

# ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

## Č. 4/N/2022

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

uzatvorená v Považskej Bystrici medzi:

/ďalej len „Zmluva“/

**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 č.TSK/2019/07513-6, zo 6.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:** **Jana Ďurčanská**  
trvale bytom: Dedovec 1933/451  
017 01 Považská Bystrica  
/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 nehnuteľnosť – garáž č. G/19 - 14 zo „Súboru 16 ks garáží“ za kotolňou NsP Pov. Bystrica na adrese Nemocničná 986, 017 26 Považská Bystrica, zapísanej na LV č. 2503, kat. územie Považská Bystrica, súp. č. 2663, postavenej na parc. č. 2439/2. Zámer prenajímateľa prenechať tieto nebytové priestory do užívania inej osobe bol zverejnený na internetovej stránke prenajímateľa.

1.2 Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je **18,10 m<sup>2</sup>**.

### Článok II. Účel nájmu

2.1 Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne za účelom parkovania motorového vozidla.

### Článok III.

#### Doba a ukončenie nájmu

3.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 1 roku, pričom nájom **začína plynúť** dňom **01.03.2022 a končí dňa 28.02.2023**.

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 Nájom dojednaný na základe tejto Zmluvy sa skončí uplynutím lehoty podľa bodu 3.1.

3.4 Zmluvné vzťahy je možné ukončiť aj výpoveďou, pričom výpovedná lehota je tďva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.

3.5 Zmluvné vzťahy je možné ukončiť aj dohodou zmluvných strán a to bez udania dôvodu.

3.6 Nájom zaniká aj:

- zánikom predmetu nájmu,
- zánikom/smrtťou nájomcu

3.7 Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného podľa čl. IV. za obdobie aspoň 2 mesiace. V takom prípade sa Zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy nájomcovi.

### Článok IV.

#### Nájomné

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v celkovej výške **21,10** EUR (slovom: dvadsaťjeden Eur, desať centov) ročne za 1 m<sup>2</sup> prenajímanej podlahovej plochy nehnuteľnosti, a to podľa kalkulačnej tabuľky, ktorá je prílohou tejto zmluvy. Ročne predstavuje nájomné celkovo sumu: **448,70 EUR** (slovom: štyristoštyridsaťosem Eur, sedemdesiat centov).

4.2 Mesačné nájomné predstavuje 1/12 ročného nájomného podľa bodu 4.1, teda sumu: **37,39 EUR** (slovom: tridsaťsedem Eur, štyridsaťdeväť centov).

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 nájmu 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 nájmu (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 nájmu v rovnakej lehote vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi. Za čas od doručenia oznámenia do vypratania predmetu nájmu platí nájomca nájomné v pôvodne dojednanej výške.

## Článok V.

### Práva a povinnosti

#### A. Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nehnuteľnosť v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nehnuteľnosti zápis, v ktorom sa opíše najmä stav nehnuteľnosti v čase jeho odovzdania nájomcovi. Zápis tvorí prílohu tejto Zmluvy.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nehnuteľnosť 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 prenajatej nehnuteľnosti 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 nehnuteľnosť užívať len na účel dohodnutý touto Zmluvou. Je povinný pritom dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

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 povolenia akýchkoľvek stavebných úprav (tak drobných ako aj rozsiahlejších), tieto vykoná výlučne na svoje náklady a nebude od prenajímateľa žiadať úhradu 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 nehnuteľnosť alebo jeho časť do užívania tretím osobám.

6. Za odložené veci osôb zdržujúcich sa v prenajatej nehnuteľnosti zodpovedá výhradne nájomca ako ich prevádzkovateľ.

7. V prenajatých nehnuteľnosti je nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nehnuteľnosti.

8. Povinnosťou nájomcu je nahlásiť prenajímateľovi všetky zistené vzniknuté škody, zavinené alebo nezavinené nájomcom. Nájomca je zodpovedný za škody a závady, ktoré na prenajatej nehnuteľnosti vznikli jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov alebo iných osôb, ktoré sa v prenajímanej nehnuteľnosti 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. Nájomca nie je bez súhlasu príslušného orgánu prenajímateľa oprávnený v prenajatej nehnuteľnosti prevádzkovať akékoľvek vykurovacie spotrebiče alebo spotrebiče na prípravu teplej úžitkovej vody.

10. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nehnuteľnosť 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 nehnuteľnosti 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 prenajatej nehnuteľnosti, je prenajímateľ oprávnený tieto veci z predmetu nájmu vypratať a na náklady nájomcu uskladiť na inom mieste.

11. Po skončení nájmu nie je prenajímateľ povinný nájomcovi poskytnúť akékoľvek náhradné priestory.

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

13. 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).

14. Nájomca je povinný oznámiť písomne – doporučenou poštou, alebo oproti podpisu – zmenu v používaní elektrospotrebičov (množstvo/druh). V prípade, že pri kontrole sa zistí v skutočnosti väčší počet alebo iný typ elektrospotrebičov ako je evidovaný, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR za každý jednotlivý nesúlad v evidenciách elektrospotrebičov.

## 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 doručenú 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. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

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 Zákonom č. 18/2018 Z. z. O ochrane osobných údajov. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť.

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

7.8 Prílohami tejto Zmluvy sú tieto dokumenty:

- a) kalkulačná tabuľka,
- b) zápis z odovzdania priestorov.

V Považskej Bystrici, dňa 02.02.2022

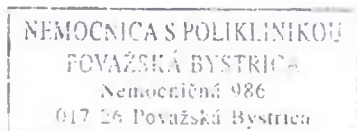
\_\_\_\_\_  
prenajímateľ

**MUDr. Igor Steiner, MPH**

**riaditeľ NsP**

\_\_\_\_\_  
nájomca

**Jana Ďurčanská**



Nájomca  
č. zmluvy :  
Dátum:

**Jana Ďurčanská**

Priestor: č. G / 19 - 14  
počet osôb: 1

Nájom	položka	MJ	plocha	jedn.cena	Cena rok	Cena mes.
	garáž č.G / 19 - štrnásť	Euro/m2	18,100	21,100	381,910	31,826
	Spolu	Euro			381,910	31,826
	komunálny odpad	Euro/os	1,000	1,162	13,941	1,162
	El. energia	Euro/m2	18,100	2,922	52,885	4,407
	Celkom	Euro			448,74	
	z toho sadzba	Euro/m2			24,79	
	Sadzba v zmluve	Euro/m2			24,79	
	Centové vyrovnanie	Euro			-0,04	
	Zmluvná cena	Euro			448,70	37,39

Vypracoval : Mgr. Kristína Mikušíková  
zodp.ved.: Mgr. Ján Fusko

Schválil:  
MUDr. Igor Steiner, MPH  
riaditeľ NsP PB

Považská Bystrica, ..... 2022

Prenajatá plocha,m2

18,1

## Zápis

### z odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti

Na základe zmluvy o prenájme priestorov pre nájomcu : ..... **Jana Ďurčanská, Dedovec 1933 / 451, 017 01 Považská Bystrica** ..... boli dnešného dňa zo strany prenajímateľa – NsP Považská Bystrica, *o d o v z d a n é* a zo strany nájomcu *p r e v z a t é* prenajaté priestory v objekte :

**Garáž č. G / 19 – 14**, zo „Súboru 16 ks garáží“ za Kotolňou NsP Považská Bystrica

Vzájomne bol konštatovaný nasledovný stav :

Miestnosť číslo :    **č. G / 19 – štrnásť v poradí** od vjazdu do areálu NsP PB pri Kotolni

Plocha \_\_\_\_\_ :    **18,10 m<sup>2</sup>**

1. stav podláh, PVC, dlažba..... *betónová mazanina pokrytá udusaným štrkom*.....
2. kompletnosť okien..... *nie sú, 1ks vetrací otvor 15cmx20cm na zadnej strane*.....
3. kompletnosť dverí (počet).... *1ks dvojkridlové kovové vráta*.....
4. stav osvetlenia (počet a druh svetiel)... *1ks žiarovkové svetlo*
5. stav vykurovacích telies..... *nie sú*.....
6. stav stien, omietok, malieb, obkladov.... *pórobetónové murované steny a prefa stropné panely*
7. stav vodovodných batérií, umývadiel.... *nie sú*.....
8. stav slaboprúdu, telefóny..... *1ks el. vypínač, 1ks el. zásuvka, telefón nie je*.....
9. iné vybavenie miestnosti.....

Iné poznámky :

Priestory vyhovujú účelu, na ktorý sú prenajímané.

V Považskej Bystrici, dňa : ..... 2022

Mgr. Ján Fusko  
vedúci odd. technických činností

Jana Ďurčanská

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca