

Zmluva č. 340/2004

o nájme nebytového priestoru, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. a o nájme spoločných priestorov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Čl. I Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** Správa zdravotníckych zariadení Košického samosprávneho kraja
sídlo: Poštová 15, 040 01 Košice
zastúpený: Mgr. Štefanom Rychnavským
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
číslo účtu: 0575677223; kód banky 0900
IČO: 35559659
DIČ: 2021812320
IČ DPH: SK 2021812320
ako správca majetku Košického samosprávneho kraja so sídlom v Košiciach, Nám. Maratónu mieru 1, 042 66
Košice,
IČO: 35541016
zriadená ako príspevková organizácia Zriaďovacou listinou zo dňa 1.4.2004
- 2. Nájomca:** HEMKO s.r.o., zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, vl.č. 15713/V
Sídlo: Užhorodská 19, 040 01 Košice
zast.: MUDr. Ninou Kostíkovou
IČO: 36 587 176

doklad o povolení na poskytovanie zdravotnej starostlivosti: Rozhodnutie Košického samosprávneho kraja č. 3491/2004-RU20 zo dňa 22.12.2004.

- 3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.**

Čl. II Predmet nájmu nebytových a spoločných priestorov.

- 1. Vlastníkom nehnuteľnosti - budova zdravotníckeho zariadenia Juh na ulici Rastislavovej č. 45, Košice, evidovanej na Správe katastra Košice IV, katastrálne územie Južné Mesto, list vlastníctva č. 12154, na parcele č. 1887/2, súpisné číslo 786, je Košický samosprávny kraj so sídlom na Námestí Maratónu mieru č.1, 042 66 v Košiciach. Prenajímateľ má predmetnú nehnuteľnosť zverenú na základe zmluvy do správy a je oprávnený s predmetom nájmu nakladať, vrátane zverenia predmetu nájmu do užívania nájomcovi.**
- 2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na 1.poschodí ZZ Juh, Rastislavova 45, Košice, miestnosť č. 146, 147 o veľkosti podlahovej plochy 34 m².**
- 3. Predmetom nájmu sú aj spoločné priestory o veľkosti podlahovej plochy 16 m².**
- 4. Pôdorysné vymedzenie prenajatých priestorov - nebytového priestoru a spoločných priestorov je vymedzené v prílohe č. 2 tejto zmluvy.**

Čl. III Účel nájmu

- 1. Prenajatý nebytový a spoločný priestor sa bude využívať na umiestnenie ambulancie vnútorného lekárstva a hematológie, a čakárne na umiestnenie pacientov v súvislosti s poskytovaním zdravotnej starostlivosti.**

Čl. IV **Nájomné , služby a spôsob platenia**

1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory, obsiahnuté v čl. II tejto zmluvy je stanovené prenajímateľom s prihliadnutím na aktuálny cenový výmer MZ SR vo výške, uvedenej v prílohe č.1 zmluvy, výška úhrad za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov je rovnako uvedená v prílohe č.1 zmluvy.
2. Nájomné za prenajaté spoločné priestory - čakáreň, obsiahnuté v čl. II tejto zmluvy je stanovené prenajímateľom vo výške, uvedenej v prílohe č.1 zmluvy.
3. Za dodávku služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov, sa považuje dodávka médií (dodávka vody, tepla, elektrickej energie a plynu), prevádzka, údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, atď.
4. Rozpis zálohových platieb pre nájomcu za dodávku médií sa uskutočňuje podľa kritérií, obsiahnutých v prílohe č.1 zmluvy.
5. 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 spoločných priestorov, pripadajúcej na jednotlivého nájomcu.
6. Za náklady nájmu sa považujú aj náklady technických a ekonomických pracovníkov vedenia Správy zdravotníckych zariadení KSK - mzdy , odvody a školenia, tvorba zmlúv, fakturácia, rozpočtovanie, evidenciu, 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, výtáhov a komínov, protipožiarnych hydrantov, výpočtová technika, programy a ich aktualizácia, poistenie a dane. Detailný rozpis nákladov je uvedený v účtovnej evidencii prenajímateľa a v ďalších dokladoch, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovanie nájmu a služieb.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za nebytové priestory a spoločné priestory - čakáreň, 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 v Slovenskej sporiteľni, a.s., na základe splátkového kalendára, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy. Pri nedodržaní termínu úhrady nájomného bude prenajímateľ účtovať úrok z omeškania v zmysle čl. IV, bod 10. zmluvy.
8. Celkové zúčtovanie spotreby energií spojených s užívaním prenajatých priestorov a nákladov za deratizáciu a dezinfekciu, sa vykoná raz ročne, do 30 dní od obdržania vyúčtovania všetkých médií. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca, resp. prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa strany nedohodnú inak. Ostatné ceny služieb sú uvádzané paušálne, ich detailný rozpis je uvedený v účtovnej evidencii prenajímateľa (čl. IV bod 3. a 4. zmluvy).
9. V prípade, že počas platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu až do maximálnej výšky nájmu, určenej v tom čase platným opatrením MZ SR , ktorým sa stanovuje rozsah regulácie cien v oblasti zdravotníctva. Prenajímateľ je počas platnosti zmluvy taktiež oprávnený zvýšiť platby za energiu, ak dôjde k zvýšeniu cenových úrovní dodávaných médií. Úprava výšky nájmu a energií sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi, pričom prenajímateľ je povinný toto zvýšenie nákladov na požiadanie preukázať nájomcovi. Cena za služby sa upravuje dodatkom k zmluve, na základe dohody zmluvných strán.
10. Ak nájomca neuhradí platby podľa ods. 1., 2. a 3. tohoto článku v stanovených termínoch splatnosti, prenajímateľ má právo vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Podľa citovaného právneho predpisu je výška úrokov z omeškania dvojnásobok diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania s plnením. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.
11. V prípade, ak počas trvania tohoto zmluvného vzťahu alebo ak pri jeho vzniku už existujú pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi, tieto budú započítané voči nájomnému, nie však voči zálohovým platbám za spotrebu elektrickej energie, vodného, stočného, kúrenia.
12. V cene nájomného nie je zahrnutý vonkajší telefónny styk, internetové služby, ktoré si bude nájomca uhrádzať sám.
13. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vypratania prenajatého priestoru.

Čl. V **Doba nájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Čl. VI Ukončenie zmluvy

- 1) Nájom zaniká výpoveďou, obojstrannou dohodou alebo odstúpením.
- 2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako 3 mesiace mešká s platením úhrad podľa čl. IV tejto zmluvy,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - e) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa.
 - f) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový a spoločný priestor prenajal.
- 3) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.
- 4) Výpovedná lehota je pri bode 2. a 3. tohoto ustanovenia tri mesiace, s výnimkou bodu 2b), kedy je výpovedná doba jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VII Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky požiadavky vyplývajúce zo zákona 314/2001 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov v prenajatých priestoroch. Nájomca zabezpečí v prenajatých nebytových priestoroch a spoločných priestoroch - čakáreň povinnosti uložené zák. č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti práce. Je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, záväzné predpisy miestnej štátnej správy a samosprávy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a 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 to oprávnenej, pričom prenajímateľovi 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 tohoto ustanovenia.
3. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (do troch dní) akékoľvek zmeny adresy uvedenej v zmluve o nájme, inak idú následky nedoručenia zásielok prenajímateľa na vrub nájomcu a takéto zásielky sa budú považovať za doručené.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. maľovanie, oprava vodovodných batérií, sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Začatie a ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor, resp. spoločný priestor - čakáreň užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
9. Nájomca je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.

11. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať a vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
12. Bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaný zmluvným energetikom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete. Nájomca je povinný do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roku nahlásiť počet ošetrovaných pacientov za bežný rok. Uvedené údaje budú použité pri prepočte spotreby vody ako podklad pre ročné vyúčtovanie.
13. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do troch dní po skončení vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnený, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, môže prenajímateľ otvoriť predmet nájmu len na základe súdneho príkazu. Za vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca.
14. Prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadať do dokladov, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovanie nájomného a služieb, vrátane nákladov správnej réžie podľa prílohy č.1 (čl. IV. bod 6. zmluvy).

ČI. VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 2) Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, jeden je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu a dva pre Košický samosprávny kraj.
- 3) Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - a) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 9 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja, ktorý bol daný listom číslo zo dňa
 - b) Cenový výmer - príloha č. 1
 - c) Pôdorysné zameranie - náčrt umiestnenia prenajímaných priestorov (nebytový priestor a čakáreň - č. II. bod 4 zmluvy) - príloha č. 2
 - d) Splátkový kalendár (daňový doklad) - príloha č. 3
 - f) Rozhodnutie Košického samosprávneho kraja o povolení na poskytovanie zdravotnej starostlivosti č. 3491/2004 zo dňa 22.12.2004.
- 4) Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, ale účinné budú len po predchádzajúcom súhlase Košického samosprávneho kraja.
- 5) Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
- 6) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňa 1.1.2005.

