

# Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 83/2009

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: SK2022401612  
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:** Cumulus s.r.o.  
Sídlo: Rastislavova 45, 040 01 Košice  
Zastúpený: Mgr. Viliam Knap, konateľ  
IČO: 36 217 417  
DIČ: 2021698569  
Číslo účtu: \_\_\_\_\_  
Bankové spojenie: \_\_\_\_\_  
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro vl. č. 13608/V .  
(ďalej len „nájomca“)

## Čl. I

### Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy zdravotníckeho zariadenia so súpisným číslom 786, nachádzajúcej sa na ulici Rastislavova č. 45 v Košiciach, na pozemku s parcelným číslom 1887/2, ktorá je evidovaná Správou katastra Košice, v liste vlastníctva 12154, kat. územie Južné Mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV. 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 na 1. poschodí č. 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 111, 112, 113, 114, 115, 164, na 2. poschodí č. 202, 203, 204, 205, 206, 259, 260, 243, 244, na 3. poschodí č. 329(podiel  $\frac{1}{2}$ ), 331, 332, o veľkosti podlahovej plochy 537,2 m<sup>2</sup>,
  - b) spoločné priestory na 1., 2. a 3. poschodí o výmere 65,1 m<sup>2</sup> a sklad v suteréne miestnosť č. 045 a 046 o veľkosti podlahovej plochy 30,5 m<sup>2</sup>.(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 na prevádzkovanie zariadenia spoločných vyšetrovacích a liečebných zložiek s odborným zameraním klinická biochémia, hematológia a transfuziológia, klinická imunológia, vyšetrovacie metódy v klinickej imunológii, ambulancie s odborným zameraním všeobecné lekárstvo, vnútorné lekárstvo, plastická chirurgia sterilizácia v súvislosti s poskytovaním zdravotnej starostlivosti a za účelom sídla firmy.

## **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, odvoz nebezpečného 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. 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. 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. 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 zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m<sup>2</sup> vyjadrené v Euro bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. 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 5.
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**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.7.2009 do 30.6.2014.

#### **Čl. V Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu, ak :
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami zmluvy, resp. nedodržiava a porušuje ustanovenia zmluvy,
  - b) nájomca po dobu viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad podľa čl. III zmluvy,
  - c) nájomca, alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj a poriadok v predmete nájmu,
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmene stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
  - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na užívanie v súlade s účelom nájmu,
  - c) prenajímateľ odovzdal predmet nájmu v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom nebolo dohodnuté inak.

4. Zmluvné strany si dohodli, že v prípadoch výpovede podľa bodu 2. písm. a), c), d), e) a podľa bodu 3. písm. a) a c) tohto článku je výpovedná lehota dva mesiace. V prípadoch výpovede podľa bodu 2. písm. b) a v zmysle bodu 3. písm. b) tohto článku je výpovedná lehota jeden mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. 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.
6. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov nájom tiež 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.

## 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 požiarmi 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 doručенú vrátením nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nedozvedel.

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 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 § 9 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa 22.06.2009
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 31 JÚL 2009

