

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. 2/N/2020

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

/ďalej len „Zmluva“/

uzatvorená v Považskej Bystrici medzi:

**Prenajímateľ:**

**Nemocnica s poliklinikou Považská Bystrica**

so sídlom: Nemocničná 986, 017 26 Považská Bystrica

IČO: 00 610 411

DIČ: 2020705038

IČ DPH: SK 2020705038

zriadená zriaďovacou listinou MZ SR číslo: 1970/1991 A/V-1 v znení  
Dodatku č. 1 č. T/2003/01314-1,

Rozhodnutie TSK/2019/07513-6/zdrav.-2, z 06. novembra 2019

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: SK80 8180 0000 0070 0051 0563

zastúpená: MUDr. Igor Steiner, MPH, riaditeľ

/ďalej len „prenajímateľ“/

*a*

**Nájomca:**

**Marianna Jandzíková**

Sídlo: Mierová 314/8, 017 01 Považská Bystrica

miesto podnikania: Slovenských partizánov 1130/50

017 01 Pov. Bystrica

IČO: 52 157 717

Názov a číslo registra: Výpis zo živnostenského registra č. 330-25355  
zo dňa 07.01.2019

/ďalej len „nájomca“/

spolu aj ako „Zmluvné strany, strany Zmluvy, účastníci Zmluvy“

## ČLÁNOK I. PREDMET NÁJMU

1.1 Prenajímateľ ako správca majetku Trenčianskeho samosprávneho kraja (ďalej len „TSK“) prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory na prízemí Ubytovne NsP Považská Bystrica, na adrese ul. Slovenských partizánov 1130/50, 017 01 Považská Bystrica, miestnosti č. U/021, U/020, U/019, Z/05-2 a časť miestnosti č. U/014-015, zapísanej na LV č. 2950 kat. územie Považská Bystrica, súp. č. 2089, postavenej na parc. č. 3723/2. Zámer prenajímateľa prenechať tieto nebytové priestory do užívania inej osobe bol zverejnený na internetovej stránke prenajímateľa v súlade s ustanovením § 9a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov.

1.2 Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je **39,76 m<sup>2</sup>**.

Z toho:	- nebytový priestor .....	39,36 m <sup>2</sup>
	- pomerná časť WC .....	0,40 m <sup>2</sup>

## ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

2.1 Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne za účelom prevádzkovania solária v súlade s Výpisom zo živnostenského registra č. 330-25355 zo dňa 07.01.2019.

## ČLÁNOK III. DOBA A UKONČENIE NÁJMU

3.1 Táto Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, pričom nájom začína plynúť dňom **01.02.2020** a končí **31.01.2021**.

3.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a právnu účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa právnej úpravy platnej od 01.01.2011. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak by nedošlo k zverejneniu tejto Zmluvy v lehote do troch mesiacov od jej uzavretia platí, že k uzavretiu Zmluvy nedošlo zo zákona.

3.3 Zmluvné vzťahy je možné ukončiť aj výpoveďou, a to aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

3.4 Zmluvné vzťahy je možné ukončiť aj dohodou zmluvných strán.

3.5 Nájom zaniká aj:

- zánikom predmetu nájmu,
- zánikom právnickej osoby ak je nájomcom.

3.6 Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného podľa čl. IV. za obdobie aspoň 1 mesiac. V takom prípade sa Zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy nájomcovi.

## ČLÁNOK IV.

### NÁJOMNÉ

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom a nákladoch súvisiacich s nájomom vo výške 136.27 EUR ročne za 1 m<sup>2</sup> prenajímanej podlahovej plochy nebytového priestoru. Ročne predstavuje nájomné celkovo sumu:

**5967,98 EUR.**

4.2 Mesačné nájomné predstavuje 1/12 ročného nájomného podľa bodu 4.1, teda sumu:

**497,33 EUR**

4.3 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné podľa bodu 4.2 vždy mesačne na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu: SK80 8180 0000 0070 0051 0563 , na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry za nájomné je do 14 dní od jej doručenia nájomcovi. Pri stanovení výšky nájomného uplatňuje prenajímateľ v zmysle § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov – „oslobodenie nájomného od DPH“.

4.4 V prípade omeškania s úhradou nájomu podľa predchádzajúcich bodov Čl. IV tejto Zmluvy je prenajímateľ oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z neuhradenej sumy nájomného za každý aj začatý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na zákonný úrok z omeškania a náhradu škody.

