

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 4/2012

Zmluvné strany:

### **Prenajímateľ:**

Názov správcu : **Obchodná akadémia**

Sídlo: Scotia Viatora č. 4, 034 01 Ružomberok

Zastúpený: Ing. Ľudmila Kerndlová

IČO: 30232953

DIČ : 2020979070

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko

číslo účtu:

organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Žilinského samosprávneho kraja  
(ďalej len "prenajímateľ")

a

### **Nájomca:**

Obchodné meno: **Dana Bočkoríková**

Sídlo: 034 95 Likavka č. 79

Zastúpený:

IČO: 43210830

DIČ :

Bankové spojenie:

číslo účtu:

zapísaný v živnostenskom registri : OŽP-B/2006/02231

č.živnostenského registra 570-9286

(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka

### **zmluvu o nájme nebytových priestorov**

s nasledovným obsahom:

#### **I.**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súp. číslo 1484 postavenej na pozemku parc. KN č 2065, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 4320, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Ružomberok.

2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1. tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ju alebo jej časť, **so súhlasom zriaďovateľa**, prenechať do nájmu.

## II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti - stavbe popísanej v odseku 1 čl. I tejto zmluvy a to :

- a) miestnosť stomatológia o výmere 16,50 m<sup>2</sup> na prízemí
- b) miestnosť sociálne zariadenie o výmere 2,90 m<sup>2</sup> na prízemí

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 19,40 m<sup>2</sup>.

(ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“)

2. Nebytový priestor je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Doba trvania nájmu neprekročí 10 dní, resp. 240 hod. v kalendárnom mesiaci.

Pracovná doba bude nasledovná:

Pondelok 7:30 – 14:00 hod.

Utorok 7:30 – 14:00 hod.

Streda 7:30 – 14:00 hod.

Štvrtok 7:30 – 14:00 hod.

Piatok 7:30 – 14:00 hod.

---

spolu 32,5 hod. do týždňa

## III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel : ambulancia na činnosť vyplývajúcu z jeho oprávnenia na výkon podnikateľskej činnosti – zubná technika podľa výpisu zo živnostenského registra, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

## IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 02.12.2012 do 02.12.2013.

## V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave nebytového priestoru.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi všetky náklady na uvedenie nebytového priestoru do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie nebytového priestoru nájmu uhradí nájomca prenajíateľovi nájomné :

- za nebytový priestor uvedený v čl. II ods. 1 písm. a) 20,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje za 16,50 m<sup>2</sup> nájomné vo výške 330,00 Eur/ročne;
- za nebytový priestor uvedený v čl. II. ods. 1 písm. b) 20,00. Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje za 2,90 m<sup>2</sup> nájomné vo výške 58,00 Eur/ročne;

**C e l k o m nájomné činí 388,00 EUR (slovom tristoosemdesiatosem EUR) ročne, čo predstavuje 32,33 EUR mesačne (mesačné nájomné).**

2. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť, z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie), až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok. Prenajíateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzná pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajíateľa.

## VII. Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajíateľovi zálohovo úhradu za služby spojené s nájmom **mesačne vo výške 23,69 EUR** a to za :

a) dodávku elektrickej energie	13,28 EUR
b) dodávku tepla	5,61 EUR
c) dodávku TUV	.....
d) dodávku plynu	.....
e) vodné a stočné	1,90 EUR
f) telefón	.....
g) odvoz odpadu,	1,85 EUR
h) upratovanie	.....
i) daň z prenájmu nehnuteľnosti	1,05 EUR

## VIII. Platobné podmienky, úrok z omeškania, zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajíateľovi **štvrt'ročné nájomné** a zálohovú úhradu za služby spojené s nájmom za príslušný štvrt'rok na základe vystavenej faktúry vo výške podľa čl. VI. a čl. VII. tejto zmluvy, a to vždy do 30. dňa príslušného kalendárneho štvrt'roka na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

2. V prípade, že si nájomca nesplní povinnosť uvedenú v odseku 1 tohto článku riadne a včas je povinný uhradiť prenajíateľovi úroky z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou štvrt'ročného nájomného alebo s úhradou zálohy za služby spojené s nájmom je prenajíateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajíateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajíateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené

do zaplataenia. Zaplataenim zmluvnej pokuty nie je dotknutý narok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataenim zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplataenim zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

## IX.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať nebytový priestor uvedený v čl. I. odsek 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
- b) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor;
- c) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, spojené s nájmom, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve;
- d) právo vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa nebytového priestoru počas trvania tejto nájomnej zmluvy v čase po dohode s nájomcom; v prípade, že čas nebude dohodnutý, v čase určenom prenajímateľom;
- e) právo poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov.

#### 2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať nebytový priestor **len** na účel dohodnutý touto zmluvou;
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom;
- c) povinnosť užívať nebytový priestor s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu;
- d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie nebytového priestoru;
- e) povinnosť oznámiť prenajímateľovi, bez zbytočného odkladu, potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
- f) povinnosť, bez zbytočného odkladu, oznámiť prenajímateľovi vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /napr. k rozvodom vody, elektrike a pod./, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením ktorejkoľvek z týchto povinnosti vznikla;
- g) povinnosť vykonávať na svoje náklady maľovanie prenajatých priestorov a zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva;
- h) povinnosť zaplatiť prenajímateľovi náklady na deratizáciu alebo dezinfekciu nebytového priestoru ;
- i) povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení;

- j) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní nebytového priestoru, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení;
  - k) povinnosť sprístupniť nebytový priestor prenajímateľovi a byť prítomný v čase ich sprístupnenia pri výkone práva prenajímateľa;
  - l) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.).
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy, týkajúce sa nebytového priestoru, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov, spojených so zmenou nebytového priestoru, len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor a to ani jeho časť, do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do nebytového priestoru.
6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

## **X. Skončenie nájmu**

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
3. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody zmluvných strán.

## **XI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. odsek 3 .
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja je na uzatvorenie tejto zmluvy potrebný súhlas zriaďovateľa.
4. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvy, pričom zmluvní strany súhlasia, že súčasne splnením podmienky udelenia súhlasu zriaďovateľa na uzatvorenie tejto zmluvy.

6. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

**Podpisy zmluvných strán :**

V Ružomberku dňa 23.11.2012

Prenajímateľ:

OBCHODNÁ AKADÉMIA  
UL. SCOTA VIATORA Č. 4  
RUŽOMBEROK

-5-

Ing. Ľudmila Kerndlová  
riaditeľka školy

---

Nájomca :

Dana Bočkoríková

---

Prílohy :

1. situačný plán (náčrt) prenajatých nebytových priestorov,
2. kópia živnostenského listu nájomcu,
3. súhlas odboru školstva a športu ŽSK
4. mesačný výmer nájomného