

# ZMLUVA

## O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 95/2013

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
(ďalej len „Zmluva“)  
medzi

Prenajímateľ :

**Žilinský samosprávny kraj**

**v správe Dolnooravskej nemocnice s poliklinikou MUDr. L. Nádaši - Jégého Dolný Kubín**

Sídlo : ul. Nemocničná 1944/10, Dolný Kubín

Zástupca : PhDr. Jozef Mintál – riaditeľ

Bankové spojenie : VÚB, a.s. pobočka Dolný Kubín

účet č. : 8937-332/0200 Vs 171

IČO : 00 634 905

DIČ : 2020563754

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

**V E R S A L , s r o**

konateľ : Roman Ďaďo

Bydlisko :

Bankové spojenie :

č. účtu :

IČO : 45 377 910

DIČ :

(ďalej len „nájomca“)

### čl. I

#### Predmet zmluvy

1. Žilinský samosprávny kraj, je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy monobloku s.č. 1944/10, postavenej na KN-C č. 845/6 a zapísanej na LV č. 994 vedeným správou katastra Dolný Kubín, ktorá je v správe v DONsP Dolný Kubín.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v bloku "C" - I. suterén DONsP D. Kubín o celkovej výmere podlahovej plochy **118,37 m<sup>2</sup>** pozostávajúce z :

Účel miestnosti	Plocha (m <sup>2</sup> )
predajňa	66,33
sklady	47,16
kancelária	4,88

3. Nájomca sa zaväzuje uvedené priestory dočasne užívať **na prevádzku bufetu.**
4. Podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK zo dňa 27.4.2010 prílohy č. 3, písm. a, – ide o prípad osobitného zreteľa, podľa ktorého sa postupuje pri uzatváraní tejto zmluvy.

### čl. II

#### Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu **u r č i t ú** od **1.1.2013** do **31.12.2013**.
2. Nájom končí :
  - a/ uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný
  - b/ písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenom v dohode
  - c/ písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa ak bude priestory potrebovať pre svoju činnosť alebo pre potreby Žilinského samosprávneho kraja
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods.2 zák. č. 116/1990 Zb.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods.3 zák. č. 116/1990 Zb.
5. Výpovedná lehota podľa odsekov 3, 4 je 3 mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
7. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v ods. 6, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10.- € za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

### čl. III. Úhrada a nájom

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné za poskytnutie nebytových priestorov.
2. Zmluvné strany sa dohodli na základe ponúknutej ceny z priameho výberového konania:  
a/ výsledok obchodnej verejnej súťaže je nájom vo výške **42,24 €** za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru ročne (**3 008 €**).
3. Za nájom platí nájomca mesačný preddavok v celkovej výške **535 €**.

tab č. 1

pč	Druh služby (energie)	Merná jedn.	množstvo	Zálohové platby	
				Cena za jednotku v €	Spolu v €
1	Nájomné	m <sup>2</sup>	71,21	42,24	3 008,00
2	Kúrenie a TÚV	m <sup>2</sup>	71,21	15,32	1 090,94
3	Vodné a stočné	m <sup>3</sup>	100,00	2,40	240,00
4	Zrážkové vody	%	0,54	16 925,00	91,90
5	Sklady	m <sup>3</sup>	47,16	42,24	1 991,57
	Spolu za rok				<b>6 422,00</b>
	za mesiac				<b>535,00</b>

### čl.IV

1. Nájomné **535 €** sa platí mesačne predom na účet prenajímateľa číslo 8937-332/0200, Vs 171, Ks 0298, vedený vo VÚB a. s. Dolný Kubín a je splatný do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Ak nájomca neuhradí nájomné v lehote uvedenej v článku IV odseku 1, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške úrokov z omeškania o 8% aktuálnych bodov vyššiu ako základná úverová sadzba Európskej centrálnej banky platnej k 1. dňu omeškania plnenia peňažného dlhu
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku preddavkov na nájomné /čl. III. ods.3/ pri zvýšení nákladov na dodávané energie t. j. cien dodávaných energií dodávateľmi v pomere zvýšenia nákladov a v prípade zmeny výšky cien stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo rozhodnutiami cenových orgánov, alebo v prípade zmeny rozsahu a kvality poskytovaných energií. Zvýšenie preddavkov nadobúda účinnosť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia prenajímateľa o zvýšení výšky preddavkov na energie spojené s nájmom.
4. Prenajímateľ najneskôr v lehote 21 dní od vyúčtovania ročnej úhrady za nájom a energie vyšším dodávateľom doručí nájomcovi konečné zúčtovanie úhrad.
5. Nedoplatky vyplývajúce z vyúčtovania podľa ods. 4 sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia nájomcovi. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nedoplatkov je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške úrokov z omeškania o 8% aktuálnych bodov vyššiu ako základná úverová sadzba Európskej centrálnej banky platnej k 1. dňu omeškania plnenia peňažného dlhu. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nebytové priestory môže užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.

### čl. V

#### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi energie, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
5. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý touto zmluvou.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikne.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
8. Nájomca je v prípade potreby povinný zabezpečiť na vlastné náklady údržbu a opravy v prenajatých priestoroch v nasledovnom rozsahu:
  - maľovanie priestorov, výmena armatúr,
  - výmena osvetľovacích telies, žiaroviek a žiariviek,
  - výmena sanitárnych zariadení,

- výmena podlahovín, elektrických vypínačov a zásuviek.
- 9. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za energie a preddavky na ne.
- 10. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľa o vzniku havárie v objekte kde sa prenajaté priestory nachádzajú umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (napr. rozvodom energií, elektrine...).
- 11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru v zmysle platných právnych predpisov a noriem.
- 12. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zásad o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v prenajatých priestoroch v zmysle platných právnych predpisov a noriem.
- 13. Nájomca sa zaväzuje odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke s označením mena nájomcu po jednom kľúči od každej prenajatej miestnosti k zabezpečeniu vstupu v havarijných situáciách.
- 14. Za škodu spôsobenú v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plno rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebovania.
- 15. Nájomca je povinný pri nákupe nového elektrických spotrebiča resp. zdravotníckeho prístroja okamžite nahlásiť typ zariadenia a príkon zariadenia PTO DONsP D. Kubín z dôvodu úpravy koeficientu spotreby el. energie.
- 16. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po účinnosti zmluvy oznámiť prenajímateľovi na PTO DONsP Dolný Kubín používané elektrické spotrebiče a v prípade zmeny aj ohlásiť. Účastníci sa dohodli, že v prípade zistenia prenajímateľom, že sa v prenajatých priestoroch nachádza nájomcom neohlásený spotrebič elektrickej energie, alebo nájomca umožňuje alebo umožňovalo odber elektrickej energie inej osobe bez súhlasu prenajímateľa, zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100.-€. Nárok na úhraduškody tým nie je dotknutý. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do prenajatých priestorov za účelom uvedenej kontroly.

#### **čl. VI Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť, alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k zmluve.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva predstavuje slobodný a vážny prejav ich vôle, je pre ne určitá a zrozumiteľná, neuzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, z ktorých dve vyhotovenia si ponechá prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží nájomca.

V Dolnom Kubíne dňa, 1.1.2013

Roman Ďaďo, v.r.

PhDr. Jozef Mintál, v.r.

-----  
Nájomca:

-----  
Prenajímateľ: