

# Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 149/2010

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Správa nebytových priestorov, spoločnosť s ručením obmedzeným  
sídlo: ČSA 11, 045 01 Moldava nad Bodvou  
zastúpený: Ing. Eva Sivoková, konateľ  
IČO: 36 802 964  
DIČ: 20 22 40 68 92  
IČ DPH: Sk 20 22 40 68 92  
číslo účtu: 2326752156/0200  
bankové spojenie: VÚB, a.s.,  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka číslo 20076/V  
ako správca majetku Košického samosprávneho kraja, Námestie Maratónu mieru č. 1, Košice  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:** Denisa Jasaňová  
Adresa: Slnecná 196/2, 044 71 Čečejevce  
IČO: 32 566 344  
DIČ: 1026151082  
číslo účtu: )  
bankové spojenie: )  
zapísaná v Živnostenskom registri Obvodného úradu Košice – okolie, číslo živnost. reg. 802-14286  
(ďalej len „nájomca“)

## Čl. I.

### Predmet zmluvy

- Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy so súpisným číslom 724, nachádzajúcej sa na ulici ČSA č.35 v Moldave nad Bodvou, na pozemku s parcelným číslom 1345/1, ktorá je evidovaná Správou katastra Košice – okolie v liste vlastníctva č. 513, kat. územie Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice. Prenajímateľ je na základe Zmluvy o výkone správy č. VSN-1/2007 zo dňa 13.8.2007 s účinnosťou od 1.7.2007 a jej dodatkov oprávnený uvedenú nehnuteľnosť prenajímať.
- Predmetom tejto zmluvy („ďalej len zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:  
a) nebytové priestory č. S-4, S-6 o výmere 8,18m<sup>2</sup> na prízemí  
b) spoločné priestory o výmere 7,77 m<sup>2</sup>  
(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
- Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

## Čl. II.

### Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať : za účelom podnikania – manikúra a nechťový dizajn.

## Čl. III.

### Nájomné, služby a spôsob platenia

- Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
- Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:  
dodávka médií (tepla, elektrickej energie a plynu, vodné – stočné a zrážková voda), ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,  
(ďalej len „služby“).

3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú všade nainštalované merače jednotlivých médií, preto tam kde nie sú merače si dohodli spôsob jej výpočtu. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška ÚRSO č. 630/2005 Z.z. a je rozpočítané na m<sup>2</sup>. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z.z.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 a v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
6. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby, vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný doručiť ho nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je oprávnený bez súhlasu nájomcu zvýšiť nájomné raz ročne na základe inflačného koeficientu, ktorý zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 3.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie nájomného a úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

#### Čl. IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom nájmu od 10.7.2010.

#### Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa čl. III. bod 7 zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
  - a) zánikom predmetu nájmu,
  - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
  - c) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v prípade ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného, alebo platieb za služby o viac ako 30 dní alebo ak nájomca poruší akúkoľvek svoju povinnosť, ktorá mu vyplýva zo zmluvy. Zmluva zaniká okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

#### Čl. VI. Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodnutí orgánov verejnej správy, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. bod 2 písmeno a) z hľadiska protipožiarinej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť

všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ak aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny sídla uvedeného v zmluve. Pri neoznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu sídla nájomcu považuje za doručenie vrátením nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nedozvedel.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobené to nájomcom jeho zamestnancami, pacientmi alebo akýmikoľvek osobami, ktoré sa zdržiavajú v predmete nájmu s jeho súhlasom.
7. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, sa rozumie náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Bližší popis je stanovený v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a podobne takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv.
9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov a pacientov alebo iných osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu s jeho súhlasom. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
10. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
11. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
12. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
13. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
14. Ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu, vrátane jeho uvedenia do pôvodného stavu po skončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 16,60 € za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc prvým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, za podmienok stanovených v bode 13. tohto článku.

15. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok vnesený do predmetu nájmu za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži ani inému znehodnoteniu.
16. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených s akýmkoľvek zmenami na predmete nájmu, ani po skončení nájmu, ani v prípade, ak prenajímateľ dal na zmenu súhlas a na jej úhradu sa nezaviazal. Nájomca nie je oprávnený žiadať od prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu ani po skončení nájmu.

### Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej schválenia Košickým samosprávnym krajom.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre Košický samosprávny kraj, jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
  - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,
  - b) Rozpis nájomného a úhrady za služby ako príloha č. 2,
  - c) Dohoda o platbách - ako príloha č. 3,
  - d) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 9 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja, ktorý bol daný listom zo dňa
5. Zmluvné strany sa dohodli, že právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v rozsahu neupravenom týmto zákonom Občianskym zákonníkom.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Moldave nad Bodvou dňa 9.7.2010

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
Ing. Eva Sivoková

konateľ

**SPRÁVA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

spoločnosť s ručným obmedzeným

ČSA 11 (2)

045 01 Moldava nad Bodvou

.....  
Denisa Jusaňová



**PRÍLOHA č. 2**  
k nájomnej zmluve č. 149/2010

**ROZPIS NÁJOMNÉHO A ÚHRAD ZA SLUŽBY**

Jasaňová Denisa	Č.miestn.	m2	podiel	nebyt.m2	spoloč.m2	SPOLU m2
pracovňa	S-6	5,27	1/1,	5,27		
WC pac.	S-4	2,91	1/1,	2,91		
miestnosť pre upratov.	S-5	0,84	1/2.		0,42	
čakáreň	S-1	11,1	1/2.		5,55	
WC pac.	S-3	3,6	1/2.		1,8	
<b>spolu</b>				<b>8,18</b>	<b>7,77</b>	<b>15,95</b>

	m2	€ ročne	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 25,30 €/m2	8,18	206,95	17,25
spoločné priestory	7,77	196,58	16,38
<b>SPOLU nájom</b>	<b>15,95</b>	<b>403,54</b>	<b>33,63</b>
záloha na elektrickú energiu		189,12	15,76
záloha na vodné, stočné zrážková voda		142,80	11,90
záloha na plyn		225,48	18,79
poplatok za telef. linku		0,00	0,00
záloha na upratovanie		0,00	0,00
záloha na pranie prádla		0,00	0,00
poplatok za služby informátora		0,00	0,00
<b>SPOLU služby spojené s užívaním nebyt. a spoloč. priest.</b>		<b>557,40</b>	<b>46,45</b>
<b>SPOLU - REKAPITULÁCIA</b>	<b>€</b>	<b>960,94</b>	<b>80,08</b>

výška ceny služieb je uvedená vrátane 19% DPH