



# Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 34/2009

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


## Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** 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: 2021812320  
IČ DPH: Sk 2021812320  
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 „prenajímateľ“)

**Nájomca:** NEOS MED s.r.o.  
sídlo: Záborského 6, 040 01 Košice  
zastúpený: MUDr. Peter Polan, konateľ  
MUDr. Miriam Polanová, konateľ  
IČO: 44 419 104  
DIČ: 2022688151  
číslo účtu:   
bankové spojenie:   
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka číslo 22564/V  
(ďalej len „nájomca“)

## Čl. I.

### Predmet zmluvy

- 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. Prenajímateľ je na základe Zmluvy o výkone správy č. VSN - 2/2007 zo dňa 13.8.2007 a jej dodatkov oprávnený uvedenú nehnuteľnosť prenajímať.
  - Predmetom tejto zmluvy („ďalej len zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
    - nebytový priestor č. 252, 251 o výmere 28,4 m<sup>2</sup> na 2. poschodí,
    - spoločné priestory o výmere 20,10 m<sup>2</sup> na 2. poschodí(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
  - Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
- 

## Čl. II. Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na zriadenie ambulancie s odborným zameraním neurologia v súvislosti s poskytovaním zdravotnej starostlivosti.

## 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 uhradza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
  - b) údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, odvoz komunálneho odpadu, služby informátora, telefónna ústredňa, ktoré uhradza 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. Nájomca je povinný do 31. januára kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi priemerný počet pacientov a zamestnancov, ktorý bude použitý ako podklad pre celkové vyúčtovanie 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 bez súhlasu nájomcu zvýšiť nájomné raz ročne minimálne vo výške inflačného koeficientu, ktorý zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok maximálne však do výšky 10%. 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 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 1.5.2009.

#### **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 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 požiarimi 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 známou adresu sídla nájomcu považuje za doručenie vrátane 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 vypratať 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 16,60 EUR 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 25.05.2009
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 jednotlivými ustanoveniami porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa 15.06.2009

V KOŠICIACH dňa 5.6.2009

**Za prenajímateľa:**

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

.....  
Ing. Danica Špakovská  
konateľ

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

**Za nájomcu:**

NEOS MED s.r.o.

