

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme nebytového priestoru, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

## Čl. I Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** Nitriansky samosprávny kraj v zastúpení  
**KRAJSKÝM OSVETOVÝM STREDISKOM V NITRE**  
**sídlo:** Fatranská 3, 949 01 Nitra  
**zastúpený:** Mgr. Danielou Gundovou, riaditeľkou  
**bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**číslo účtu:** 7000311206/8180  
**IČO:** 36102709
- 2. Nájomca:** Ivan Bíro – PÁGE studio  
**sídlo:** Tr. A. Hlinku 36, 949 01 Nitra  
**zastúpený:** Ivanom Bírom  
**bankové spojenie:** Prima banka  
**číslo účtu:** 6834894001/5600  
**IČO / ROD.Č.** 43440576  
zapísaná v živnostenskom registri vedenom na Okresnom úrade  
v Nitre Odbor živnostenského podnikania  
č.OŽP-C/2006/12379-2/CR 1, č. živ. registra 430-30516

## Čl. II Predmet a účel nájmu

Prenajíateľ ako správca majetku Nitrianskeho samosprávneho kraja prenajíma nájomcovi časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove súpisné č. 917 na parcele č. 973/3 katastrálne územie Chrenová na Fatranskej ul. č. 3., prízemie kancelária č. 18 o rozlohe 19 m<sup>2</sup>. Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Nitre, správa katastra Nitra na LV 1024.

Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov ako kancelárie.

## Čl. III Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.

## **Čl. IV**

### **Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia**

Úhrada za užívanie priestorov opísaných v bode II. tejto zmluvy bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 100,- €/m<sup>2</sup> ročne, ktorá predstavuje čisté nájomné bez ďalších nákladov spojených s užívaním a prevádzkovaním nebytových priestorov.

<b>nájomné ročne celkom</b>	<b>1.900,- €</b>
<b>nájomné štvrt'ročne</b>	<b>475,- €</b>

Nájomné je splatné štvrt'ročne v rovnomerných splátkach do 15 dňa v mesiaci na nasledujúci štvrt'rok na účet prenajímateľa č. ú. 7000311206/8180. Nájomca bude nájomné uhrádzať na základe fakturácie.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného v pomere k rastu inflácie a zvýšiť cenu nájomného podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska. Nájomca sa zaväzuje pristúpiť k uzavretiu dodatku zmluvy z uvedeného dôvodu najneskôr v lehote 15 dní od predloženia dodatku prenajímateľom.

V prípade, že nájomca neuhradí úhradu v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania v zmysle ustanovenia § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorý je vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru a hnutelných vecí prenajímateľovi.

## **Čl. V**

### **Úhrada služieb spojených s nájomom**

Prevádzkové náklady spojené s nájomom bude hradiť nájomca na základe skutočného čerpania po predložení faktúry na základe zmlúv, uzatvorených s dodávateľmi jednotlivých služieb nasledovne:

Náklady za odber elektrickej energie budú vyúčtované štvrt'ročne z celkových nákladov na elektrickú energiu dodanú do objektu v prepočte na nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 19,00 m<sup>2</sup>.

Náklady na vykurovanie budú vyúčtované štvrt'ročne z celkových nákladov vynaložených na vykurovanie objektu v prepočte na nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 19,00 m<sup>2</sup>.

Náklady na dodávku vody a stočné budú vyúčtované štvrt'ročne z celkových nákladov za dodávku vody v prepočte na počet osôb.

Náklady za odvoz a uloženie odpadu budú vyúčtované ročne podľa počtu osôb a podľa dohodnutej doby nájmu.

## **Čl. VI**

### **Technický stav nebytového priestoru**

Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účel užívania.

Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatom priestore (prenajatých priestoroch), za jeho (ich) vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok.

Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.

Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.

Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru.

Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.

Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.

Pri skončení nájmu, je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

## **Čl. VII**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

Nájomca je povinný :

- uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním
- platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby ak sú predmetom tejto nájomnej zmluvy
- užívať predmet nájmu v súlade s účelom určeným v bode I. tejto zmluvy,
- bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti
- odovzdať priestory po skončení užívania v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie
- v prípade havárie alebo potreby opráv v prenajatom priestore umožniť prenajímateľovi prístup do potrebnej časti objektu

- v súlade s § 6 ods. 1 zákona NR SR č.330/1996 o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zamestnancov v prenajatých priestoroch a za protipožiarnu ochranu
- nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho nájmu alebo výpožičky

Prenajíateľ je povinný:

- odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovoréné alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené

## **Čl. VIII Skončenie nájmu**

Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou .

Prenajíateľ je oprávnený skončiť nájom výpoveďou, okrem dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. aj v prípade, ak prenajíateľ prenajaté priestory potrebuje naliehavo pre plnenie vlastných úloh.

Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.

Výpovedná lehota je obojstranne 6 mesiacov.

Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu v skrátenej lehote t.j. 3 mesiace, ak :

- nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,
- nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa čl. IV tejto zmluvy,
- nájomca neposkytuje prenajíateľovi služby, na poskytovanie ktorých sa zaviazal nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
- ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajíateľa.

## **Čl. IX Záverečné ustanovenia**

Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomne na základe obojstranného súhlasu jej účastníkov očíslovaným dodatkom k tejto zmluve so súhlasom zriaďovateľa.

Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov ( ekonomických, právnych, cenových) a VZN NSK zosúladiť obsah tejto zmluvy s týmito predpismi v lehote do 30 dní odo dňa ich účinnosti.

Zmluva nadobudne platnosť po udelení súhlasu s jej uzavretím zriaďovateľom prenajímateľa, ktorým je Nitriansky samosprávny kraj a účinnosť dňom nasledujúcim po dni uverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.

Nájomca súhlasí so zverejnením na internete.

Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

Táto zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, z ktorých 2 sú určené pre prenajímateľa, 2 pre nájomcu a 1 exemplár je určený pre zriaďovateľa prenajímateľa, ktorým je Nitriansky samosprávny kraj .

V Nitre dňa 27. 8. 2012

**prenajímateľ:**

**nájomca:**

.....  
Mgr. Daniela Gundová  
riadiateľka KOS

.....  
Ivan Bíro  
Ivan Bíro – PÁGE studio