

## Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 30/2015

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

---

### Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Košický samosprávny kraj  
sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice  
IČO: 35 541 016

zastúpený: **Správa majetku Košického samosprávneho kraja**  
sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice  
IČO: 42 093 937  
DIČ: 2022359669  
číslo účtu: 7000282732/8180  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
konajúci prostredníctvom: JUDr. Milena Pučanová, poverená riadením  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** Vladimír Eliáš  
Miesto podnikania : Rastislavova 747/4, 040 11 Košice - Juh  
IČO: 40 413 462  
bankové spojenie: Tatrabanka, a. s.  
IBAN : SK  
Zapísaný na OÚ Bratislava, odbor živnostenského podnikania, živ. register č. 803-14926  
(ďalej len „nájomca“)

### Čl. I

#### Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy č. VII so súpisným číslom 1062, nachádzajúcej sa na Strojárskej ulici č. 3 v Košiciach, na pozemku s parcelným č. 3205/3, ktorá je evidovaná Okresným úradom v Košiciach, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 11618, kat. územie Letná, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov zverená do správy rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom a to Správe majetku Košického samosprávneho kraja, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
  - a) nebytový priestor o výmere 45,70 m<sup>2</sup> na 1. poschodí,
  - b) spoločné priestory o výmere 28,58 m<sup>2</sup> na 1. poschodí(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 ako fotografický a výtvarný ateliér.

## 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), dezinfekcia, deratizácia, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
  - b) údržba spoločných vonkajších priestorov, vrátane ich upratovania, odvoz komunálneho odpadu, služby informátora, 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. 1/2013 zo dňa 2.1.2013, s ktorou sa nájomca oboznámil pred podpisom tejto zmluvy. Nájomca je povinný do 31. januára kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi priemerný počet 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. Prenajíateľ je oprávnený bez súhlasu nájomcu 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 prenajíateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 3.
8. Prenajíateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajíateľ 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 neurčitú so začiatkom nájmu od 01. 04. 2015.

#### **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 jednomesačná 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 /zánikom fyzickej 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 prenajíateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajíateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
4. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajíateľa 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 prenajíateľovi 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, konateľ'a, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve. Zmluvné strany si písomné podania doručujú na adresu sídla miesta podnikania adresáta uvedenú v záhlaví zmluvy, pokiaľ nie je odosielateľovi známa iná adresa sídla. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, a to aj v prípade, ak sa o nej adresát nedozvedel. Pri osobnom doručovaní zásielky sa zásielka považuje za doručенú aj v prípade, ak ju oprávnená osoba, konajúca za adresáta, odmietla prijať.
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. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajíateľ oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s uznesením čl. V bod 2 písm. a) zmluvy.
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. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č.1 nariadenia 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 prenajíateľ, 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. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 7 a 8 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 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. Ak vlastníak predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady.
10. Nájomca zodpovedá prenajíateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, resp. pacientov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajíateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.



11. Prenajíateľ 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 prenajíateľom 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 prenajíateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajíateľom, 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 prenajíateľ 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 prenajíateľovi zmluvnú pokutu 16,60 € 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.
16. V prípade užívania predmetu nájmu v pracovných dňoch po 21,30 hod. alebo v dňoch pracovného pokoja sa prenajíateľ a nájomca dohodli, že nájomca obdrží od prenajíateľa čipové zariadenie a kľúče od vstupnej brány za účelom umožnenia vstupu do predmetu nájmu a jeho užívania v uvedený čas.
17. V prípade straty čipového zariadenia alebo kľúčov od vstupnej brány nájomca zodpovedá prenajíateľovi za škodu, ktorá mu vznikne v súvislosti s výmennou zámkov a ostatných bezpečnostných zariadení. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknutú škodu prenajíateľovi uhradiť do desiatich pracovných dní od doručenia výzvy prenajíateľa na jej úhradu.

## **Čl. VII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajíateľa.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach rovnopisoch, z ktorých tri sú určené pre prenajíateľa 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,
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 podpismi 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 ..... **01 APR. 2015** .....

V Košiciach dňa ..... **03.05** .....