4.5 Na základe tejto Zmluvy sa nájomné podľa predchádzajúcich bodov Čl. IV tejto Zmluvy dojednáva ako nájomné so stálou hodnotou. Jeho výšku je možné meniť výlučne

- a) v prípade kladného rastu indexu spotrebiteľských cien (inflácia) zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, prenajímateľ oznámi nájomcovi vždy k 31. januáru nasledujúceho kalendárneho roku výšku tohto rastu, a v takomto prípade sa nájomné na m<sup>2</sup> prenajatých plôch od 01.01. kalendárneho roka nasledujúceho po zverejnení indexu zvýši o takto určenú mieru inflácie, alebo
- b) ak dôjde k zmene alebo prijatiu všeobecne záväzných právnych predpisov majúcich vplyv na konečnú výšku nájomného (napr. zákon o cenách) alebo na výnos prenajímateľa dosahovaný poskytovaním nájomu (napr. zákon o dani z príjmov, zákon o dani z pridanej hodnoty) alebo k zvýšeniu cien energií (UK teplo, studená voda, elektrická energia), alebo
- c) ak o tom rozhodne príslušný orgán prenajímateľa, alebo
- d) ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb (napr. zväčšenie rozsahu prenajímanej plochy, dodatočné vybavenie prenajímaného priestoru a pod.).

4.6 Zmena výšky nájomného bude vykonaná oznámením prenajímateľa doručeným nájomcovi na adresu uvedenú v úvode tejto Zmluvy. V oznámení bude uvedená pôvodná celková výška ročného nájomného a výška pôvodnej mesačnej úhrady spolu s novou hodnotou ročného nájomného a novou výškou mesačnej úhrady nájomného. Doručením oznámenia sa toto stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy s platnosťou jej dodatku. Nájomca je oprávnený v prípade nesúhlasu s novo určenou výškou nájomného v lehote do 30 dní od doručenia oznámenia od Zmluvy odstúpiť, inak toto jeho právo zaniká. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný predmet nájomu v rovnakej lehote vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi. Za čas od doručenia oznámenia

do vypratania predmetu nájmu platí nájomca nájomné v pôvodne dojednanej výške.

4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že pri podpise Zmluvy zloží nájomca k rukám prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške jednomesačného nájomného (ďalej len „kaucia“). Kaucia bude u prenajímateľa uložená počas celej doby trvania nájmu a bude slúžiť ako zábezpeka prenajímateľa pre prípad poškodenia predmetu nájmu, jeho príslušenstva a vybavenia, alebo prípadných nedoplatkov na nájomnom zo strany nájomcu. V prípade, že po skončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu, jeho príslušenstvo a vybavenie v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a nebude mať voči prenajímateľovi žiadne nedoplatky na nájomnom, vráti prenajímateľ nájomcovi zloženú kauciu v plnej výške. V opačnom prípade bude kaucia použitá na úhradu dlžného nájomného alebo na náhradu škôd spôsobených nájomcom na predmete nájmu, jeho príslušenstve a vybavení, s čím nájomca výslovne súhlasí.

## **ČLÁNOK V. PRÁVA A POVINNOSTI**

### **A. Prenajímateľ:**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápis, v ktorom sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase jeho odovzdania nájomcovi. Zápis tvorí prílohu tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ zabezpečuje plnenie povinností v súlade s platnými právnymi predpismi o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení - na predmete nájmu podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy (vykonávanie revízií elektrických rozvodov, bleskozvodov - na celom predmete nájmu a hasiacich zariadení - v spoločných priestoroch.).
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek, keď ho o to prenajímateľ požiada.
5. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok nájomcu a ani za uskladnené zásoby.

### **B. Nájomca:**

1. Nájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto Zmluvou. Je povinný pritom dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákonov č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom §4, §5, §8 a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z.z. O požiarnej prevencii §3, §4, §5, §20 v znení neskorších predpisov. a č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci §6, §7, §9, §13, §15, §17, §21 v plnom rozsahu, ich vykonávacích vyhlášok a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca je povinný vybaviť si prenajaté priestory dostatočným počtom ručných hasiacich prístrojov.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác.

- ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
4. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na predmete nájmu iba drobné vnútorné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade akýchkoľvek stavebných úprav (tak drobných ako aj rozsiahlejších), tieto vykoná výlučne na svoje náklady a nebude od prenajímateľa žiadať úhradu ani náhradu takto vynaložených finančných prostriedkov. Rozsah vykonaných prác na predmete nájmu sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi a vykonať súpis prác a dokladovať príslušné revízne správy. Po skončení nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, a to na svoje náklady. Úpravy, ktoré vykonal nájomca so súhlasom prenajímateľa a stali sa súčasťou predmetu nájmu, zostávajú vo vlastníctve prenajímateľa.
  5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
  6. Za odložené veci osôb zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch zodpovedá výhradne nájomca ako ich prevádzkovateľ.
  7. V prenajatých nebytových priestoroch je nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov.
  8. Povinnosťou nájomcu je nahlásiť prenajímateľovi všetky zistené vzniknuté škody, zavinené alebo nezavinené nájomcom. Nájomca je zodpovedný za škody a závady, ktoré na prenajatých priestoroch vznikli jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov alebo iných osôb, ktoré sa v prenajímaných priestoroch zdržovali s jeho vedomím, počas celej účinnosti Zmluvy. Nájomca je povinný najneskôr do vyhotovenia zápisnice o vrátení predmetu Zmluvy odstrániť, opraviť alebo poskytnúť za tieto škody alebo závady prenajímateľovi náhradu. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu nákladov s tým spojených.
  9. Počas trvania nájmu nie je na pevné telekomunikačné linky nájomca oprávnený pripájať akékoľvek neštandardné koncové telekomunikačné zariadenia. Pevnú telefónnu linku si nájomca môže dať zapojiť až po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. V prípade porušenia tohto ustanovenia zodpovedá nájomca za škodu prenajímateľovi takýmto porušením spôsobenú. Rovnako je povinný uhradiť všetky sankcie, ktoré si na základe takéhoto porušenia voči prenajímateľovi uplatnili tretie osoby.
  10. Nájomca nie je bez súhlasu príslušného orgánu prenajímateľa oprávnený v prenajatých priestoroch prevádzkovať akékoľvek vykurovacie spotrebiče alebo spotrebiče na prípravu teplej úžitkovej vody.
  11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytový priestor vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O vrátení predmetu nájmu spíšu obe strany zápis, v ktorej sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase vrátenia. Ak sa nájomca odmietne na vyhotovení zápisu zúčastniť, alebo tento podpísať, vyhotoví zápis pre svoju potrebu prenajímateľ. V prípade, ak bude ukončený nájomný vzťah a nájomca ponechá hnutelné veci, ktoré mu vlastnícky patria, v prenajatých priestoroch, je prenajímateľ oprávnený tieto veci z predmetu nájmu vypratať a na náklady nájomcu uskladniť na inom mieste.

12. Po skončení nájmu nie je prenajíateľ povinný nájomcovi poskytnúť akékoľvek náhradné priestory.

13. Poistenie predmetu nájmu si na svoje náklady zabezpečí nájomca. Nájomca je povinný si na svoje náklady poistiť aj svoj majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch, ako aj zásoby, ktoré sa budú nachádzať v prenajatých priestoroch.

14. Nájomca svojim podpisom na tejto Zmluve súhlasí s jej zverejnením v zmysle platných právnych predpisov (zák. č. 546/2010 Z.z., účinný od 1.1.2011).

15. Nájomca nie je oprávnený využívať spoločné priestory prenajíateľa na šírenie reklamy svojich produktov ani na šírenie reklamy produktov tretích osôb. Pri posudzovaní porušenia tejto povinnosti zo strany nájomcu prenajíateľ postupuje podľa zákona č. 147/2001 Z. z. o reklame a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V prípade, ak nájomca bude mať záujem využívať spoločné priestory na šírenie reklamy svojich produktov a na šírenie reklamy produktov tretích osôb je povinný uzatvoriť s prenajíateľom zmluvu o reklame.

16. Nájomca je povinný oznámiť písomne – doručenou poštou, alebo oproti podpisu – zmenu v používaní elektrospotrebičov (množstvo/druh). V prípade, že pri kontrole sa zistí v skutočnosti väčší počet elektrospotrebičov ako je evidovaný, zaväzuje sa nájomca zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR. Opakované porušenie tejto povinnosti zakladá právo prenajíateľa na okamžité odstúpenie od Zmluvy.

## **ČLÁNOK VI. DORUČOVANIE**

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania písomností sú adresy oboch účastníkov Zmluvy, uvedené na jej prvej strane. V prípade akejkoľvek zmeny adresy oznámi dotknutá strana predmetnú zmenu bez zbytočného odkladu druhej strane.

6.2 Ak sa písomná zásielka doručovaná „do vlastných rúk“ jednej zo zmluvných strán vráti odosielateľovi z akéhokoľvek dôvodu ako nedoručená, považuje sa táto za doručенú uplynutím lehoty na uloženie u doručovateľa, aj keď sa zmluvná strana, ktorá bola jej adresátom, s jej obsahom neoboznámila.

## **ČLÁNOK VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

7.1 Vzťahy touto Zmluvou vyslovene neupravené sa budú spravovať zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o nájmovej zmluve.

7.2 Pokiaľ by ustanovenia tejto Zmluvy alebo časti Zmluvy neboli úplne alebo sčasti platné alebo realizovateľné, alebo pokiaľ by stratili platnosť neskôr, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo nerealizovateľných ustanovení bude platiť, čo je z hľadiska právnych a ekonomických záujmov zmluvných strán najbližšie tomu, čo zmluvné strany zamýšľali alebo podľa zmyslu a účelu Zmluvy mali úmysel zmluvne dohodnúť.

