

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 14/2015/NZ

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

Prenajímateľ :

**Žilinský samosprávny kraj**

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

Sídlo : ul. Nemocničná 1944/10, Dolný Kubín

Zástupca : PhDr. Jozef Mintál – riaditeľ

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

účet č. : 7000481053/8180, IBAN : SK92 8180 0000 0070 0048 1053

IČO : 00 634 905

DIČ : 202 056 37 54

(ďalej „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

**Mária HOCHHOLZEROVÁ**

Bydlisko :

Sídlo : Nemocničná 1944/10 Dolný Kubín

IČO : 47 608 749

DIČ :

Bankové spojenie :

č. účtu :

(ďalej „nájomca“)

## čl. I

### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ hospodári ako správca s majetkom Žilinského samosprávneho kraja, ktorý je predmetom nájmu a nachádza sa v budove DONsP v Dolnom Kubíne, Nemocničná 1944/10, postavenej na pozemku KN parc. č. 845/1 v k. ú. obce Dolný Kubín a zapísanej na LV č. 994.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove : Polikliniky 2. poschodie blok F, DONsP D. Kubín o celkovej výmere podlahovej plochy **42,52 m<sup>2</sup>** pozostávajúce z :

Účel miestnosti	Plocha (m <sup>2</sup> )
Laboratórium	32,02
sklad	2,35
Spoločné priestory (WC, chodba, hala, vstup)	8,15

3. Nájomca sa zaväzuje uvedené priestory dočasne užívať na prevádzku : „**Ambulancie zubná technika**“.
4. Podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK zo dňa 27.4.2010 podľa článku 22 ods. 1a bola táto zmluva uzatvorená priamym nájmom.

## čl. II

### Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu **určitú** od **1. 1. 2015** do **31. 12. 2015**.
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 **39,70 €** za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru ročne (**1 688,04€**).
3. Za nájom platí nájomca mesačný preddavok v celkovej výške **236,21 €**.

pč	Druh služby (energie)	Merná jedn.	množstvo	Zálohové platby	
				Cena za jednotku v €	Spolu v €
1	Nájomné	m <sup>2</sup>	42,52	39,70	1 688,04
2	Kúrenie a TUV	m <sup>2</sup>	42,52	15,074	640,95
3	Vodné a stočné	m <sup>3</sup>	70,00	2,773	194,11
4	Zrážkové vody	%	0,320	17 974,93	57,52
5	Elektrická energia	%	0,140	181 376,70	253,93
	Spolu za rok				<b>2 834,55</b>
	za mesiac				<b>236,21</b>

### čl.IV

1. **Nájomca sa zaväzuje, že bude uhrádzať nájomné podľa bodu 3 čl. III v sume 236,21 € mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti faktúry, a to na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre, vs : číslo faktúry, ks : 0308. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.**
2. **Ak nájomca neuhradí nájomné v lehote uvedenej v článku V odseku I, 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 nesplnením 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 prenájate priestory nachádzajú umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (napr. rozvodom energií, elektrine...).
- 11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenájatého priestoru v zmysle platných právnych predpisov a noriem.
- 12. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zásad o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v prenájatých 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 prenájatej miestnosti k zabezpečeniu vstupu v havarijných situáciách.
- 14. Za škodu spôsobenú v prenájatých 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 prenájatých 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 úhradu škody tým nie je dotknutý. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do prenájatých 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 15.1.2015

.....  
Nájomca :

.....  
Prenajímateľ :