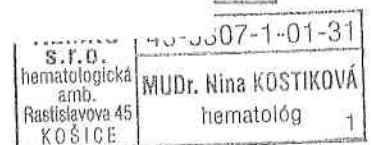
prenajímateľ:

Mgr. Štefan Rychnavský

Správa zdravotníckych zariadení
Košického samosprávneho kraja
Poštová 15; 040 01 Košice

nájomca:

MUDr. Nina Kostíková



Príloha č. 1

Cenový výmer k zmluve č. 340/2004
o nájme nebytových a spoločných priestoroch

	m2	Sk mesačne
Nájom - nebytové priestory 1110,- Sk /m2/12 mesiacov	34,0	3145
Nájom – spol. priestory 860,- Sk /m2/12 mesiacov	16,0	1147
	50,0	4292
A/ Nájomné / mesiac		715
záloha na spotrebu elektrickej energie		394
záloha na spotrebu vody		1500
záloha na spotrebu tepla		0
záloha na spotrebu TUV		0
záloha na spotrebu plynu		0
upratovanie nebytových priestorov		576
upratovanie spoločných a ostatných priestorov		50
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		166
odvoz komunálneho a nebezpečného odpadu		0
zvoz a pranie prádla		158
poštové služby		987
informátor a tlf. ústredňa		256
prevádzka a údržba spoločných priestorov		155
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		0
		4957
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		9249
SPOLU / mesiac		

výška ceny služieb je uvedená vrátane 19% DPH

Dohoda o splátkach
SPLÁTKOVÝ KALENDÁR - daňový doklad
 na rok 2005
 od 1.01.2005 do 30.06.2005

Táto dohoda je prílohou Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 340/2004 zo dňa 01.01.2005 o opakovanom zdaniteľnom plnení - splátkach nájomného pre rok 2005 za priestory objektu:
 Správa zdravotníckych zariadení KSK, Rastislavova 45, Košice /Poliklinika Juh/

uzatvorená medzi:

prenajímateľom:

Správou zdravotníckych zariadení
 Košického samosprávneho kraja
 Poštová 15, 040 01 Košice
 zastúpená: Mgr. Štefanom Rychnavským, riaditeľom

IČO: 35559659
 DIČ: 2021812320
 IČ DPH: SK2021812320
 bankové spojenie: SLSP, MsP Košice
 číslo účtu: 575677223 / 0900

nájomcom:

HEMKO,s.r.o.
 Užhorodská 19, Košice
 zast.: MUDr. Ninou Kostíkovou

IČO: 36 587 176

bankové spojenie:
 číslo účtu:

Variabilný symbol	Názov	Základ dane	DPH	Výška dane	Splátka s DPH
		v Sk		v Sk	v Sk
3402004	nájomné	4 292,00	0	0,00	4 292,00
	elektrická energia	600,84	19	114,16	715,00
	voda, stočné	331,09	19	62,91	394,00
	teplo	1 260,50	19	239,50	1 500,00
	TUV	0,00	19	-	0,00
	upratovanie nebytových priest.	0,00	19	-	0,00
	upratovanie spol. a ostat. priest.	484,03	19	91,97	576,00
	záloha na dezinfekciu a deratizáciu	42,02	19	7,98	50,00
	odvoz kom. a neb. odpadu	139,50	19	26,50	166,00
	zvoz a pranie prádla	0,00	19	-	0,00
	poštové služby	132,77	19	25,23	158,00
	informátor a TÚ	829,41	19	157,59	987,00
	prevádzka a údržba spol. priest.	215,13	19	40,87	256,00
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	130,25	19	24,75	155,00
Spolu		4 165,55	19	791,45	9 249,00

Rekapitulácia	Sadzba	Základ dane	Daň	Cena s daňou
	19%	4 165,50	791,50	4 957,00
	0%	4 292,00	-	4 292,00
	cenové vyrovnanie			0,00
Spolu				9 249,00

Dátum dodania služby:

15.1.2005
 15.2.2005
 15.3.2005
 15.4.2005
 15.5.2005
 15.6.2005

Správa zdravotníckych zariadení
 Košického samosprávneho kraja
 Poštová 15, 040 01 Košice
 IČO: 35559659, IČ DPH: SK2021812320

Dátum splatnosti:

15.1.2005
 15.2.2005
 15.3.2005
 15.4.2005
 15.5.2005
 15.6.2005

HEMKO 43-5307-1-01-31
 s.r.o.
 hematológ
 amb.
 Rastislavo
 KOŠI

V Košiciach dňa, 01.01.2005

za prenajímateľa: Mgr. Štefan Rychnavský, riaditeľ

za nájomcu: MUDr. Nina Kostíková