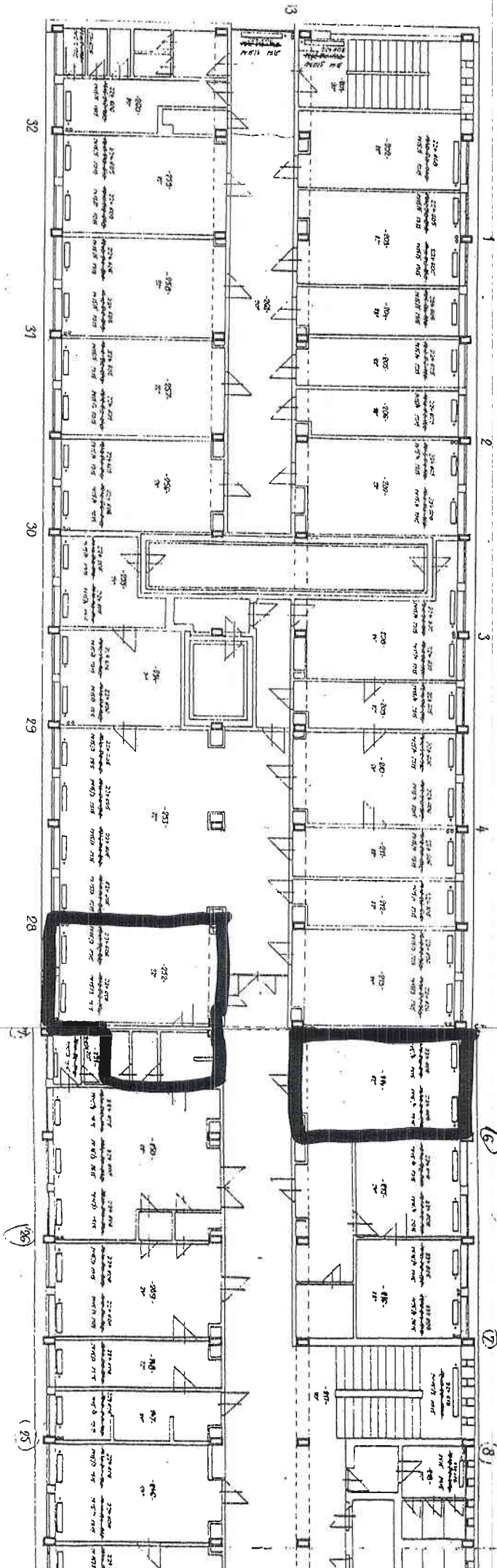
.....  
MUDr. Peter Polan  
konateľ

NEOS MED P69383004201

.....  
MUDr. Miriam Polanová  
konateľ



Príloha č. 1 k zmluve č. 34/2009



NP 28,4 m<sup>2</sup>

Platné od 1.5.2009

## Príloha č. 2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k zmluve č. 34/2009

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 39,58 € /m2/12 mesiacov	28,4	93,67
Nájom – spol. priestory 30,73 € /m2/12 mesiacov	20,1	51,47
<b>A/ Nájomné / mesiac</b>	<b>48,5</b>	<b>145,14</b>
záloha na spotrebu elektrickej energie		15,00
záloha na spotrebu vody		13,00
záloha na spotrebu tepla		41,00
záloha na spotrebu TUV		10,00
záloha na spotrebu plynu		0,00
upratovanie nebytových priestorov		0,00
upratovanie spoločných a ostatných priestorov		26,00
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		1,66
odvoz komunálneho a nebezpečného odpadu		9,36
zvoz a pranie prádla		0,00
poštové služby		0,00
informátor a tlf. ústredňa		32,76
prevádzka a údržba spoločných priestorov		8,50
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		5,15
<b>B/ Služby spojené s užívaním / mesiac</b>		<b>162,43</b>
<b>SPOLU / mesiac</b>		<b>307,57</b>

výška ceny služieb je uvedená vrátane 19% DPH



# DOHODA O PLATBÁCH - daňový doklad

Príloha č.3 k zmluve č.34/2009

na rok 2009  
od 01.05.2009 do 30.06.2009

Táto dohoda je prílohou Zmluvy o nájme nebytového priestoru č.34/2009 zo dňa 01.05.2009 o opakovanom zdaniteľnom plnení - platbách nájomného pre rok 2009 za priestory objektu:  
Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o., Poštová 15, Košice /ZZ JUH/

uzatvorená medzi:

**prenajímateľom:**

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  
bank.spojenie: VÚB, a.s.  
číslo účtu : 2316731255/0200  
Zapísaným v OR OS KE I., odd.Sro, vl.č.20017/V

**nájomcom:**

NEOS MED s.r.o.  
  
Záborského 6, 040 01 Košice  
v zastúpení: MUDr. Peter Polan, konateľ  
MUDr. Miriam Polanová, konateľ  
IČO: 44 419 104  
DIČ: 2022688151  
bank.spojenie: [redacted]  
číslo účtu: [redacted]

Variabilný symbol	Názov	Základ dane	DPH	Výška dane	Platba s DPH
		v EUR	v %	v EUR	v EUR
342009	nájomné	145,14	0	0,00	145,14
	elektrická energia	12,61	19	2,39	15,00
	voda, stočné	10,92	19	2,08	13,00
	teplo	34,45	19	6,55	41,00
	TÚV	8,40	19	1,60	10,00
	upratovanie nebytových priest.	0,00	19	-	0,00
	upratovanie spol. a ostat. priest.	21,85	19	4,15	26,00
	záloha na dezinfekciu a deratizáciu	1,39	19	0,27	1,66
	odvoz kom.a neb. odpadu	7,87	19	1,49	9,36
	zvoz a pranie prádla	0,00	19	-	0,00
	poštové služby	0,00	19	-	0,00
	informátor a TÚ	27,53	19	5,23	32,76
	prevádzka a údržba spol. priest.	7,14	19	1,36	8,50
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	4,33	19	0,82	5,15
<b>Spolu</b>		<b>136,50</b>	<b>19</b>	<b>25,93</b>	<b>307,57</b>

Rekapitulácia	Sadzba	Základ dane	Daň	Cena s daňou
	19%	136,50	25,93	162,43
	0%	145,14	-	145,14
	cenové vyrovnanie			0,00
<b>Spolu</b>				<b>307,57</b>

Dátum dodania služby: 15.5.2009  
15.6.2009

Dátum splatnosti: 15.5.2009  
15.6.2009

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

V Košiciach dňa, 22.04.2009

za prenajímateľa:  
Ing. Danica Špakovská, konateľ

za nájomcu:  
MUDr. Miriam Polanová, konateľ  
Poliklinika Juh  
Rastislavova 45  
040 01 Košice  
neuroológ  
A78568004 1