

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 2011/24

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 720 Občianskeho zákonníka a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení neskorších dodatkov (ďalej len „zmluva“) medzi

Prenajímateľ Žilinský samosprávny kraj - v správe Oravskej polikliniky Námestovo

so sídlom : Červeného kríža 62/30, 029 01 Námestovo
zastúpený : Mgr. Danielou Fejovou, riaditeľkou OP
IČO : 00634875
DIČ : 2020573434
IČ DPH : SK2020573434
Bankové spojenie : Banka Dexia a.s. Slovensko
pobočka Námestovo
Číslo účtu : 4013309005/5600
/ ďalej len "prenajímateľ" v príslušnom gramatickom tvare/

a

Nájomca

Zuzana Majchrová
so sídlom : Bernolákova 390/14, 029 01 Námestovo
IČO : 46230017
DIČ : 1077135543
Bankové spojenie : VÚB Námestovo
Číslo účtu : 2069978057/0200
/ ďalej len "nájomca" v príslušnom gramatickom tvare/

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Žilinský samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby **Oravskej polikliniky Námestovo, /rozostavaná prevádzková budova/, s. č. 62**, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 275/3, zapísanej na LV č. 818, pre k. ú. Námestovo, vedenom Správou katastra v Námestove.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory podľa prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, o celkovej výmere **119,06 m²**, ktoré pozostávajú z:
 - a) nebytového priestoru (miestnosť č. 1,2,3,4,5,6,7,8 – bufet) o výmere **88,30 m²**
 - b) časť nebytového priestoru (pomerná časť chodby pre účely čakárne) o výmere **30,76 m²**,nachádzajúce sa **na prízemí** v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode č. 1 tohto článku, ďalej spolu len „predmet nájmu“, ktorý je uvedený v prílohe č. 1a, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.)
4. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom **prevádzkovania bufetu**.

Kendek

5. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.
6. Na predmet nájmu bol v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 vypracovaný a zverejnený zámer priameho nájmu č. 28/2011.

Čl. II Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01. 07. 2011** do **30. 06. 2012**.
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením § 9 ods. 2 alebo 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší alebo nesplní ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy s podmienkou, že prenájomca na porušenie/nesplnenie povinností písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 15 kalendárnych dní, nedošlo k náprave. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Čl. III Nájomné a jeho úhrada

1. Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **4 223,17 €**, t.j. **35,47 €/m²/rok**.
2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať v mesačných splátkach vo výške **351,93 €** najneskôr do 5. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **2011-24**. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenájomca. Výška a rozpis nájomného na príslušný kalendárny rok je uvedená v prílohe č. 2 (splátkový kalendár) tejto zmluvy.
3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Kewin

Čl. IV Služby spojené s nájmom a ich úhrada

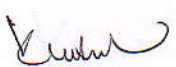
1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s nájmom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - dodávka za teplo a TÚV
 - dodávka vody a stočné
 - dodávka el. energie
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku **zálohovo mesačne v sume 98,07 €**. Platbu za el. energiu a vodu bude nájomca uhrádzať **mesačne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom podľa skutočnej ceny spotrebovaných médií**, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **2011-24**. Platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
3. Celkové zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom (faktúry) je nájomca povinný uhradiť vzniknutý nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ vráti vzniknutý preplatok nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravia výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ boli inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2, 3 a 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. V Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI Ďalšie práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho prác spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.



3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, s ktorým ho prenajímateľ oboznámil, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady.
5. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca môže požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu prenajímateľ udelil predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie týchto zmien a súčasne sa písomne zaviazal (buď priamo v tomto súhlase alebo osobitným písomným prehlásením) na úhradu týchto nákladov alebo ich časti.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. V prípade vzniku havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam /rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod./, nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oboznámiť prenajímateľovi zmenu údajom týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
10. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
11. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, za BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu, ako aj v budove uvedenej v čl. I, ods. 1 tejto zmluvy.
12. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi /dezinfekcia a iné/.
13. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia.
14. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti.
15. Nájomca je povinný postupovať podľa zák. č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov podľa ktorého zodpovedá za svojich zamestnancov a osoby mu zverené do starostlivosti. V prípade evakuácie je povinný postupovať v zmysle Vyhlášky MV č. 75/1995 o zabezpečovaní evakuácie v znení neskorších predpisov. Všetky informácie, t. j. únikové cesty pri požiaroch, varovné signály v prípade všeobecného ohrozenia sú uvedené na výveskách pri únikovom východe budovy.
16. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie svojich informačných tabúľ na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.

