

# Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 15/2011

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: Poštovní 15, 040 01 Košice  
Zastúpený: Ing. Dávid Špakovská, konateľ  
IČO: 36 797 723  
DIČ: 20224 1612  
IČ DPH: SK20 2401612  
Číslo účtu: 23167 1255/0200  
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:** MUDr. Klaudia Herkel'ová  
Sídlo: Karpátka 12, 040 01 Košice  
IČO: 3551 371  
DIČ: 1030 85040  
Číslo účtu: 23167 1255/0200  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Košice - mesto  
Doklad o povolení na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia: Rozhodnutie Košického  
samosprávneho kraja č. 1530/2006-RU20-3471 zo dňa 02.03.2006.  
(ďalej len „nájomca“)

## Čl. I

### Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy zdravotníckeho zariadenia so súpisným číslom 400, nachádzajúcej sa na ulici Spišské námestie č. 4 v Košiciach, na pozemku s parcelným číslom 4096/21, ktorá je evidovaná Správou katastra Košice v liste vlastníctva 12375, k t. územie Jazero, obec Košice – Nad Jazerom, okres Košice IV. Prenajíateľ je na základe Zmluvy o výkone správy nehnuteľného majetku č. 9/2010/IZ zo dňa 23.12.2010 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 45,0 m<sup>2</sup> na 1. poschodí,
  - b) spoločné priestory o výmere 22,2 m<sup>2</sup> na 1. poschodí(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.

5. Ak nájomca neuhraší 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 01.04.2011 do 31.3.2016.

#### **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. nedodríava 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) prenajíateľ 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. b) 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 prenajíateľovi, 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 písmen 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 prenajíateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, alebo si túto službu objedná u prenajíateľa. 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, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú

uvedené v zmluve. Pri oznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu sídla nájomcu považuje za doručení vrátaním 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. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením 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, isťče, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Bližší popis je stanovený v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.
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 porušuje režim stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekročujú náklady bežnej údržby a opráv.
10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov alebo 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 tabúľ, 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 vstúpiť 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 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.

## Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
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 úrad za služby ako príloha č. 2,
  - c) Dohoda o platbách - ako príloha č. 3,
  - d) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 7 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa 21.02.2011.
5. Právne vzťahy výslovne upravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 16/1990 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 22.02.2011

V Košiciach dňa 25. MAR. 2011

**Za prenajímateľa:**

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

.....  
Ing. Danica Špakovská  
konateľ

**Za nájomcu:**

Ambulancia všeobecného lekára pre dospelých Spáiské nám. 4 KOŠICE	060723020201 MUDr. Klaudia Herkeľová všeobecný lekár pre dospelých A61511020
--	---

.....  
MUDr. Klaudia Herkeľová



MUDr. Klaudia Herkeľová

Piatné od 1.4.2011

## Príloha č.2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k zmluve č. 15/2011

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 40 61 € /m2/12 mesiacov	45,0	152,29
Nájom – spol. priestory 31,53 € /m2/12 mesiacov	22,2	58,33
<b>A/ Nájomné / mesiac</b>	<b>67,2</b>	<b>210,62</b>
záloha na spotrebu elektrickej energie		36,00
záloha na spotrebu vody		28,00
záloha na spotrebu tepla		63,00
záloha na spotrebu TUV		20,00
záloha na spotrebu plynu		0,00
upratovanie nebytových priestorov		0,00
upratovanie spoločných a ostatných priestorov		67,03
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		0,66
odvoz komunálneho a nebezpečného odpadu		11,48
zvoz prádla		0,00
poštové služby		0,00
informátor a tlf. ústredňa		80,68
prevádzka a údržba spoločných priestorov		4,75
OBP, PO ostatných priestorov energetika		4,82
<b>B/ Služby spojené s užívaním / mesiac</b>		<b>316,42</b>
<b>SPOLU / mesiac</b>		<b>527,04</b>

výška ceny služieb je stanovená vrátane DPH



**DOHODA O PLATBÁCH - daňový doklad - na rok 2011**

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytového priestoru č 15/2011  
o opakovanom zdaniteľnom plnení - platbách nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu  
pre rok 2011 za priestory objektu : zdravotnícke zariadenie Nad Jazerom, Spišské námestie 4 v Košiciach

**Platnosť : od 01.04.2011 do 31.12.2011**

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.20017A

**Nájomca:**

MUDr. Klaudia Herkeľová

Karpatská 12, 040 01 Košice

IČO: 35 519 371

DIČ: 1030685040

Bank.spojenie:

Číslo účtu: C...

Variabilný symbol	Poskytovaná služba	Základ dane v EUR	DPH 20% v EUR	Platba s DPH v EUR
152011	Nájomné	210,62	0	210,62
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	30,00	6,00	36,00
	Záloha na spotrebu vody	23,33	4,67	28,00
	Záloha na spotrebu tepla	52,50	10,50	63,00
	Záloha na spotrebu TUV	16,66	3,34	20,00
	Záloha na spotrebu plynu	0,00	0,00	0,00
	Upratovanie spoločných a ostatných priestorov	55,86	11,17	67,03
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	0,55	0,11	0,66
	Odvoz komunálneho a nebezpečného odpadu	9,57	1,91	11,48
	Zvoz a pranie prádla	0,00	0,00	0,00
	Poštové služby	0,00	0,00	0,00
	Informátor a tlf. ústredňa	67,23	13,45	80,68
	Prevádzka a údržba spoločných priestorov	3,96	0,79	4,75
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	4,02	0,80	4,82
<b>Spolu</b>		<b>263,68</b>	<b>52,74</b>	<b>527,04</b>

Rekapitulácia	Sadzba dane	Základ dane	Daň	Platba s daňou
	0%	210,62	0	210,62
	20%	263,68	52,74	316,42
<b>Spolu</b>				<b>527,04</b>

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
04/2011	15.04.2011	15.04.2011
05/2011	15.05.2011	15.05.2011
06/2011	15.06.2011	15.06.2011
07/2011	15.07.2011	15.07.2011
08/2011	15.08.2011	15.08.2011
09/2011	15.09.2011	15.09.2011
10/2011	15.10.2011	15.10.2011
11/2011	15.11.2011	15.11.2011
12/2011	15.12.2011	15.12.2011

V Košiciach, dňa 04.03.2011

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Danica Špakovská, konateľ

040720020201  
MUDr. Klaudia Herkeľová  
všeobecný lekár pre dospelých  
481511020  
MUDr. Klaudia Herkeľová