

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 11/N/2011

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

d'alej aj „Zmluva“

uzatvorená v Považskej Bystrici dňa 19.09.2011 medzi:

Prenajímateľom:

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/2007/04288/zdrav.-2, z 26.9.2007
bankové spojenie: ČSOB, a.s., pobočka Považská Bystrica
číslo účtu: 4008587342/7500
zastúpená: Ing. Peter Rendek, riaditeľ

/ďalej len ako „prenajímateľ“/

a

Nájomcom:

JUDr. Zuzana Krutá
Narodená: [redacted]
Bytom:Zakvášov 1518/50, 017 01 Považská Bystrica
Miesto podnikania ul. Slovenských partizánov 1130, Pov. Bystrica
IČO: 14225654
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Považská Bystrica
Číslo účtu: 278047-372/0200
Názov a číslo registra: Osvedčenie Slovenskej
advokátskej komory č. 1688

/ďalej iba ako „nájomca“/

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

I. PREDMET NÁJMU

1.1 Prenajíateľ ako správca majetku Trenčianskeho samosprávneho kraja (ďalej aj „TSK“) prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory na prízemí Ubytovne NsP Pov.Bystrica, na adrese ul. Slovenských partizánov 1130/50 017 01 Považská Bystrica, miestnosti č. U/01, U/02, U/03, U/04 a U//26 zapísanej na LV č. 5950, kat. územie Považská Bystrica, súp. č. 1130, postavenej na parc. č. 3723/2.

1.2 Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 39,34 m², z toho je podlahová plocha:

- kancelária	38,24 m ²
- pomerná časť WC	1,1 m ²

II. ÚČEL NÁJMU

2.1 Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne pre zriadenie kancelárie na vykonávanie právnych služieb v súlade s vydaným Osvedčením Slovenskej advokátskej komory.

III. DOBA NÁJMU

3.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Nájomný vzťah začína dňom 01.10.2011.

3.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť v nasledujúci deň po jej zverejnení podľa platnej právnej úpravy od 1.1.2011 v Slovenskej republike, ak nie je v zmluve dohodnutý neskorší termín. 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 Podmienkou uzatvorenia zmluvy je jej schválenie predsedom Trenčianskeho samosprávneho kraja ako štatutárom Trenčianskeho samosprávneho kraja, ktorý je vlastníkom prenajímaného nehnuteľného majetku a zriaďovateľom prenajímateľa. Týmto schválením nie sú dotknuté ustanovenia odseku 3.2 tohto článku zmluvy.

IV. NÁJOMNÉ

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom a nákladoch spojených s nájmom vo výške 76,38 € ročne za 1 m² prenajímanej podlahovej plochy nebytového priestoru. V nájomnom je zahrnuté: prenajatá plocha, komunálny odpad, voda, teplo, upratovanie, elektrická energia, výťah a pod. Ročne predstavuje nájomné celkovo sumu

3 004,79 €.

4.2 Nájomné sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi platiť mesačne vo výške

250,40 €

na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, a.s., pobočka Považská Bystrica, číslo účtu: 4008587342/7500, na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry za nájomné je do 14 dní od doručenia faktúry.

Pri stanovení výšky nájomného uplatňuje prenajímateľ, v zmysle § 38, odstavec 3 Zák. č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov – „oslobodenie nájomného od DPH“.

4.3V prípade omeškania s úhradou nájmu podľa bodov 4.1 a 4.2 je prenajímateľ oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy nájomného za každý aj začatý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na zákonný úrok z omeškania a náhradu škody.

4.3Na základe tejto Zmluvy sa nájomné podľa bodov 4.1 a 4.2 dojednáva ako nájomné so stálou hodnotou. Jeho výšku je možné meniť výlučne

- a) v prípade rastu indexu spotrebiteľských cien (inflácia) zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky v poslednom mesiaci kalendárneho roka o viac ako 5 % oproti rovnakému obdobiu predchádzajúceho kalendárneho roka, v takom prípade sa nájomné od 01.01. kalendárneho roka nasledujúceho po zverejnení indexu zvýši o takto určenú mieru inflácie
- 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)
- c) ak o tom rozhodne príslušný orgán prenajímateľa
- d) ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb (napr. zväčšenie rozsahu prenajímanej plochy, dodatočné vybavenie prenajímaného priestoru a pod.).

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.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI

5.1Prenajímateľ:

5.1.1Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru protokol, v ktorom sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase odovzdania. Takto vyhotovený protokol bude prílohou č. 1 tejto Zmluvy.

5.1.2 Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

5.1.3 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

5.2 Nájomca:

5.2.1 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.

5.2.2 Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákonov č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ich vykonávacích vyhlášok a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

5.2.3 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.

5.2.4 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. Akékoľvek úpravy (t.j. tak drobné, ako aj rozsiahlejšie) bude nájomca vykonávať výlučne na svoje náklady. Rozsah vykonaných prác na predmete nájmu sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi a vykonať súpis prác, dokladovať príslušné revízne správy, oznámiť výšku vynaložených finančných prostriedkov. Účastníci rozsah a výšku vynaložených investícií upravujú v prílohe k tejto zmluve, ktorá sa stane jej neoddeliteľnou súčasťou. 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 stanú sa súčasťou predmetu nájmu, zostávajú vo vlastníctve vlastníka predmetu nájmu.

5.2.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretím osobám.

5.2.6 Za odložené veci osôb zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch zodpovedá výhradne nájomca ako ich prevádzkovateľ.

5.2.7 V prenajatých nebytových priestoroch je nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov.

5.2.8 Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch ani spoločných priestoroch prenajímateľa nebude predávať, podávať, alebo inak umožňovať podávanie alkoholických nápojov a bude dodržiavať všetky záväzné ustanovenia zákona č. 219/1996 Z.z. o ochrane pred zneužívaním alkoholických nápojov, ako aj ustanovenia zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov. V prípade porušenia tohto ustanovenia je prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

5.2.9 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 protokolu o vrátení predmetu zmluvy podľa bodu 5.2.8 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.

5.2.10 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.

5.2.11 Nájomca nie je bez súhlasu príslušného orgánu prenajímateľa oprávnený v prenajatých priestoroch prevádzkovať akékoľvek vykurovacie spotrebiče alebo spotrebiče na prípravu teplej úžitkovej vody.

5.2.12 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 protokol, v ktorom sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase vrátenia. Ak sa nájomca odmietne na vyhotovení protokolu zúčastniť, alebo tento podpísať, vyhotoví protokol 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.

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

5.2.14 Nájomca je povinný na svoje náklady si poistiť svoj majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch, ako aj zásoby, ktoré sa budú nachádzať v prenajatých priestoroch.

5.2.15 Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve súhlasí so zverejnením tejto zmluvy v zmysle zák. č. 546/2010, účinného od 1.1.2011.

VI.

SKONČENIE NÁJMU

6.1 Zmluvné strany môžu nájom ukončiť na základe písomne uzavretej dohody v termíne uvedenom v tejto dohode.

6.2 Okrem spôsobu uvedeného v bode 6.1 sa nájom skončí

- 6.2.1 výpoveďou
- 6.2.2 odstúpením od zmluvy z dôvodov v nej uvedených
- 6.2.3 zánikom predmetu nájmu
- 6.2.4 smrťou nájomcu, ak je fyzickou osobou
- 6.2.5 zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou

6.3 Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení Zmluvu písomne vypovedať z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, alebo aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

VII. DORUČOVANIE

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

7.2 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.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1 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 nájomnej zmluve.

8.2 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.

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

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

8.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie, TSK 2 vyhotovenia a nájomca 1 vyhotovenie tejto zmluvy.

8.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:

8.6.1 protokol podľa bodu 5.1.1

8.6.2 Osvedčenie Slovenskej advokátskej komory

8.6.3 rozhodnutie prenajímateľa o dočasnej prebytočnosti majetku

8.6.4 súhlas TSK s uzatvorením tejto Zmluvy

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



prenajímateľ
Ing. Peter Rendek
riaditeľ NsP



nájomca
JUDr. Zuzana Krutá



Zápis

z odovzdania a prevzatia prenajímaných priestorov

Na základe zmluvy o prenájme priestorov pre nájomcu : **JUDr. Zuzana Krutá**,
Advokátska kancelária, Slovenských partizánov 1130 / 50, 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 :
Ubytovňa NsP – prízemie – päť miestností podľa výkresu časti " B ", číslo C5 - 2.

Vzájomne bol konštatovaný nasledovný stav :

miestnosť číslo : päť miestností (č. U / 01, č. U / 02, č. U / 03, č. U / 04 a č. U / 026),
obytná miestnosť, obytňá miestnosť, kúpeľňa, predsieň a WC,
podľa výkresu časti " B ", číslo C5 – 2,
plocha : (3,50 x 4,00) + [(3,50 x 3,80) + (1,80 x 2,10)] + (1,50 x 2,00)
+ (1,80 x 2,20) + (1,00 x 1,30) =
= 14,00 + [13,30 + 3,78] + 3,00 + 3,96 + 1,30 = 39,34 m²
=====

1. stav podláh, PVC, dlažba funkčná (guma, dlažba)
2. kompletnosť okien funkčné (2 ks, drevené s vonkajšou mrežou)
3. kompletnosť dverí (počet) funkčné (5 ks)
4. stav osvetlenia (počet a druh svetiel) ... funkčné (6 ks, žiarovkové)
5. stav vykurovacích telies funkčné (2 ks, plechové rebrové)
6. stav stien, omietok, malieb, obkladov čisté, funkčné
7. stav vodovodných batérií, umývadiel funkčné (4 ks vodovodné batérie, z toho jedna
so sprchovou hadicou, 2 ks umývadlá, 1 ks drez, 1 ks vaňa, 1 ks WC misa)
8. stav slaboprúdu, telefóny bez
9. iné vybavenie miestnosti 1 ks vstavaná skriňa, 1 ks kuchynská linka

Iné poznámky :

Priestory vyhovujú účelu, na ktoré sú prenajímané.

