

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 2012/25

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 : Prima banka Slovensko a.s.  
pobočka Námestovo  
Číslo účtu : 4013309005/5600  
/ ďalej len "prenajímateľ" v príslušnom gramatickom tvare/

a

**Nájomca** MUDr. Edward Zuk  
so sídlom : Červeného kríža 62/30, 029 01 Námestovo  
IČO : 35994282  
DIČ :  
Bankové spojenie : VÚB Dolný Kubín  
Číslo účtu : 641847332/0200  
/ 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 Oravskej polikliniky/, 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 zmlúvy, o celkovej výmere **89,39 m<sup>2</sup>**, ktoré pozostávajú z:
  - a) nebytového priestoru (miestnosť č. 114 – ambulancia) o výmere **58,63 m<sup>2</sup>**
  - b) časť nebytového priestoru (pomerná časť chodby pre účely čakárne) o výmere **30,76 m<sup>2</sup>**nachádzajúce sa na **1. poschodí** v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1 tohto článku (ďalej spolu len „predmet nájmu“).

4. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom prevádzkovania **ortopedickej ambulancie**.
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 v znení neskorších dodatkov vypracovaný a zverejnený zámer priameho nájmu č. **11/2012**.

## **Čl. II** **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01. 07. 2012** do **30. 06. 2013**.
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 prenajímateľ nájomcu na porušenie/nesplnenie povinnosti 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 **3 265,07 € , t.j. 36,53 €/m<sup>2</sup>/ rok**.
2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať v mesačných splátkach vo výške **272,09 €** najneskôr do 5. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **2012-25**. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. 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.

*Kena*

## 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 tepla 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 nasledovne:
  - **zálohovo mesačne v sume 154,79 €** za odber tepla a TÚV, za odber elektrickej energie v prenajatých priestoroch chodby a za odber vody a stočného a
  - **podľa skutočného odberu (na základe osobitného merania) a skutočnej ceny za spotrebované médiá** – za odber elektrickej energie v prenajatých priestoroch ambulancie, ktoré bude nájomca uhrádzať **ročne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom**.Platby za poskytované služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 5. dňa mesiaca, za ktorý sa zálohová platba platí, variabilný symbol: **2012-25**. Mesačné zálohové 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 upraví 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.
- K

## Čl. VI Ďalšie práva a povinnosti

1. Prenajíateľ 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.  
V nadväznosti na uvedené sa zmluvné strany dohodli, že predmet nájmu, ktorý užíval nájomca doteraz, sa už považuje za riadne odovzdaný prenájíateľom a prevzatý nájomcom, a preto o odovzdaní predmetu nájmu nie je potrebné vyhotoviť preberací a odovzdávajúci 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 prenájíateľ 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 prenájíateľ'a, 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 prenájíateľ'a a výlučne na svoje náklady.  
Nájomca môže požadovať od prenájíateľ'a úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu prenájíateľ 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. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájíateľ'ovi potrebu opráv, ktoré má prenájíateľ 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 prenájíateľ'ovi prístup k zariadeniam /rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod./, nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oboznámiť prenájíateľ'ovi zmenu údajom týkajúcich sa jeho podnikateľ'ského 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 prenájíateľ'a umožniť vstup určeným zamestnancom prenájíateľ'a 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.

kw

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 tabúl na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
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 prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením 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 prenajímateľ, dva nájomca a jeden bude založený na ŽSK v Žiline.


*Kura*

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 prenajímateľa.
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 ju podpisujú.

V Námestove dňa 13. 06. 2012

**Za prenajímateľa:** Mgr. Daniela Fejová  
riadiateľka OP

Oravská poliklinika  
Námestovo  
029 01 NÁMESTOVO



.....

**Za nájomcu:** MUDr. Edward Zuk

ÚZEMNÁ	N77676011201
POLIKLINIKA	MUDr. Edward Zuk ortopéd
NÁMESTOVO	A54712011 2



.....



**Príloha č. 1**  
**K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2012/25**

Nájomca:  
MUDr. Edward Zuk

Prenajímateľ:  
Oravská Poliklinika Námestovo

**1) PREDMET NÁJMU A NÁJOMNÉ:**

Názov budovy	Číslo miestn.	názov	Prenajatá plocha v m <sup>2</sup>
rozost. prevádzková bud.	114	ambulancia	58,63
rozost. prevádzková bud.		chodba	30,76
<b>Spolu</b>			<b>89,39</b>

P.č.	Nájomné za priestory	jedn.	množstvo		cena za jedn. v € ročne	Spolu za rok v €
1	Nájomné	m2	89,39	za 1 m2	36,53	3 265,07

**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	Dodávka za teplo a TÚV	m2	89,39		17,90	1 600,08	133,34
2	Dodávka za el.energiu -	kWh	podľa merača	vl. mer.	0,18	faktúrou	faktúrou
2a	Dodávka za el.energiu -ch	kWh	0,00		0,18	40,00	3,33
3	Dodávka vody a stočné	m3	105,00		2,07	217,35	18,11
	<b>Spolu</b>					1 857,43 +	154,79
						<b>fakturovaná suma</b>	

**Do položky č. 2a - Dodávka el. energie je pripočítaná cena za osvetlenie chodieb - 40,- € ročne**  
**Spôsob výpočtu zálohových platieb a ich ročného zúčtovania:**

Cena zálohových platieb je vypočítaná na základe skutočných cien, ktoré boli v predchádzajúcom roku.

Dodávka za teplo a TÚV je vypočítaná podľa skutočných prenajatých m<sup>2</sup>

Dodávka za el. energiu v ambulancii bude fakturovaná ročne na základe merača

Dodávka za el. energiu – chodba je vypočítaná paušálne vo výške 40,- € ročne

Dodávka za vodu a stočné - 2 osoby x 18m<sup>3</sup> + 33/priemer pacientov/ x 2 m<sup>3</sup> = 102 m<sup>3</sup>.  
- / 3m<sup>3</sup> pripočítané za upratovanie/ = 105 m<sup>3</sup>

*Kukla*

**Príloha č. 2**  
**K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2012/25**

Nájomca:  
MUDr. Edward Zuk

Prenajímateľ:  
Oravská Poliklinika Námestovo

**SPLÁTKOVÝ KALENDÁR NA ROK 2012, 2013**

Deň úhrady	Nájom	Zálohové platby za služby	Spolu celkom za mesiac v €
5.7.2012	272,09	154,79	426,88
5.8.2012	272,09	154,79	426,88
5.9.2012	272,09	154,79	426,88
5.10.2012	272,09	154,79	426,88
5.11.2012	272,09	154,79	426,88
5.12.2012	272,09	154,79	426,88
5.1.2013	272,09	154,79	426,88
5.2.2013	272,09	154,79	426,88
5.3.2013	272,09	154,79	426,88
5.4.2013	272,09	154,79	426,88
5.5.2013	272,09	154,79	426,88
5.6.2013	272,09	154,79	426,88
<b>spolu</b>	<b>3 265,07</b>	<b>1 857,43</b>	<b>5 122,50</b> + <b>faktúra</b>

halierové vyrovanie : 272,09 € x 12 mes. = 3 265,08 €  
154,79 € x 12 mes. = 1 857,48 €  
Spolu po zaokrúhlení: 426,88 € x 12 mes. = 5 122,50 €

Tento splátkový kalendár prestáva platiť doručením nového splátkového kalendára nájomcovi.

