

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 55/2008

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
sídlo: Poštová 15, 040 01 Košice
zastúpený: Ing. Danica Špakovská, konateľ
IČO: 36 797 723
DIČ: 2022401612
IČ DPH: SK 2022401612
číslo účtu: 2316731255/0200
bankové spojenie: VÚB, a.s., Košice - mesto
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka číslo 20017/V
ako správca majetku Košického samosprávneho kraja, Námestie Maratónu mieru č. 1, Košice
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: Tomáš Kohányi
sídlo: kpt. Nálepku 7, 040 01 Košice
Číslo občianskeho preukazu: 811 144675
Dátum narodenia: 3.10.1983
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy zdravotníckeho zariadenia so súpisným číslom 74, nachádzajúcej sa na ulici Komenského č. 37/A v Košiciach, na pozemku s parcelným číslom 3041, ktorá je evidovaná Správou katastra Košice, v liste vlastníctva 5402, kat. územie Severné mesto, obec Košice – Sever, okres Košice I. Prenajíateľ je na základe Zmluvy o výkone správy č. VSN - 2/2007 zo dňa 13.8.2007 a jej dodatkov oprávnený uvedenú nehnuteľnosť prenajímať.
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 17,30 m² v suteréne,
(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 za účelom skúšok hudobnej kapely, počas sobôt v čase od 9.00 hod. do 14.00 hod.

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 plynu), dezinfekcia, deratizácia, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
 - b) údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, odvoz komunálneho odpadu, služby informátora, telefónna ústredňa, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby (ďalej len „služby“).
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. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. 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 ÚRSO č. 630/2005 Z.z.. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z.z. a interná smernica prenajímateľa č. 4/2007 zo dňa 9.7.2007, s ktorou sa nájomca oboznámil pred podpisom tejto zmluvy.
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 dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania. 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 bez súhlasu nájomcu zvýšiť nájomné raz ročne na základe inflačného koeficientu, ktorý zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné za 1 m² sa zaokrúhli na celé koruny nahor. 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 3.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený 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.

Čl. IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** so začiatkom nájmu od **1.12.2008**

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa čl. III. bod 7 zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane .
4. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
 - c) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.

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 písmeno a) 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 požiarom v znení neskorších predpisov, zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
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, alebo si túto službu objedná u prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
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 potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
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. Pri neoznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu sídla nájomcu považuje za doručenie vrátením nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nedozvedel.
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.
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. 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. 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 predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.

9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a podobne 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.
10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov a pacientov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
11. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. 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. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratáť a uviesť ho do pôvodného stavu, a to 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. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
15. Ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu, vrátane jeho uvedenia do pôvodného stavu po skončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 500,- Sk za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc prvým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, za podmienok stanovených v bode 14. tohto článku.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami .
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) 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 § 9 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa...26.3.2009
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.

V Košiciach dňa 26.3.2009

V Košiciach dňa 31.3.2009

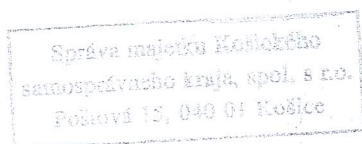
Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

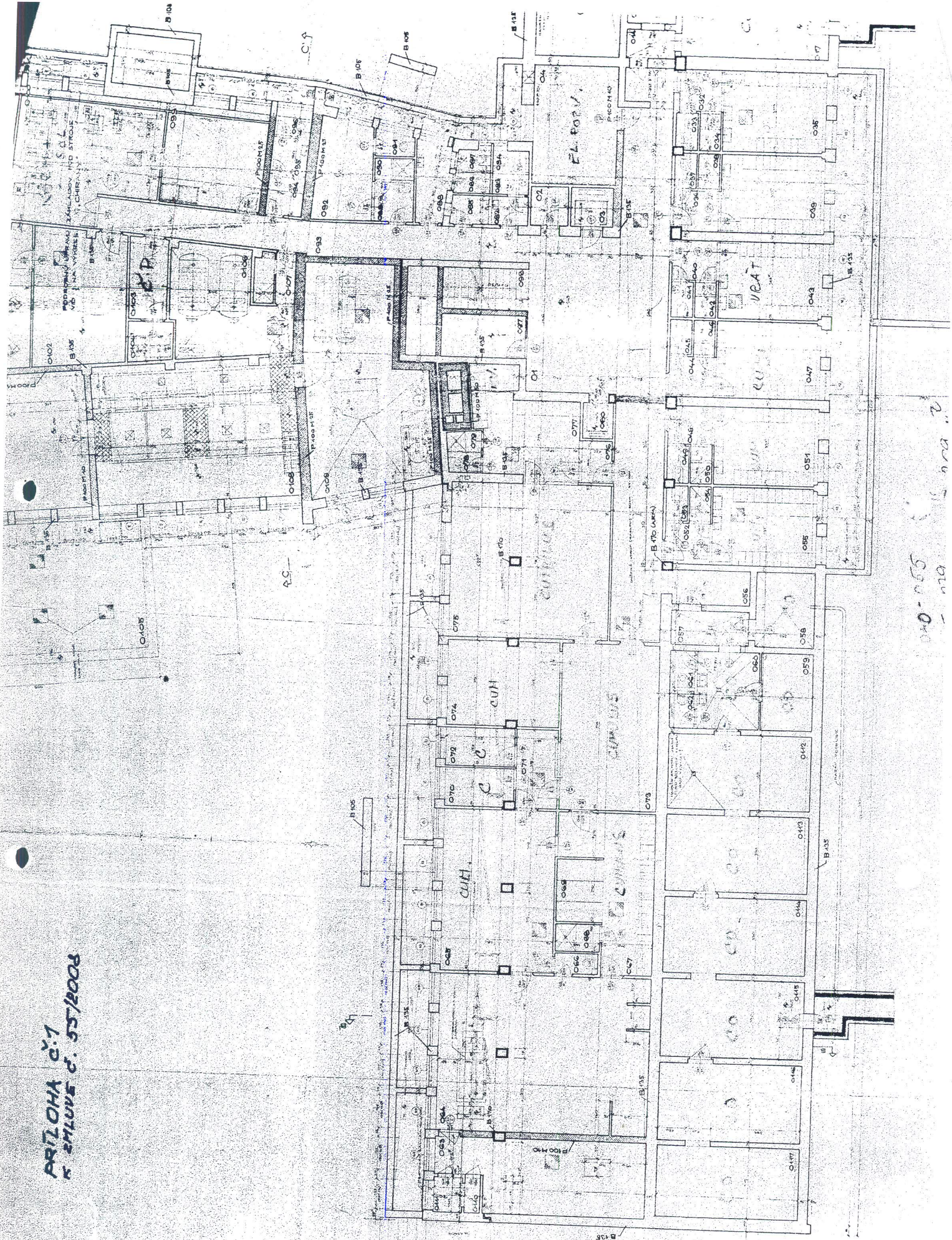
Správa majetku
Košického samosprávneho kraja, spol s r.o.

.....
Ing. Danica Špakovská
konateľ

.....
Tomáš Kohányi



ARIZONA 0-1
K EMPLOYE 0-55/2008



040-055
010-070
015-070
020-070
025-070
030-070
035-070
040-070
045-070
050-070
055-070
060-070
065-070
070-070
075-070
080-070
085-070
090-070
095-070
100-070
105-070
110-070
115-070
120-070
125-070
130-070
135-070
140-070
145-070
150-070
155-070
160-070
165-070
170-070
175-070
180-070
185-070
190-070
195-070
200-070
205-070
210-070
215-070
220-070
225-070
230-070
235-070
240-070
245-070
250-070
255-070
260-070
265-070
270-070
275-070
280-070
285-070
290-070
295-070
300-070
305-070
310-070
315-070
320-070
325-070
330-070
335-070
340-070
345-070
350-070
355-070
360-070
365-070
370-070
375-070
380-070
385-070
390-070
395-070
400-070
405-070
410-070
415-070
420-070
425-070
430-070
435-070
440-070
445-070
450-070
455-070
460-070
465-070
470-070
475-070
480-070
485-070
490-070
495-070
500-070
505-070
510-070
515-070
520-070
525-070
530-070
535-070
540-070
545-070
550-070
555-070
560-070
565-070
570-070
575-070
580-070
585-070
590-070
595-070
600-070
605-070
610-070
615-070
620-070
625-070
630-070
635-070
640-070
645-070
650-070
655-070
660-070
665-070
670-070
675-070
680-070
685-070
690-070
695-070
700-070
705-070
710-070
715-070
720-070
725-070
730-070
735-070
740-070
745-070
750-070
755-070
760-070
765-070
770-070
775-070
780-070
785-070
790-070
795-070
800-070
805-070
810-070
815-070
820-070
825-070
830-070
835-070
840-070
845-070
850-070
855-070
860-070
865-070
870-070
875-070
880-070
885-070
890-070
895-070
900-070
905-070
910-070
915-070
920-070
925-070
930-070
935-070
940-070
945-070
950-070
955-070
960-070
965-070
970-070
975-070
980-070
985-070
990-070
995-070
1000-070

Platné od 1.12.2008

Príloha č. 2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k zmluve č.55/2008

	m2	Sk mesačne
Nájom - nebytové priestory 825,- Sk /m2/12 mesiacov	17,3	1189
A/ Nájomné / mesiac	17,3	1189
poplatok za spotrebu elektrickej energie		50
poplatok za spotrebu tepla		69
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		119
SPOLU / mesiac		1308

výška ceny služieb je stanovená vrátane 19% DPH

DOHODA O PLATBÁCH - daňový doklad
na rok 2008
od 01.12.2008 do 31.12.2008

Táto dohoda je prílohou Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 55/2008 zo dňa 01.12.2008 o opakovanom zdaniteľnom plnení - platbách nájomného pre rok 2008 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
 Zapísaným v OR OS KE I., odd.Sro, vl.č.20017/V

nájomcom:

Tomáš Kohányi
 kpt. Nálepku 7, 040 01 Košice

Dátum narodenia: 3.10.1985
 Č.OP.: SH 444 875

V-symbol	Názov	Základ dane	DPH	Výška dane	Platba s DPH
		v Sk		v Sk	v Sk
552008	nájomné	1 189,00	0	0,00	1 189,00
	elektrická energia	42,02	19	7,98	50,00
	voda, stočné	0,00	19	-	0,00
	teplo	57,98	19	11,02	69,00
	TUV	0,00	19	-	0,00
	upratovanie spol. a ostat. priest.	0,00	19	-	0,00
	záloha na dezinfekciu a deratizáciu	0,00	19	-	0,00
	odvoz kom. a nebezp.odpadu	0,00	19	-	0,00
	informátor a TÚ	0,00	19	-	0,00
	prevádzka a údržba spol. priest.	0,00	19	-	0,00
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	0,00	19	-	0,00
	Spolu		100,00	19	19,00

Rekapitulácia	Sadzba	Základ dane	Daň	Cena s daňou
	19%	100,00	19,00	119,00
	0%	1 189,00	-	1 189,00
	cenové vyrovnanie			0,00
Spolu				1 308,00

Dátum dodania služby:

15.12.2008

Dátum splatnosti:

15.12.2008

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

V Košiciach dňa, 28.11.2008

za prenajímateľa:
 Ing. Danica Špakovská, konateľ

za nájomcu:
 Tomáš Kohányi