

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 03/2013

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Obchodná akadémia
Sídlo:	Scota Viatora č. 4, 034 01 Ružomberok
Štat. orgán:	Ing. Ľudmila Kerndlová, riaditeľka školy
IČO:	30232953
DIČ:	2020979070
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu:	8339613101/5600
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Dana Bočkoriková
Sídlo:	034 95 Likavka č. 79
Štat. orgán/zastúp.:	
IČO:	43210830
DIČ:	
Právna forma:	živnostník
Bankové spojenie:	.
Číslo účtu:	

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 1484 budovy Obchodnej akadémie, Scota Viatora č. 4, 034 01 Ružomberok, postavenej na pozemku parc. KN č. 2065, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Ružomberok, 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 ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.

3. Uzatvoreniu tejto zmluvy nepredchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu, nakoľko sa jedná o dobu nájmu jedného roka vrátane, v zmysle článku 21 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí v objekte uvedenom v Článku I odsek 1 tejto zmluvy a to priestor – miestnosť o výmere 16,50 m² a sociálna časť WC o výmere 2,90 m², **spolu 19,40 m²** (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať na účel činnosti vyplývajúcej z jeho oprávnenia na výkon podnikateľskej činnosti – zubná technika.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 03.12.2013 do 03.12.2014**.

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

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

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

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajíateľovi dohodnuté nájomné – **23,00 €/ m²** (slovom: dvadsaťtri €). Celkové ročné

nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. I. bode 1. predstavuje **446,20 €** (slovom: štyristoštyridsaťšesť 20/100 €).

2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v štvrtročných splátkach vo výške 111,55 € a to vždy do konca mesiaca konkrétneho štvrtroka, t. j. prevodným príkazom na úhradu z účtu nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. ú.: 8339613101/5600 vedený v Prima banke Slovensko, a. s., variabilný symbol - číslo faktúry, konštantný symbol 0308.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ 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 prenajímateľa. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 30.04.2014.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájomom štvrtročne, ktoré boli vypočítané na základe paušálnej spotreby energií, a to za dodávku tepelnej energie, elektrickej energie, vodného a stočného vo výške **71,27 €** (slovom: sedemdesiatjeden 27/100 €). Výpočet platieb za energie tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Upratovanie si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s nájomom, t. j. úhradu energií podľa odseku 1 bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi bezhotovostným prevodom z účtu nájomcu, a to do konca mesiaca konkrétneho štvrtroka na bankový účet č. ú.: 8339617110/5600 vedený v Prima banke Slovensko, a. s., variabilný symbol – číslo faktúry, konštantný symbol 0308.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť alebo znížiť zálohové platby za dodávku tepelnej energie, ak vyúčtovanie vykáže nedoplatok alebo preplatok za predchádzajúci kalendárny rok presahujúci 10 % z dojednanej zálohy.
5. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajíateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VIII.

Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajíateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajíateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajíateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Článok IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajíateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
- c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
- d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä udržiavať čistotu
- e) povinnosť vopred prerokovať s prenajíateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť,

- potrebu opráv, ktoré sú v réžii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
- f) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení,
 - g) 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.),
 - h) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas (otváracie hodiny) zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom (otváracími hodinami),
 - i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúľ na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
 - j) povinnosť informovať prenajímateľa o prípadnej prítomnosti ďalších osôb v objekte Obchodnej akadémie v Ružomberku okrem osôb uvedených v čestnom vyhlásení pre prenajímateľa.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu 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 predmet nájmu, 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 predmetu nájmu nájomcom.
 6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v Článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. 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.
4. 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.
5. Výpovedná lehota je dvojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.

Článok 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. bod 5 a Čl. VII. bod 5 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu riaditeľky odboru školstva a športu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nájmu podľa Čl. IV tejto zmluvy s podmienkou, že pred týmto dňom bude zmluva zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.
5. 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.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
príloha č. 1 - výpočet nákladov na energie

V Ružomberku dňa 11.11.2013

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Dana Bočkoriková, zubný technik
K. r.

.....
Ing. Ľudmila Kerndlová
riaditeľka školy, v.r.

Ružomberok 11.11.2013

Pani
Dana Bočkoriková
034 95 Likavka č. 79

**Mesačné nájomné
za užívanie nebytových priestorov na prízemí budovy OA
od 03. 12. 2013**

1. **Nájomné** v zmysle zmluvy $23,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 19,40\text{m}^2 = 446,20 \text{ €/rok} : 12 \text{ mes.} = 37,18 \text{ €/mes.}$

Energie

2. Mesačná úhrada za dodávku tepla
Plán. odber na rok 2013 – $230835 \text{ kWh} = 831,03 \text{ GJ} : 3359,15 \text{ m}^2 = 0,247 \text{ GJ} : 12 \text{ mes.} = 0,021 \text{ GJ} \times 19,40 \text{ m}^2 = 0,41 \text{ GJ} \times 25,92 \text{ €/GJ} = 10,63 \text{ €} \times 50\% \text{ zľava pre nevyhovujúce vykurovanie} = 5,32 \text{ €}$
3. Elektrická energia
Paušál 13,28 €/mes.
4. Vodné, stočné
osoba/mes. 1,98 €
5. Odvoz odpadu
 $22,14 \text{ €/osoba/rok} : 12 \text{ mes.} = 1,85 \text{ €}$
6. Daň z prenájmu nehnuteľnosti na rok 2013
 $144,88 \text{ €}$ daň za celkovo prenájaté priestory (176 m^2) na celý rok
 $144,88 \text{ €} : 176 \text{ m}^2 = 0,823 \text{ €} \times 19,40 \text{ m}^2 = 15,97 \text{ €} : 12 \text{ mes.} = 1,33 \text{ € / mes.}$

Energie spolu	23,76 €
Celkom služby spojené s nájomom	60,94 €

Ing. Ľudmila Kerndlová
riaditeľka školy, *v. r.*

Spracovala: Vlkolinská
Prevzala: