

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.4.2010 v znení dodatku č.1 zo dňa 27.4.2011 medzi (ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ:

Žilinský samosprávny kraj – v správe Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca
Sídlo: ul.Palárikova 2311, 022 16 Čadca
Štatutárny zástupca: Ing.Martin Šenfied, riaditeľ
IČO: 17335469
IČ/IČ DPH: SK2020552083
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 7713339102/5600
Registrácia: ŽSK č.2003/01027 v znení zmien č.6356/2005/OZ
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Mgr. Jana Kanitrová
Miesto podnikania: **Okružná 152/D, 022 01 Čadca**
Miesto prevádzkovania ZZ: KNsP Čadca, Palárikova 2311 Čadca – zubná technika
IČO: 35 654 805
DIČ: 1021141495
Bankové spojenie: SLSP a.s., číslo účtu: 52009007/0900
Registrácia: OÚ odb.živn.podnikania Čadca č.ŽO-2005/01231/2/CEP č.žr 520-17068
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom, Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca je správca nehmuteľností s.č. 2311 postavenej na pozemku parc. KN-C 3816/2 nachádzajúcej sa v k.ú. Čadca, zapísanej na LV č. 2767 na Správe katastra Čadca.
2. Správca je oprávnený dať do prenájmu nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory – miestnosť č. 818, 821L – sádrovňa, liacia miestnosť, v bode 1 tohto článku na III. poschodí o celkovej výmere 32,13 m², a to:
 - a) nebytové priestory miestnosť č. 818, 821L podľa prílohy č.2 tejto zmluvy, o výmere 28,51 m²
 - b) čakáreň o výmere 3,62 m² podľa prílohy č.2 tejto zmluvy.
3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v odbore zubná technika.
4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod svojej prevádzky.
5. Na predmet nájmu bol v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27. 04. 2010 v znení dodatku č.1 zo dňa 27. 04. 2011 vypracovaný a zverejnený zámer priameho nájmu č.7/2011.

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01. 12. 2011 do 31. 11. 2012.**

H

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 zákona 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 tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. III

Nájomné a jeho úhrada

1. Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené spolu vo výške 1 139,95 EUR, pričom nájomné za miestnosť tvoriacu časť predmetu nájmu v zmysle čl. I ods. 2 písm. a) tejto zmluvy predstavuje 38,34 €/m²/ročne a nájomné za čakáreň tvoriacu časť predmetu nájmu v zmysle čl. I ods. 2 písm. b) tejto zmluvy predstavuje 12,95 €/m²/ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude uhrádzať nájomné podľa bodu 1 tohto článku v sume 95,00 € mesačne, najneskôr do 15 dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol 19414711, ŠS uvádzajte Vaše IČO. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Výška a rozpis nájomného je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1, 2 a 4 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.
4. Prenajímateľ si po predchádzajúcom oboznámení nájomcu vyhradzuje právo na jednostranné zvyšovanie platieb uvedených v bode 1 a 2 tohto článku vo výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenou percentuálnou výškou publikovanou Štatistickým úradom SR.

Čl. IV

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s prenájmom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - vykurovanie a dodávka TUV v prenajatých priestoroch,
 - dodávky vody, vodné, stočné,
 - dodávka elektrickej energie,
 - prevádzku a údržbu spoločných priestorov.
2. Suma za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku predstavuje spolu 1 474,32 €/rok.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 a 2 tohto článku mesačne, najneskôr do 15 dňa mesiaca, za ktorý sa platba platí, a to v sume 122,86 € na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol 19414711, ŠS uvádzajte Vaše IČO. Výška a rozpis mesačných platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sú uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Mesačné platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný uhradiť skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktorú prenajímateľ platí jednotlivým dodávateľom týchto služieb. 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 platieb za služby spojené s nájmom.
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ boli zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.

6. Ak nájomca neuhradí nájomné 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.
7. Tuhý komunálny odpad bude prenajímateľ faktúrovať nájomcovi alikvotnou čiastkou vždy do 15 dní po obdržaní vyúčtovania od mesta Čadca.
8. Pranie osobných ochranných pracovných pomôcok bude prenajímateľ nájomcovi faktúrovať 1 krát mesačne podľa predložených žiadaniek pracovne.

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

1. 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.
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.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, 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 so súhlasom prenajímateľa.
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.
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 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, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, 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 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.

Čl. VII Zmluvná pokuta

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy alebo s úhradou platby za služby spojené s nájmom podľa čl. IV ods. 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. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil. 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 štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane dva rovnopisy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Čadci, dňa 22. 11. 2011

Kysucká nemocnica
s poliklinikou Čadca
022 16 ČADCA 5



Prenajímateľ

V Čadci, dňa 22. 11. 2011

| | |
|-----------------------------------|---|
| Kanitrová vškr. zubná technika | S47896170301 |
| Palárikova 2311 022 01 ČADCA | Mgr. Jana Kanitrová, dipl.z.t. Zubný technik |
| tel.: 0908 905 629 | |


Nájomca

Rozúčtovanie platné od 01.12.2011

Prenajímateľ: ŽSK v správe Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca

Nájomca: Mgr. Jana Kanitrová, bytom Okružná 152/D, 022 01 Čadca
zubná technika III. poschodie poliklinika č.2311

1./ Nájomné za prenajaté nebytové priestory

| Nebytový priestor | Výmera plochy nebytového priestoru | Ročné nájomné/m ² | Výška nájomného za nebytové priestory |
|--|------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| zubná technika č. 818 | 18,00 m ² | 37,30 € | 690,12 € |
| zubné laboratórium – sádrovňa č. 821L | 8,48 m ² | 12,95 € | 325,12 € |
| liacia miestnosť č.821L | 2,03 m ² | 37,30 € | 77,83 € |
| čakáreň | 3,62 m ² | 12,95 € | 46,88 € |
| Ročné nájomné za nebytové priestory: | 32,13 m² | | 1 139,95 € |
| Mesačné nájomné za nebytové priestory | Základ dane | 20 % DPH | Celkom |
| | 95,00 € | 0 | 95,00 € |

2./ Mesačné platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

| Položka | Predpis mesačných platieb za služby | | |
|--|-------------------------------------|-----------------|---------------|
| 1. teplo a príprava TUV | | | 26,20 € |
| 2. vodné a stočné | | | 4,17 € |
| 3. elektrická energia | | | 27,35 € |
| 4. propán-bután | | | 6,61 € |
| 5. vzduch | | | 6,14 € |
| 6. výťah | | | 3,49 € |
| 7. služby telefónnej ústredne | | | 4,32 € |
| 8. prevádzka a údržba spoločných priestorov | | | 20,78 € |
| 9. poštový priečinok | | | 3,32 € |
| Mesačné platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov/mesačne | Základ dane | 20 % DPH | Celkom |
| | 102,38 € | 20,48 € | 122,86 € |

V Čadci, dňa 22.11.2011