7.3 Zmluvné strany prehlasujú, že táto Zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu a nie je v rozpore s dobrými mravmi.

7.4 Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu Zmluvy riadne porozumeli a na znak svojho súhlasu túto dobrovoľne a vlastnoručne podpísali.

7.5 Táto Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie tejto Zmluvy.

7.6 Nájomca poskytuje prenajímateľovi svoje osobné údaje a súhlasí s tým, aby prenajímateľ tieto údaje zaviedol do svojej databázy a nakladal s nimi v rozsahu potrebnom pre realizáciu tejto Zmluvy v súlade so Zákom č. 18/2018 Z.z. O ochrane osobných údajov. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť.

7.7 Zmluva bola uzatvorená po predchádzajúcom výberovom konaní, pričom ponuka na prenájom nebytových priestorov bola zverejnená v zmysle zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov.

7.8 Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Každý dodatok musí byť číslovaný a datovaný.

7.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú tieto prílohy:

- a) kalkulačná tabuľka,
- b) rozhodnutie štatutárneho orgánu o dočasnej prebytočnosti nebytových priestorov.

V Považskej Bystrici, dňa 20.01.2020

V Považskej Bystrici, dňa 20.01.2020

---

**prenajímateľ**  
**MUDr. Igor Steiner, MPH**  
**Riaditeľ NsP**

---

**nájomca**  
**Marianna Jandzиковá**



Interná kalkulácia :

Nájomca Mariana Jandžíková Priestor: Ubyt.NsP.priz.  
 č. zmluvy Počet osôb: 1  
 Dátum:

Nájom	položka	MJ	plocha	jedn.cena	Cena rok	Cena mes.
	prevádzka - prvá	Euro/m2	20,420	63,160	1289,727	107,477
	prevádzka - druhá	Euro/m2	18,940	63,160	1196,250	99,688
	WC spol.	Euro/m2	0,400	42,110	16,844	1,404
	sp. priestory	Euro/m2	9,840			0,000
	Spolu		49,600		2502,822	208,568
	komunálny odpad	Euro/prev.	1,000	1,977	23,724	1,977
	UK teplo	Euro/m2	49,600	14,394	713,925	59,494
	TUV-ohrev	Euro/m3	1,000	9,736	9,736	0,811
	Teplá voda	Euro/m3	1,000	2,668	2,668	0,222
	Studená voda	Euro/m3	8,000	2,668	21,341	1,778
	El. energia	Euro/kWh	9490,000	0,229	2174,539	181,212
	El.energia nemeraná	Euro/m2	49,600	8,765	434,767	36,231
	Upratovanie	Euro/m2	13,776	6,130	84,450	7,038
	Celkom	Euro			5 967,97	
	z toho sadzba	Euro/m2			150,10	
	<b>Sadzba v zmluve</b>	<b>Euro/m2</b>			<b>150,10</b>	
	Centové vyrovnanie	Euro			0,01	
	<b>Zmluvná cena</b>	<b>Euro</b>			<b>5 967,98</b>	<b>497,33</b>

1.1.2020 zvyšovanie nájmu na základe 2,7% inflácie (len z nájmovej plochy)

Vypracoval : Mgr. Kristína Mikušíková  
 zodp.ved.: Milan Náhlik

Schválil:  
 MUDr. Igor Steiner, MPH  
 riaditeľ NsP PB

Považská Bystrica, ..... 2020

Z toho výpis :

Prenajatá plocha,m2 **39,76**



V Považskej Bystrici 17.01.2020

V zmysle Čl. 3, Čl. 8, Čl. 9 a Čl. 10. Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení vydávam týmto, na základe návrhu Komisie NsP pre nakladanie s prebytočným a neupotrebitelným majetkom zo dňa 10.01.2019 t o t o

**r o z h o d n u t i e**  
**o dočasnej prebytočnosti majetku:**

Nebytové priestory, na prízemí ubytovne NsP Považská Bystrica, na adrese ul. Slovenských partizánov 1130/50, 017 01 Považská Bystrica, miestnosti č. U/021, U/020, U/019, Z/05-2 a časť miestnosti č. U/014-015, zapísanej na LV č. 2950 kat. územie Považská Bystrica, súp. č. 2089, postavenej na parc. č. 3723/2.

Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 39,76 m<sup>2</sup>.

Uvedený majetok je pre správcu dočasne prebytočný z dôvodu, že NsP predmetný majetok nemôže využiť žiadnym iným spôsobom.

MUDr. Igor Steiner, MPH  
Riaditeľ NsP