V KOŠICIACH dňa 12. 8. 2009

**Za prenajímateľa:**

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

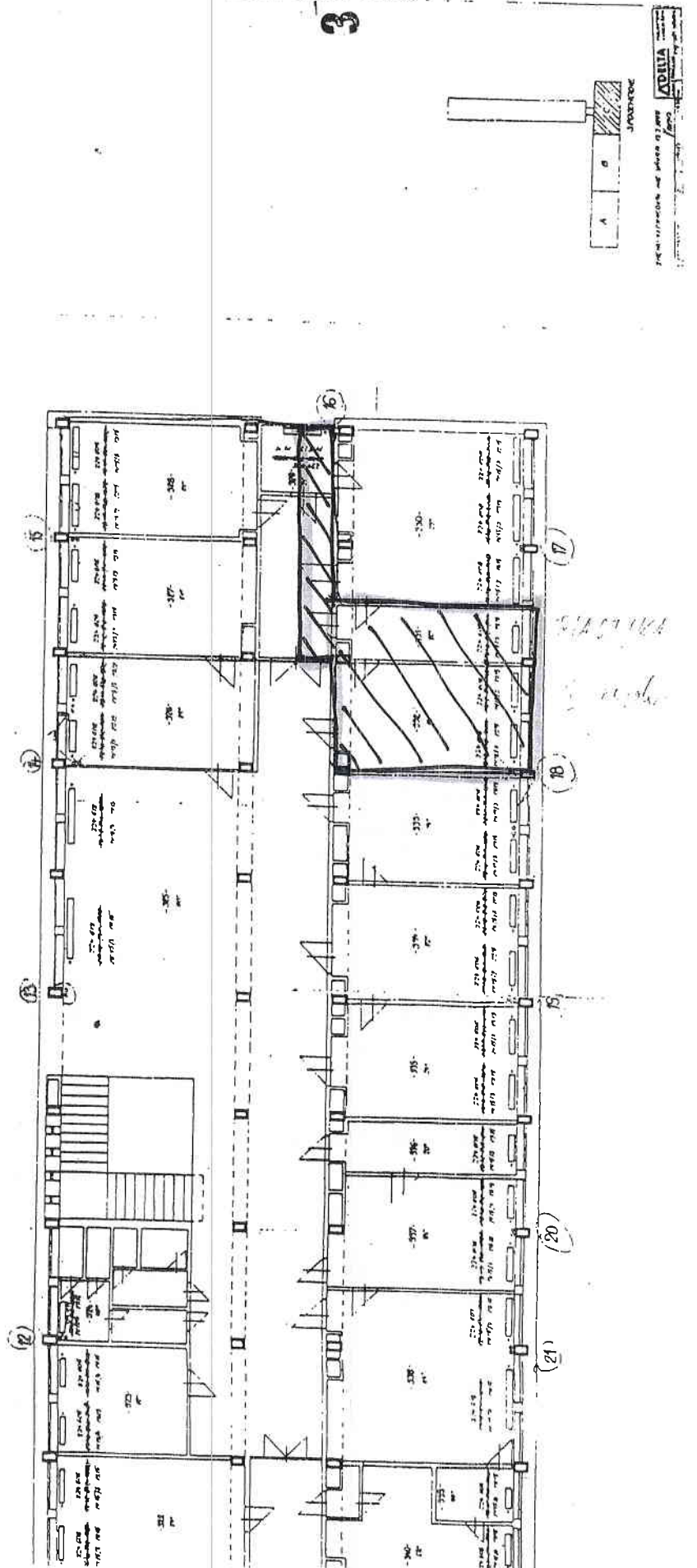
**Za nájomcu:**

**Cumulus s.r.o.**  
KOŠICE  