Kušer

17. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom (podľa čl. IV. bod 5) vyhotoví vždy novú prílohu č. 2 (Splátkový kalendár) a túto zašle nájomcovi.

Čl. VII Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy alebo s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájmom podľa čl. IV ods. 2, 3 a 5 tejto zmluvy, je prenájomca 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 prenájomca na náhradu škody, ktorej sa môže prenájomca domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia


1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých dva dostane prenájomca, dva nájomca a jeden bude založený na ŽSK v Žiline.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. II ods. 1 tejto zmluvy za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle prenájomca.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpisujú.

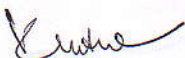
V Námestove dňa 22. 06. 2011

Oravská poliklinika
Námestovo
029 01 NÁMESTOVO
-2-

Za prenájomca: Mgr. Daniela Fejová
riaditeľka OP

Za nájomcu: Zuzana Majchrová


.....
Zuzana Majchrová
Bernolákova 390/14
029 01 NÁMESTOVO
IČO: 46 230 017 DIČ: 1077135543



Príloha č. 1
K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2011/24

Nájomca: Zuzana Majchrová

Prenajímateľ: Oravská Poliklinika Námestovo

1) **PREDMET NÁJMU A NÁJOMNÉ:**

Názov budovy	Číslo miestn.	názov	Prenajatá plocha
rozost. prevádzková bud.	1,2,3,4,5,6,7,8	bufet	88,30
rozost. prevádzková bud.		chodba	30,76
Spolu			119,06

P.č.	Nájomné za priestory	jedn.	množstvo		cena za jedn. v € ročne	Spolu za rok v €
1	Nájomné	m2	119,06	za 1 m2	35,47	4 223,17

2) **ÚHRADA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY SPOJENÉ S PREDMETOM NÁJMU:**

P.č.	Služby poskytované v rámci prenájmu	jedn.	množstvo		cena za jedn. v € ročne	Spolu za rok v €	Mesačná úhrada v €
1	Dod. za teplo a TUV- bufet	m2	32,75		17,90	586,23	48,85
2	Dod. za teplo a TUV- chodba	m2	30,76		17,90	550,60	45,88
3	Dodávka za el. energiu -	kWh	0,00	vl.mer.	0,19	0,00	0,00
4	Dodávka za el. energiu -ch	konš	0,00		0,19	40,00	3,33
5	Dodávka vody a stočné	m3	0,00	vl.mer.	1,97	0,00	0,00
	Spolu					1 176,83	98,07

Do položky č. 4 - Dodávka el. energie - pripočítaná cena za osvetlenie chodieb - 40,- € ročne

Spôsob výpočtu zálohových platieb a ich ročného zúčtovania:

Zálohové platby sú vypočítané na základe skutočných cien, ktoré boli v predchádzajúcom roku.

Dodávka za teplo je vypočítaná podľa skutočne vykurovaných m²

Dodávka za elektrickú energiu bude fakturovaná **mesačne** na základe merača

Dodávka za vodu a stočné bude fakturovaná **mesačne** na základe merača

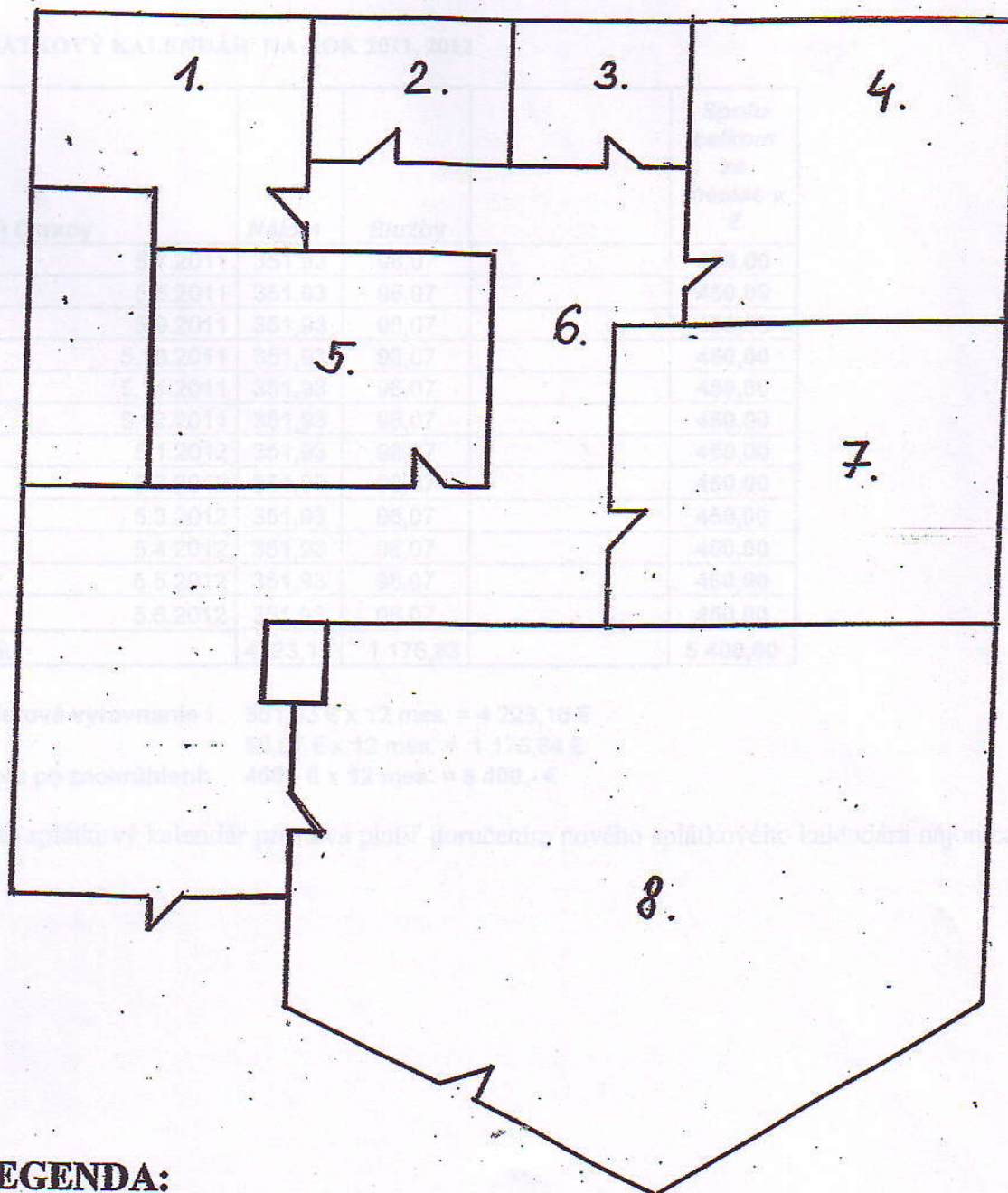
LEGENDA:

1. KATNA
2. WC
3. UMÝVÁRKA
4. SKLAD
5. KUCHYŇA
6. CHODBA
7. KANCELÁRIA
8. BUFET - PREDAJNA

Kendro

ROZOSTAVANÁ PREVÁDZKOVÁ BUDOVA ORAVSKEJ POLIKLINIKY

PRÍZEMIE – BUFET



LEGENDA:

1. ŠATŇA
2. WC
3. UMÝVÁRKA
4. SKLAD
5. KUCHYŇA
6. CHODBA
7. KANCELÁRIA
8. BUFET - PREDAJŇA

Klenke

Preberací, odovzdávací protokol

Príloha č. 2

K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2011/24

Nájomca: Zuzana Majchrová Prenajímateľ: Oravská Poliklinika Námestovo

SPLÁTKOVÝ KALENDÁR NA ROK 2011, 2012

Deň úhrady	Nájom	Služby	Spolu celkom za mesiac v €
5.7.2011	351,93	98,07	450,00
5.8.2011	351,93	98,07	450,00
5.9.2011	351,93	98,07	450,00
5.10.2011	351,93	98,07	450,00
5.11.2011	351,93	98,07	450,00
5.12.2011	351,93	98,07	450,00
5.1.2012	351,93	98,07	450,00
5.2.2012	351,93	98,07	450,00
5.3.2012	351,93	98,07	450,00
5.4.2012	351,93	98,07	450,00
5.5.2012	351,93	98,07	450,00
5.6.2012	351,93	98,07	450,00
spolu	4223,17	1 176,83	5 400,00

halierové vyrovnanie : 351,93 € x 12 mes. = 4 223,16 €

98,07 € x 12 mes. = 1 176,84 €

Spolu po zaokrúhlení: 450,- € x 12 mes. = 5 400,- €

Tento splátkový kalendár prestáva platiť doručením nového splátkového kalendára nájomcovi.

Kendw

Preberací, odovzdávací protokol

1. Tento dokument je Preberacím protokolom o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov medzi:

Odobzdvájajúci: Žilinský samosprávny kraj - v správe Oravskej polikliniky Námestovo

so sídlom : Červeného kríža 62/30, 029 01 Námestovo
zastúpený : Mgr. Danielou Fejovou, riaditeľkou OP
IČO : 00634875
DIČ : 2020573434
IČ DPH : SK2020573434
Bankové spojenie : Banka Dexia a.s. Slovensko
pobočka Námestovo
Číslo účtu : 4013309005/5600

/ ďalej len "odovzdávajúci" v príslušnom gramatickom tvare/

a

Preberajúci: Zuzana Majchrová
so sídlom : Bernolákova 390/14, 029 01 Námestovo
IČO : 46230017
DIČ : 1077135543
Bankové spojenie : VÚB Námestovo
Číslo účtu : 2069978057/0200

/ ďalej len "preberajúci" v príslušnom gramatickom tvare/

2. Preberajúci podpisom tohto protokolu potvrdzuje, že prebral od odovzdávajúceho nebytové priestory o celkovej výmere – 119,06 m², nachádzajúce sa na prízemí, číslo miestnosti 1,2,3,4,5,6,7,8 budovy Oravskej polikliniky Námestovo, /rozostavaná prevádzková budova/, s. č. 62, postavenej na pozemku č. parcely KN-C 275/3, nachádzajúcej sa v k. ú Námestovo, zapísané na LV č. 818, na Správe katastra Námestovo, ktorá je v správe správcu Oravskej polikliniky Námestovo.
3. Preberajúci prevzal kľúče od prístupových dverí a všetky veci a informácie potrebné k jeho riadnemu užívaniu.

ZMLUVA O NÁJME

BYTOVÝCH PRIESTOROV Z.2011/24

4. V čase podpisu tohto protokolu je stav meracích zariadení prislúchajúcich k objektu nasledovný:

Elektromer: 22 104 kWh

Vodomer: teplá voda – 79,11 m³

studená voda – 60,23 m³

V Námestove dňa 27. 06. 2011


Oravská poliklinika
Námestovo
029 01 NÁMESTOVO
-2-

Odovzdávajúci: Mgr. Daniela Fejová
riaditeľka OP



.....

Preberajúci: Zuzana Majchrová



.....

Zuzana Majchrová
Bernolákova 390/14
029 01 NÁMESTOVO
IČO: 46 230 017 DIČ: 1077135543