**Za prenajímateľa:**

Npráva advokátskeho kanceliárstva s r.s.p.o. Košice  
Košice  
Tatranská 25, 040 01 Košice

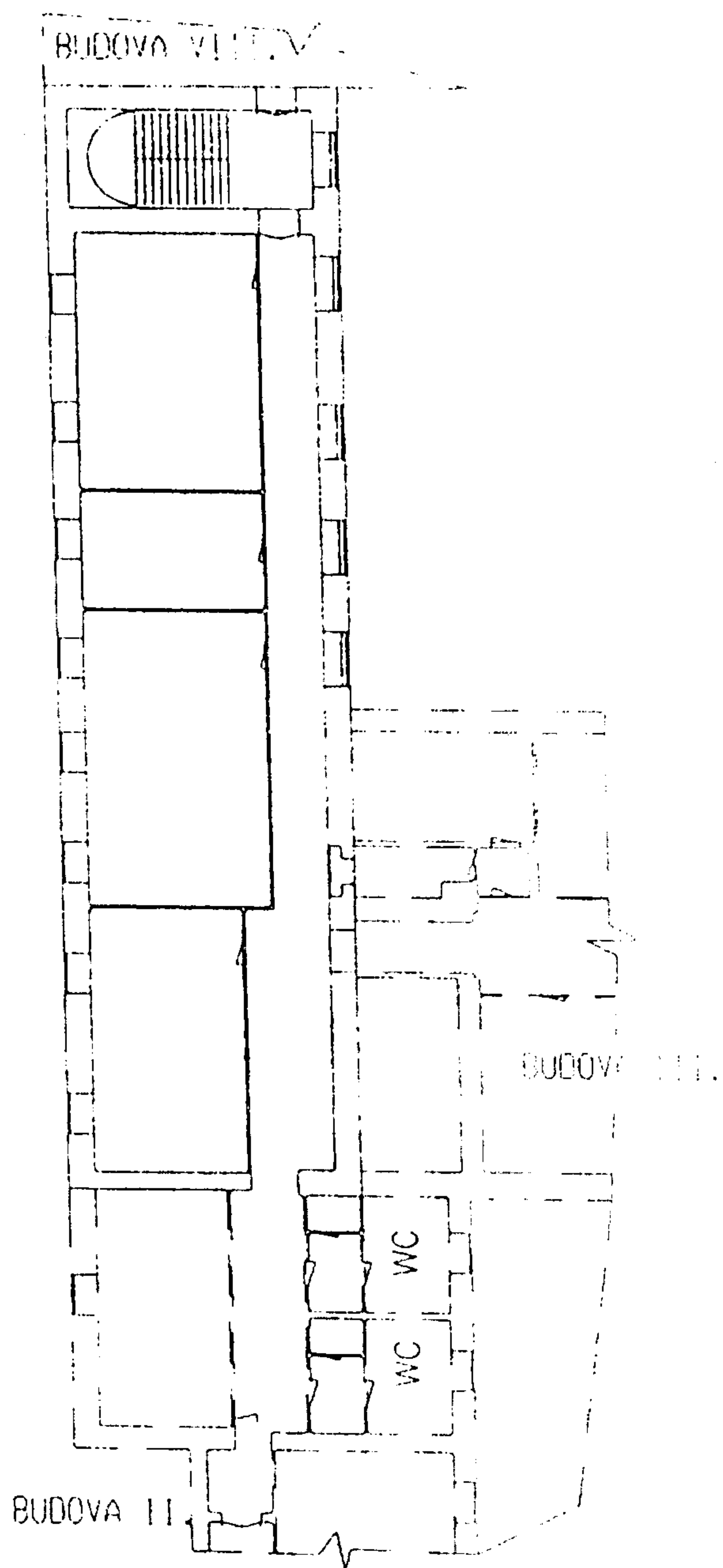
.....  
JUDr. Milena Pučanová  
poverená riadením

**Za nájomcu:**

.....  
Vladimír Eliáš

PRÍLOHA č. 1 K 2420/00 d' 30/2015

BUDOVA VII - 1FD



Vladimír Eliáš

Platné od 01.04.2015

Rozpis nájomného a úhrad za služby

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 10,00 € /m2/12 mesiacov	45,70	38,08
Nájom - spoločné priestory 10,00 € /m2/12 mesiacov	28,58	23,82
<b>A/ Nájomné / mesiac</b>	<b>74,28</b>	<b>61,90</b>
záloha na spotrebu elektrickej energie		15,00
záloha na spotrebu vody		5,00
záloha na spotrebu tepla		50,00
upratovanie vonkajších a spoločných priestorov		10,00
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		1,00
odvoz komunálneho odpadu		3,61
informátor		9,00
prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov		5,00
OBP, PO spol.a ost. priestorov, energetika		2,51
<b>B/ Služby spojené s užívaním / mesiac</b>		<b>101,12</b>
<b>SPOLU / mesiac</b>		<b>163,02</b>



