

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. MT 04/2012

uzatvorená
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

prenajímateľom:

Žilinský samosprávny kraj
Komenského 48, 011 09 Žilina
zastúpenie: Ing. Juraj Blanár, predseda
IČO: 37808427
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,
so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina
č. ú.: 0360364107/5600
(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

nájomcom:

PhDr. Alena Karašinská
ul. Andreja Kmeťa 42, 036 01 Martin
IČO: 35678593 DIČ: 1021819084
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s. pobočka Martin
č. ú.: 61359455/0900
Fyzická osoba podnikajúca na základe
Rozhodnutia č.8348/2010/OZ ŽSK
(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)
(ďalej spolu aj „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby (budovy) súp. číslo 488, postavenej na pozemku parc. KN-C 999/2, zapísanej na LV č. 147 pre k. ú. Martin, vedenom Správou katastra v Martine.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou :
 - a) nebytové priestory podľa prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, o celkovej výmere **60,58 m²** nachádzajúce sa v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1. tohto článku na II. nadzemnom podlaží
 - b) priestor v areáli nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku pod č.3 o výmere **5 m²**, ďalej spolu „predmet nájmu“.
3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom prevádzkovania ambulancie v špecializačnom odbore klinický psychológ.
4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory nehnuteľností uvedených v bode 1. tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod a užívanie predmetu nájmu.
5. 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 **MT č. 01/2011 bod 1), bod 5) a bod 6).**

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **1.12.2012** do **31.12.2015**.
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný podľa ods. 1 tohto článku,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. alebo písomnej výpovede nájomcu z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota podľa bodu 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, ktorej porušenie nie je dôvodom na výpoveď zmluvy s podmienkou, že prenajímateľ nájomcu na porušenie/nesplnenie takejto povinnosti vopred písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 15 kalendárnych dní od doručenia písomného upozornenia, 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 druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Čl. III

Nájomné a jeho úhrada

1. **Ročné nájomné** za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán spolu vo výške **3 391,11 €**, rozpisom podľa jednotlivých priestorov uvedeným v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1. tohto článku bude uhrádzať **v mesačných splátkach podľa prílohy č.2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy**, najneskôr do 5. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **35678593**. 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).
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 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

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:
 - vykurovanie a dodávka TUV v prenajatých priestoroch,
 - dodávka vody a stočné,
 - dodávka elektrickej energie,

- ostatné služby (obsluhu výmennikovej stanice, údržbu prístupových komunikácii k objektu, upratovanie, prevádzka a údržba spoločných priestorov a výťahy).
- Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 1. tohto článku **zálohovo, mesačne v sume 150,00 €** najneskôr do 5. dňa mesiaca, za ktorý sa zálohová platba platí, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **35678593**. Výška zálohovej platby ako aj spôsob zúčtovania zálohových platieb je uvedená v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Rozpis mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu na príslušný kalendárny rok sú uvedené v prílohe č. 2 (splátkový kalendár) tejto zmluvy a tieto sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
 - Celkové zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to vždy k 28.02. za predchádzajúce ročné obdobie podľa spôsobu zúčtovania uvedeného v prílohe č.1 tejto zmluvy. V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom (faktúry), ktorú je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi najneskôr do 15 kalendárnych dní od uplynutia lehoty na vykonanie celkového zúčtovania zálohových platieb podľa predchádzajúcej vety tohto bodu 3, je nájomca povinný uhradiť vzniknutý nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ vrátiť vzniknutý preplatok nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.“
 - 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 upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
 - 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 v rozsahu zmien, alebo pokiaľ boli inak preukázateľne zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
 - Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2., 3. alebo 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

- 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

- Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
- 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 nájmu 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 písomne 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 oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov 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, ktoré nájomca umiestni v predmete nájmu, 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 bod 1. tejto zmluvy.
12. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (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 Z. z. 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.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje, že na príslušný kalendárny rok a pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom (podľa čl. IV bod 5) vyhotoví a doručí nájomcovi novú prílohu č. 2 (Splátkový kalendár), podľa ktorej nájomca sa zaväzuje platby prenajímateľovi uskutočňovať. Doručením prílohy č.2 nájomcovi sa táto stáva súčasťou tejto zmluvy.“

Čl. VII Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III bod 2. tejto zmluvy alebo s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájmom podľa čl. IV bod 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 Záverčné ustanovenia

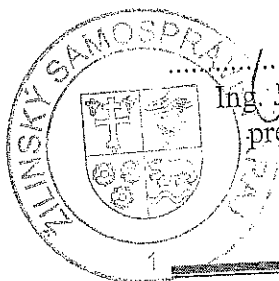
1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých štyri dostane prenajímateľ a nájomca jeden.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom **1.12.2012**, s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená, inak prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení 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 zmluvu podpisujú.

Prenajímateľ:
Žilinský samosprávny kraj

V Žiline dňa.....*26.11.2012*.....

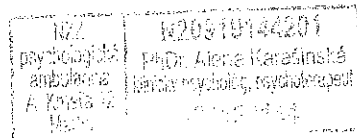
Nájomca:
PhDr. Alena Karašinská

V Martine dňa *27.11.2012*.....



.....
Ing. Juraj Blanár,
predseda

.....
PhDr. Alena Karašinská



Príloha č.1
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. MT 04/2012

Nájomca: PhDr. Alena Karašínska Andreja Kmeťa 42, 036 01 Martin IČO : 35678593
Prenajímateľ: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina, IČO 37808427

1) Predmetom nájmu sú nasledovné priestory:

| č./označenie | Účel využitia | Prenajatá plocha (m ²) | Vykurov. plocha (m ²) | Koefic. Vyhl. 440/1991 | Prepoč. plocha pre ÚK (m ²) | Nájomné (€/m ² /rok) | Ročné nájomné (€) |
|---------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---|---------------------------------|-------------------|
| miestnosť č.206 | ambulancia | 22,73 | 22,73 | 1,60 | 36,37 | 53,63 | 1219,01 |
| miestnosť č.207 | Ambulancia | 24,01 | 24,01 | 1,60 | 38,42 | 53,63 | 1287,66 |
| Miestnosť č.207a | Denná miestnosť | 13,84 | 13,84 | 1,60 | 22,14 | 53,63 | 742,24 |
| | podiel spoločných priestorov | | 30,90 | 1,00 | 30,90 | | |
| Celkom : | | 60,58 | 91,48 | | 127,83 | | 3 248,91 |
| Priestor č.3 | na odstavenie motor. vozidla | 5,00 | | | | 142,20 | 3 391,11 |

2) Služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov (spôsob ich výpočtu a zúčtovania):

2.1. Mesačná úhrada za služby:

| Služba | Zálohovo (€/rok) | Mesačná zálohová platba (€) |
|---------------------------|------------------|-----------------------------|
| Vykurovanie a dodávka TUV | 960,00 | 80,00 |
| Vodné a stočné | 120,00 | 10,00 |
| Elektr. Energia | 300,00 | 25,00 |
| Ostatné služby | 420,00 | 35,00 |
| Spolu: | 1800,00 | 150,00 |

2.2. Spôsob výpočtu zálohových platieb a ich ročného zúčtovania:

Zálohové platby na služby spojené s nájmom sa stanovujú dohodou v závislosti na výmere prenajatej plochy v m² s pomerným podielom spoločných priestorov v m² a podľa príkonu a výkonu elektrických zariadení používanými v súvislosti s účelom predmetu nájmu.

Ročné zúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční takto:

- skutočné náklady **vykurovanie a dodávku TUV (teplo)**, ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb, sa prepočítajú na m² celkovej vykurovanej plochy nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 1 zmluvy prepočítané v zmysle vyhlášky MV SR č.440/1991 Zb. koeficientom pre výpočet upravenej podlahovej plochy a percentuálnym podielom nájomcu na celkových skutočných nákladoch za teplo ,
- skutočné náklady **na elektrickú energiu a súvisiace služby (elektrorevízie)** ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb sa prepočítajú koeficientom stanoveným z percentuálneho podielu príkonu elektrických zariadení, ktoré nájomca používa pri prevádzkovaní účelu predmetu nájmu na celkovo nájomcami používaných elektrických zariadeniach v súvislosti s prevádzkou činností v prenajatých priestoroch; a za osvetlenie prepočtom na m² prenajatej plochy a podielu na spoločných priestoroch. Zoznam používaných elektrických zariadení nájomca oznámi písomne prenajímateľovi do 10 dní po podpísaní tejto zmluvy a následne aj každú zmenu,
- skutočné náklady **na vodné a stočné**, ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb sa prepočítajú koeficientom stanoveným percentuálnym podielom z celkového počtu nájomcov podľa charakteru a účelu jeho prevádzky,
- skutočné náklady **na ostatné služby** spojené s nájmom (obsluha výmenníkovej stanice, údržbu prístupových komunikácií k objektu, upratovanie , prevádzka a údržba spoločných priestorov a výtahu), ktoré prenajímateľ

zaplatil dodávateľom týchto služieb, sa prepočítajú podielom na m² nájomcom prenajatej plochy v nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 1 zmluvy v pomere na celkovú prenajatú plochu tejto nehnuteľnosti .

Ročné zúčtovanie sa vykoná rozdielom medzi: vypočítaným percentuálnym podielom skutočných nákladov na m² a výmery predmetu nájmu v m² spolu s pomerným podielom spoločných priestorov v m², uvedeným v tejto prílohe v bode 1), na strane jednej a skutočnej výšky zaplatených zálohových platieb na strane druhej.

Príloha č. 2
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. MT 04/2012

Nájomca: PhDr. Alena Karašinská Andreja Kmeťa 42, 036 01 Martin IČO : 35678593
Prenajímateľ: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina, IČO 37808427

SPLÁTKOVÝ KALENDÁR NA ROK 2012 a rok 2013
Variabilný symbol : 35678593

| Splatnosť mesačnej úhrady do dňa: | Úhrada za nájom (€) | Zálohová úhrada za služby (€) : | Spolu mesačná úhrada (€) : |
|--|---------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 5.12.2012 | 270,74 | 150,00 | 420,74 |
| 5.1.2013 | 270,74 | 150,00 | 420,74 |
| 5.2.2013 | 270,74 | 150,00 | 420,74 |
| 5.3.2013 | 270,74 | 150,00 | 420,74 |
| 5.4.2013 | 270,74 | 150,00 | 420,74 |
| 5.5.2013 | 270,74 | 150,00 | 420,74 |
| 5.6.2013 | 270,74 | 150,00 | 420,74 |
| 5.7.2013 | 270,74 | 150,00 | 420,74 |
| 5.8.2013 | 270,74 | 150,00 | 420,74 |
| 5.9.2013 | 270,74 | 150,00 | 420,74 |
| 5.10.2013 | 270,74 | 150,00 | 420,74 |
| 5.11.2013 | 270,74 | 150,00 | 420,74 |
| 5.12.2013 | 270,77 | 150,00 | 420,77 |
| Celkom (€) : | 3 519,65 | 1 950,00 | 5 469,65 |
| Úhrada za odstavenie motorového vozidla : | | | |
| 5.12.2012 | | | 11,85 |
| 5.1.2013 | | | 142,20 |

Tento splátkový kalendár prestáva platiť doručením nového splátkového kalendára nájomcovi (v zmysle čl. VI bod 17. zmluvy).