Spolu		7 212,61	19	1 370,39	23 680,00

Rekapitulácia	Sadzba	Základ dane	Daň	Cena s daňou
	19%	7 212,60	1 370,40	8 583,00
	0%	15 097,00	-	15 097,00
	cenové vyrovnanie			0,00
Spolu				23 680,00

Dátum dodania služby:

15.7.2007
 15.8.2007
 15.9.2007
 15.10.2007
 15.11.2007
 15.12.2007

Dátum splatnosti:

15.7.2007
 15.8.2007
 15.9.2007
 15.10.2007
 15.11.2007
 15.12.2007

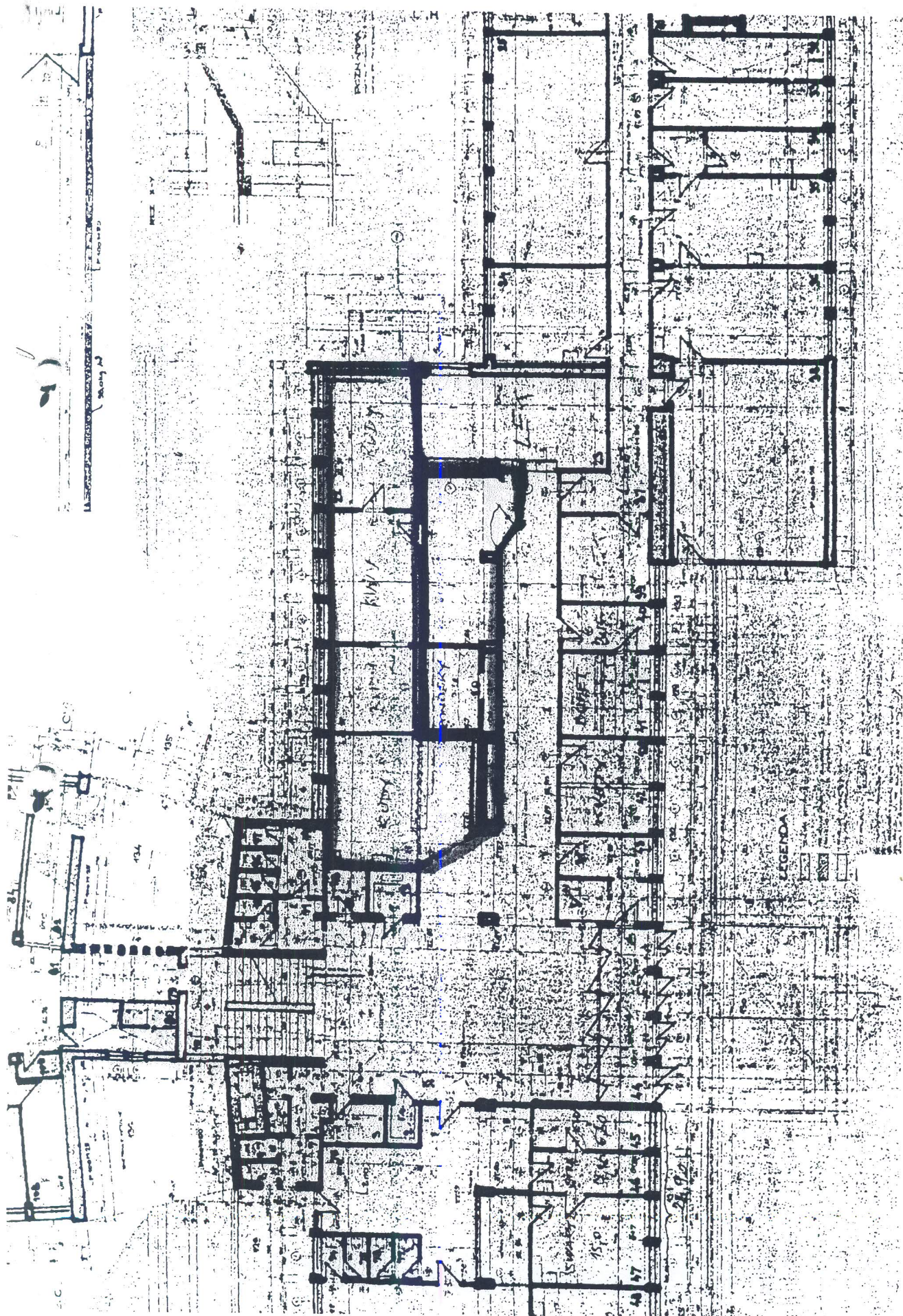
Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
 Poštová 15, 040 01 Košice
 IČO: 36797723, IČ DPH: SK2022401612

FARMAMAT
 040 01 Košice, Hlza č. 81

V Košiciach dňa, 04.07.2007

za prenajímateľa:
 Ing. Danica Špakovská, konateľ

za nájomcu:
 FARMAMAT s.r.o.
 Jozef Rudý



LEGENDA

KITCHEN

LIVING ROOM

BATH

STAIRS

PATIO

GARDEN