Rastislavova 45  
ICO: 36 217 417 1

Ing. Danica Špakovská  
konateľ

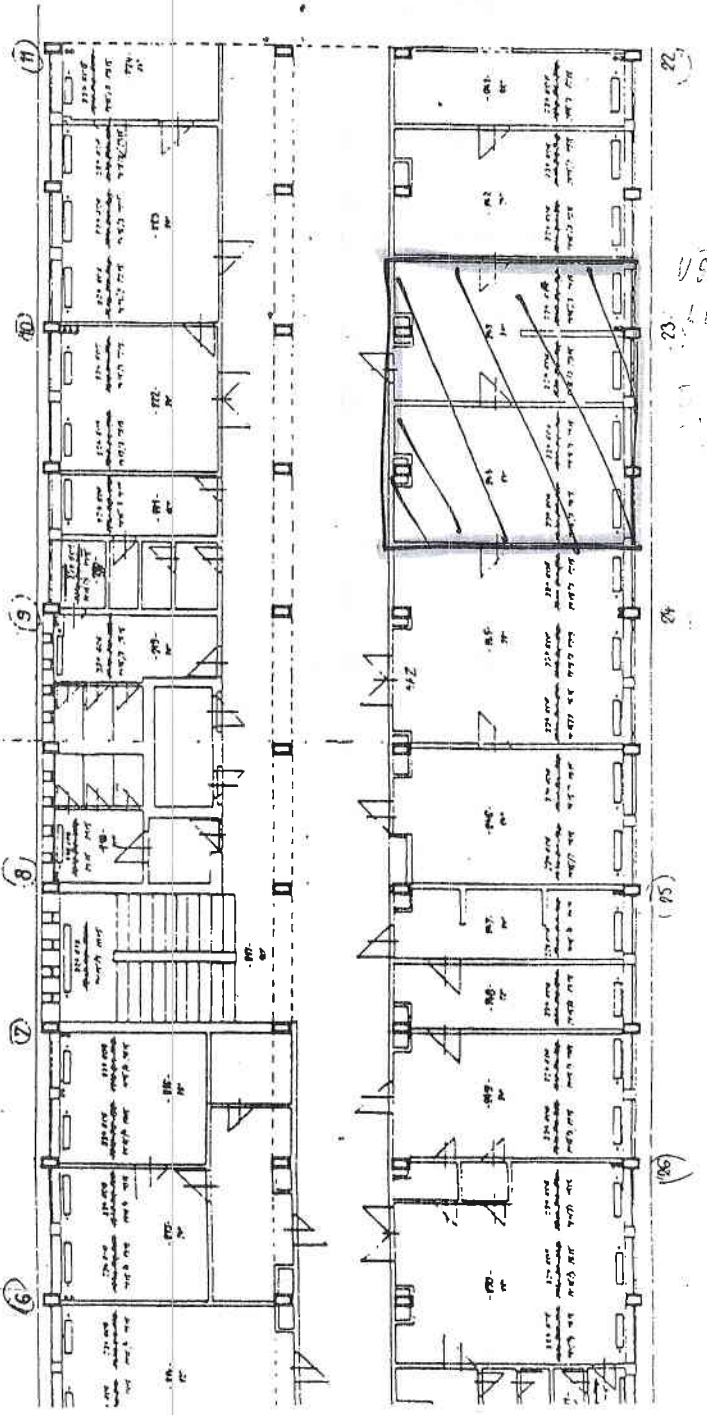
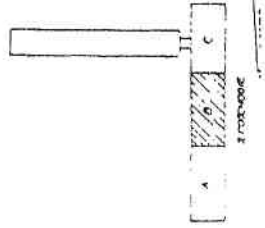
Mgr. Viliam Knap  
konateľ

PRÍLOHA Č. 1  
K ZMLUVE Č. 83/2009





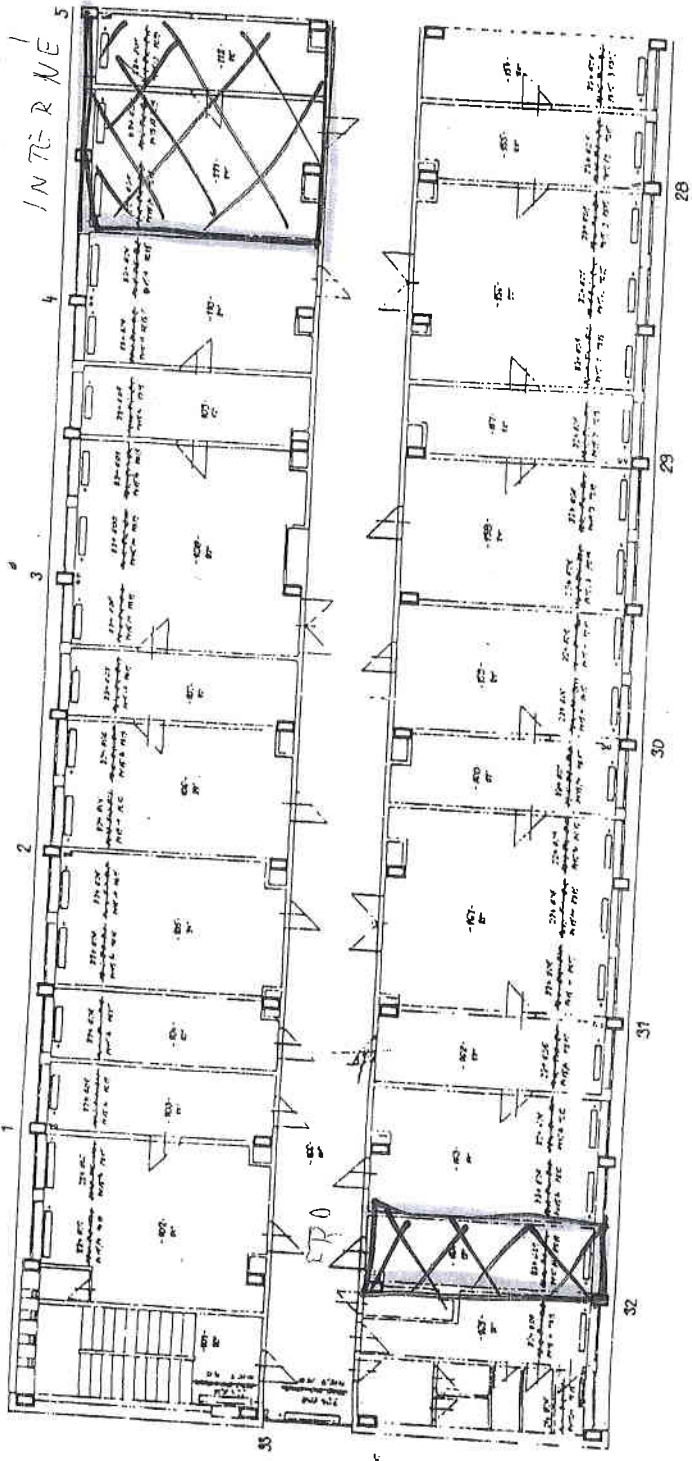
3



VEŠTE  
LEKA  
10.10.2009





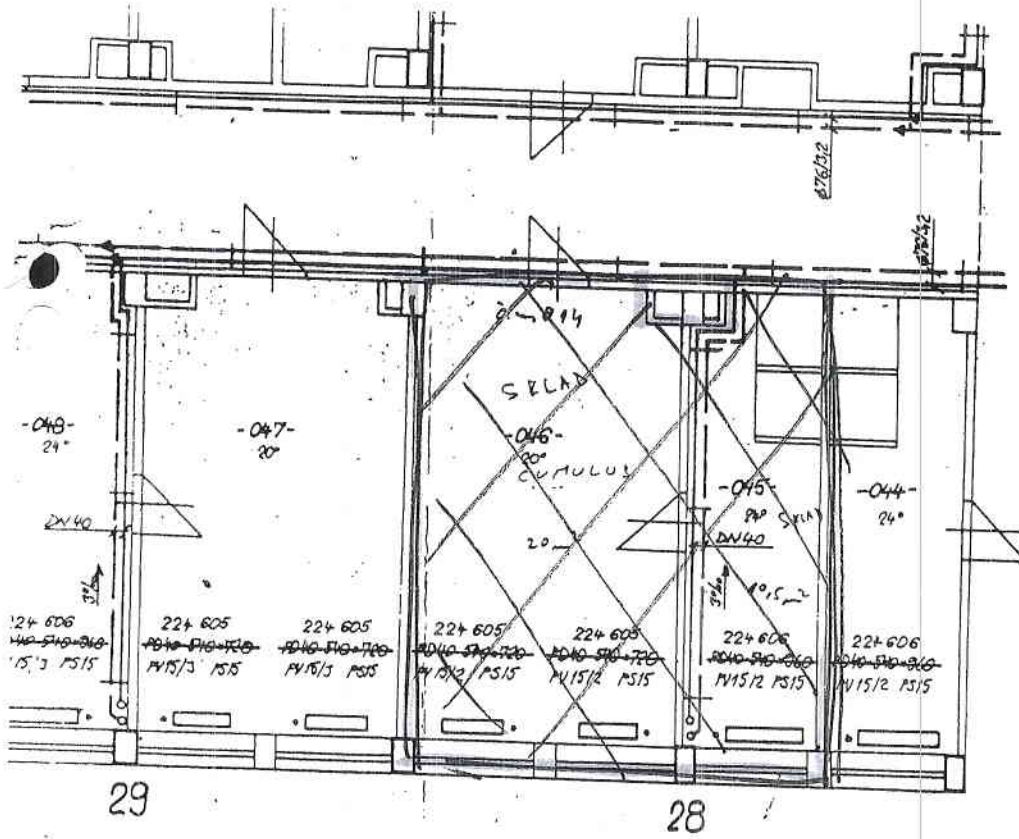


1:00000000  
 0 0 0  
 C  
 ADIL  
 POLKLIČKA JAH  
 REKONSTRUKCIA ŽK - ŽHENA  
 1:00000000

K ZMLUVE Č 83/20

*Intermedie*





SUTERE

ZHENU ZAK

103 PROJEKT	
ING. JARVA	
ANOTACE	MLA
ZK PROJ.	
NAZEV	PR
	RE

Cumulus, s.r.o.