Prenájom začína odo dňa : **01. 10. 2011**

V Považskej Bystrici, dňa : 01. 07. 2011

Ing. Pavol Jurčík, PhD.
vedúci TPO NsP Považská Bystrica

.....
prenajímateľ

JUDr. Zuzana Krutá
Advokátska kancelária Považská Bystrica

.....
nájomca

číslo 1688

advokát **Slovenská**
komora

OSVEDČENIE

potvrdzujúce, že advokát (advokátka)

pán / pani

JUDr. Zuzana Krutá

narodený(á) dňa

bol(a)

1. októbra 2002

zapísaný(á) do zoznamu

ADVOKÁTOV
Slovenskej advokátskej komory

je podľa zákona SNR č. 132/1990 Zb. o advokácii
v znení noviel oprávnený(á)
od uvedeného termínu vykonávať advokátsku prax.



predseda Slovenskej advokátskej komory

V Považskej Bystrici 09.09.2011

V zmysle Čl. 3, Čl. 8., Čl. 9. a Čl. 10. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení vydávam týmto, na základe návrhu Komisie NsP pre nakladanie s prebytočným a neupotrebitelným majetkom zo dňa 07.09.2011 **t o t o**

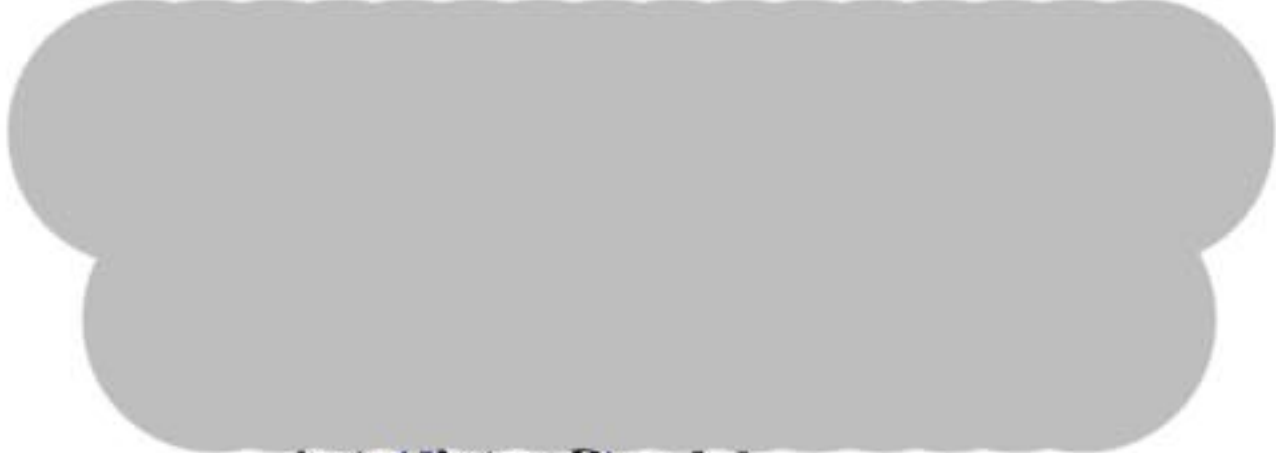
r o z h o d n u t i e
o dočasnej prebytočnosti majetku:

Nebytové priestory na prízemí Ubytovne NsP Pov.Bystrica, na adrese ul. Slovenských partizánov 1130/50 017 01 Považská Bystrica, miestnosti č. U/01, U/02, U/03, U/04 a U//26 zapísanej na LV č. 5950, kat. územie Považská Bystrica, súp. č. 1130, postavenej na parc. č. 3723/2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 39,34 m².

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

Navrhujeme uvedený nebytový priestor prenechať do nájmu JUDr. Zuzane Krutej, Zakvášov 1518/50, 017 01 Považská Bystrica na zriadenie kancelárie na vykonávanie právnych služieb v súlade s vydaným Osvedčením Slovenskej advokátskej komory.

Toto rozhodnutie nie je rozhodnutím v správnom konaní.


Ing. Peter Rendek
riaditeľ NsP



TRENČIANSKY SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

K dolnej stanici č. 7282/20A, 911 01 Trenčín

Nemocnica s poliklinikou
Nemocničná č. 986

017 01 Považská Bystrica

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/Linka

Trenčín

TSK/2011/08110-1,zdrav.

032/65 55 155


28. 9. 2011

Vec: **Schválenie nájmu nebytových priestorov**

Trenčianskemu samosprávnemu kraju bola doručená Vaša požiadavka vo veci schválenia priloženej **Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 11/N/2011** medzi prenajímateľom **Nemocnica s poliklinikou Považská Bystrica**, Nemocničná č. 986, Považská Bystrica a nájomcom **JUDr. Zuzana Krutá**, bytom Zakvášov č. 1518/50, 017 01 Považská Bystrica.

Podľa článku 10 bod 4. a článku 14 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja, **s c h v a ľ u j e m** nájom nebytových priestorov špecifikovaných v predmete a za podmienok uvedených v priloženej Zmluve o nájme nebytových priestorov č.11/N/2011.

Schválenie predmetného nájmu je podmienkou nadobudnutia platnosti predloženej zmluvy.



MUDr. Pavol Seďiáček, MPH
predseda