

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 56/2011

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: 20 22401612
IČ DPH: SI 2022401612
Číslo účtu: 25 6731255/0200
Bankové spojenie: VTB, 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: DINTICIO s.r.o.
Sídlo: Paľienkova 9, 040 18 Košice - Krásna
Zastúpený: Mgr. Vlasta Štefanová, konateľ
IČO: 36 505 271
DIČ: 20 2150218
Číslo účtu:
Bankové spojenie:
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka číslo 17907/V zo dňa
24.03.2006.
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy zdravotníckeho zariadenia so súpisným číslom 74, nachádzajúcej sa na ulici Komenského č. 37/A v Košiciach, na pozemku s parcelným číslom 3041, ktorá je evidovaná Správou katastra Košice v liste vlastníctva 5402, kat. územie Severné Mesto, obec Košice - Sever, okres Košice I. Prenajímateľ je na základe Zmluvy o výkone správy nehnuteľného majetku č.9/2010/IZ zo dňa 23.12.2010 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 o výmere 11,90 m² na IV. poschodí,
 - b) spoločné priestory o výmere 19,60 m² na IV. 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 na prevádzkovanie ambulancie s odborným zameraním stomatológia 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 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 určovaní 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, dĺžka 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. 4/007 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.

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 osoba /, 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 preádzkovať 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. 314/2011 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 predložiť platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, alebo si túto službu objednať u prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
4. Nájomca je povinný prístupniť 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. Písemné oznámenie zmeny sídla zo strany nájomcu sa zasielka zasielaná na poslednú známu 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, a to 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 podlah, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, pístky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a rámkov. 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 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 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 tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu zraša 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 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 skorčenia 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 § 7 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa 21.02.2011.
5. Právne vzťahy výsledne 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 tieňi, 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. 6. 2011

V KOŠICIACH dňa 26. 6. 2011

Za prenajímateľa:

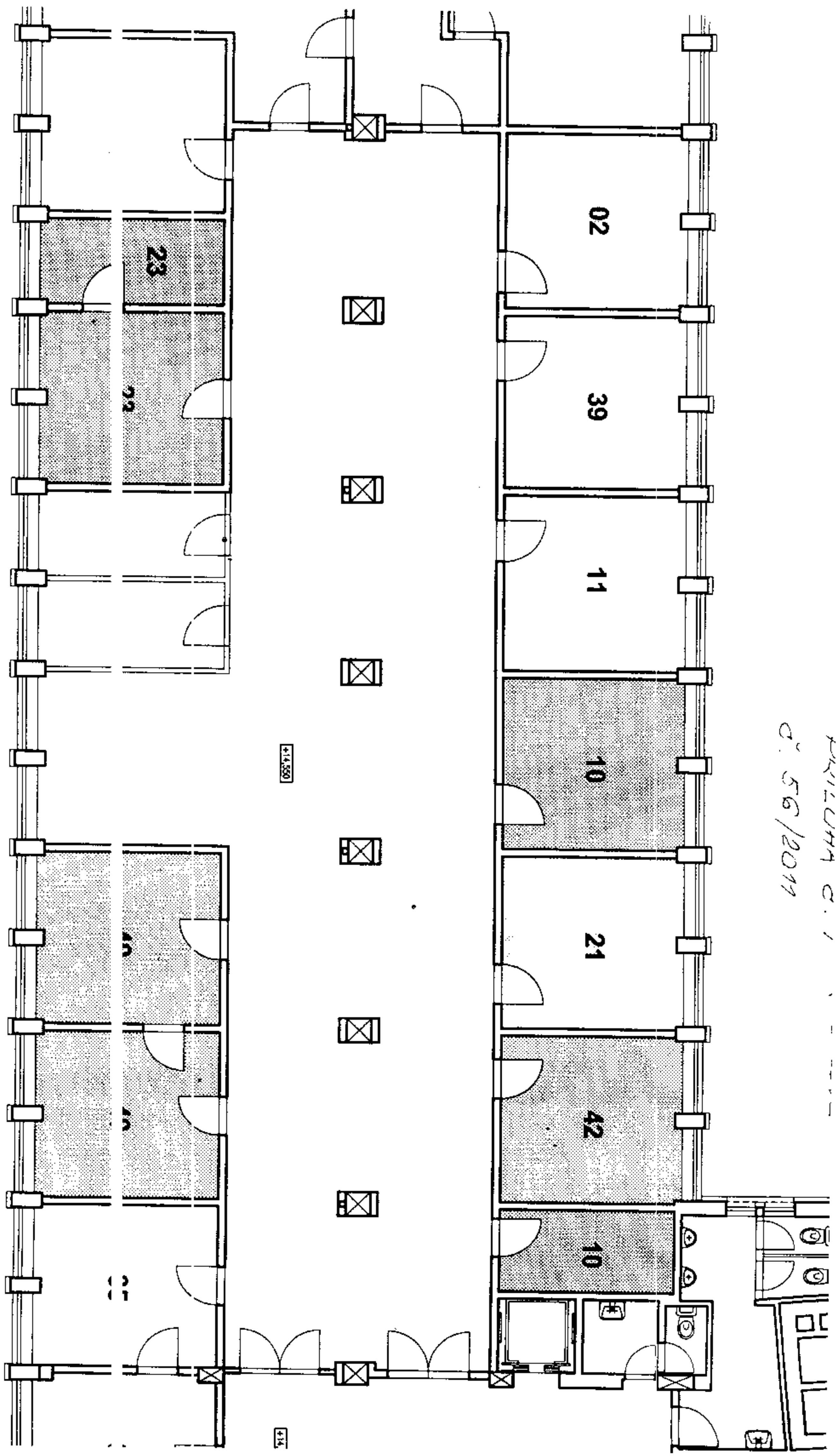
Správa majetku Košického samosprávneho kraja spol. s r.o. Poštová 15, 040 01 Košice
--

.....
Ing. Dana Pačková
konateľ

Za nájomcu:

.....
MUDr. Vlasta
konateľ

PRILUH4 C. 1
D. 56/2011



Zoznam nájomcov ambulancií:

POŘ.Č.	NÁJOMCA	PREDMET NÁJMU
02	ANMADENT s.r.o. MUDr. Lecová	stomatológ
39	RIDENS s.r.o. MUDr. Novický	stomatológ

Denticio, s.r.o.

Platné od 1.9.2011

Príloha č. 2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č. 56/2011

		m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory	40,61 € /m2/12 mesiacov	11,9	40,27
Nájom - spoločné priestory	31,53 € /m2/12 mesiacov	19,6	51,50
A/ Nájomné / mesiac		31,5	91,77
záloha na spotrebu elektrickej energie			13,05
záloha na spotrebu vody			10,70
záloha na spotrebu tepla			36,82
záloha na spotrebu TUV			8,20
záloha na spotrebu plynu			0,00
upratovanie nebytových priestorov			0,00
upratovanie spoločných a ostatných priestorov			45,28
záloha na dezinfekciu a chlorizáciu			1,67
odvoz komunálneho a nebezpečného odpadu			16,64
zvoz a pranie prádla			0,00
poštové služby			4,99
informátor a tlf. ústredňa			59,12
prevádzka a údržba spoločných priestorov			5,26
OBP, PO ostatných priestorov, energetika			5,26
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac			206,99
SPOLU / mesiac			298,76

Výška ceny služieb je uvedená vrátane DPH

DOHODA O PLATBÁCH - daňový doklad - na rok 2011

Táto dohoda je prílohou Zmluvy o nájme nebytového priestoru č.56/2011
o opakovanom zdaniteľnom plnení - platbách nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu
pre rok 2011 za príslušný objekt: zdravotnícke zariadenie Sever, Komenského 37/A v Košiciach

Platnosť : od 01.09.2011 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 Špákovécká, konateľ
IČO: 36 797 723
DIČ: 2022401612
IČ DPH: SK2022401612
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 2316731255/020
Zapísaný v OR OS KE I., odd.Sro, vl.č.200 7/V

Nájomca:

DENTICIO s.r.o.
Pasienková 9, 040 18 Košice
V zastúpení: MUDr. Vlasta Štefanová, konateľ
IČO: 36 605 271
DIČ: 2022150218
Bank.spojenie: SLSP, a.s.
Číslo účtu: 0576900562/0900

Variabilný symbol	Poskytovaná služba	Základ dane v EUR	DPH 20% v EUR	Platba s DPH v EUR
562011	Nájomné	91,77	0	91,77
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	10,88	2,17	13,05
	Záloha na spotrebu vody	8,92	1,78	10,70
	Záloha na spotrebu tepla	30,68	6,14	36,82
	Záloha na spotrebu TUV	6,83	1,37	8,20
	Záloha na spotrebu plynu	0,00	0,00	0,00
	Upratovanie spoločných a ostatných priestorov	37,73	7,55	45,28
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	1,39	0,28	1,67
	Odvoz komunálneho a nebezpečného odpadu	13,87	2,77	16,64
	Zvoz a pranie prádla	0,00	0,00	0,00
	Poštové služby	4,16	0,83	4,99
	Informátor a tlf. ústredňa	49,27	9,85	59,12
	Prevádzka a údržba spoločných priestorov	4,38	0,88	5,26
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	4,38	0,88	5,26
Spolu		172,49	34,50	298,76

Rekapitulácia	Sadzba dane	Základ dane	Daň	Platba s daňou
	0%	91,77	0	91,77
	20%	172,49	34,50	206,99
Spolu				298,76

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
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 15.08.2011

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

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

Ing. Danica Špákovécká, konateľ

MUDr. Vlasta Štefanová, konateľ