Platné od 1.7.2009

## Príloha č.2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k zmluve č.83/2009

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 39,58 € /m2/12 mesiacov	537,2	1 771,86
Nájom – spol. priestory 30,73 € /m2/12 mesiacov	65,1	166,71
Nájom – spol. priestory - sklad 30,73 € /m2/12 mesiacov	30,5	78,11
<b>A/ Nájomné / mesiac</b>	<b>632,8</b>	<b>2 016,68</b>
záloha na spotrebu elektrickej energie		752,84
záloha na spotrebu vody		68,05
záloha na spotrebu tepla		595,50
záloha na spotrebu TUV		111,20
záloha na spotrebu plynu		0,00
upratovanie nebytových priestorov		0,00
upratovanie spoločných a ostatných priestorov		135,41
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		13,28
odvoz komunálneho a nebezpečného odpadu		97,44
zvoz a pranie prádla		172,48
poštové služby		0,00
informátor a tlf. ústredňa		262,10
prevádzka a údržba spoločných priestorov		67,98
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		41,16
<b>B/ Služby spojené s užívaním / mesiac</b>		<b>2 317,44</b>
<b>SPOLU / mesiac</b>		<b>4 334,12</b>

výška ceny služieb je uvedená vrátane 19% DPH

# DOHODA O PLATBÁCH - daňový doklad - na rok 2009

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytového priestoru č.83/2009 zo dňa 01.07.2009  
o opakovanom zdaniteľnom plnení - platbách nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu  
pre rok 2009 za priestory objektu : zdravotnícke zariadenie Juh, Rastislavova 45 v Košiciach

**Platnosť : od 01.07.2009 do 31.12.2009**

uzatvorená medzi:

## Prenajímateľ:

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

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.

Číslo účtu: 2316731255/0200

Zapísaný v OR OS KE I., odd.Sro, vl.č.20017/V

## Nájomca:

Cumulus, s.r.o.

Rastislavova 45, 040 01 Košice

V zastúpení: Mgr. Viliam Knap, konateľ

IČO: 36 217 417

DIČ: 2021698569

Bank.spojenie:

Číslo účtu:

Variabilný symbol	Poskytovaná služba	Základ dane v EUR	DPH 19% v EUR	Platba s DPH v EUR
2009	Nájomné	2016,68	0	2016,68
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	632,64	120,20	752,84
	Záloha na spotrebu vody	57,18	10,87	68,05
	Záloha na spotrebu tepla	500,42	95,08	595,50
	Záloha na spotrebu TUV	93,45	17,75	111,20
	Záloha na spotrebu plynu	0,00	0,00	0,00
	Upratovanie spoločných a ostatných priestorov	113,79	21,62	135,41
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	11,16	2,12	13,28
	Odvoz komunálneho a nebezpečného odpadu	81,88	15,56	97,44
	Zvoz a pranie prádla	144,94	27,54	172,48
	Poštové služby	0,00	0,00	0,00
	Informátor a tlf. ústredňa	220,25	41,85	262,10
	Prevádzka a údržba spoločných priestorov	57,13	10,85	67,98
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	34,59	6,57	41,16
<b>Spolu</b>		<b>1947,43</b>	<b>370,01</b>	<b>4334,12</b>

Rekapitulácia	Sadzba dane	Základ dane	Daň	Platba s daňou
	0%	2016,68	0	2016,68
	19%	1947,43	370,01	2317,44
<b>Spolu</b>				<b>4334,12</b>

## Obdobie

07/2009  
08/2009  
09/2009  
10/2009  
11/2009  
12/2009

## Dátum dodania služby

15.07.2009  
15.08.2009  
15.09.2009  
15.10.2009  
15.11.2009  
15.12.2009

## Dátum splatnosti

15.07.2009  
15.08.2009  
15.09.2009  
15.10.2009  
15.11.2009  
15.12.2009

V Košiciach, dňa 23.06.2009

Za prenájomateľa:

Za nájomcu:

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

Cumulus s.r.o.  
KOŠICE  
Rastislavova 45  
IČO: 36 217 417  
Mgr. Viliam Knap, konateľ