



## NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 1/2012

uzatvorená v zmysle ustanovení Zákona č. 116/1992 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojitosti s ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi týmito zmluvnými stranami:

**1. Prenajímateľom:**

Názov: Mesto Stupava - v správe Základnej školy kpt. J. Nálepku  
v Stupave  
Sídlo : Školská ul. č. 2  
900 31 Stupava  
Zastúpený : Mgr. Ladislav Csillaghy, riaditeľ školy  
IČO : 31773711  
Bankové spojenie : VÚB Stupava  
Číslo účtu : 1936246256/0200

(ďalej len „prenajímateľ“)

**2. Nájomcom:**

Meno : MUDr. Alica Štefániková  
Adresa : Námestie 1. mája číslo2  
811 06 Bratislava  
RČ : 556027/6601  
IČO: 31149081  
Bankové spojenie : VÚB Bratislava - mesto  
Číslo účtu : 1289445-012/0200  
Číslo tel.: 02/65933561

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom aj ako „Zmluvné strany“)

### Čl. I

#### Predmet a účel Zmluvy

1. Prenajímateľ ako správca prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v budove Základnej školy kpt. J. Nálepku v Stupave, Školská ul. č. 2, súp. č.:.....vedenej na LV 2790, v katastrálnom území Stupava, obec Stupava, okres Malacky (ďalej len „Budova“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu - nájomné do užívania nebytové priestory o rozlohe 27,6 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží Budovy (ďalej len „Predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania Predmet nájmu za účelom zriadenia a prevádzky zubnej ambulancie.
4. Nájomca podpísom na tejto Zmluve vyhlasuje, že je oprávnený na výkon činností špecifikovaných v ods. 3 tohto Článku I. Zmluvy.

### Čl. II

#### Doba nájmu a jej ukončenie

1. Nájom je uzatvorený na dobu neurčitú, a to od 1.1.2012.
2. Nájom Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou Zmluvných strán,
  - c) zánikom Predmetu nájmu,
  - d) zánikom nájomcu,
  - e) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu bez uvedenia dôvodu,
  - f) odstúpením od tejto Zmluvy zo strany prenajímateľa ak:
    - i) na nájomcu bude vyhlásený konkurz, alebo dôjde k zamietnutiu návrhu na vyhlásenie konkurzu z dôvodu nedostatku majetku nájomcu,
    - ii) nájomca vstúpi do likvidácie alebo,
    - iii) dôjde k rozdeleniu, zlúčeniu alebo splynutiu nájomcu,
    - iv) nájomca o viac ako jeden štvrtrok mešká s platením nájomného.
  - g) odstúpením zo strany nájomcu ak:
    - i) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
    - ii) Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie za účelom dohodnutým v tejto Zmluve.
3. Výpovedná lehota pre prenajímateľa a nájomcu je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď jednej Zmluvnej strany doručená druhej Zmluvnej strane.

### Čl. III Cena za nájom a služby

1. Nájom nebytových priestorov je stanovený vo výške 9,- €/m<sup>2</sup>/rok, čo pri prenájme 27,6 m<sup>2</sup> tvorí sumu 248,40 € za rok.
2. Ročné nájomné bude hradené pravidelne v štvrtročných splátkach a to vždy do 15. dňa prvého mesiaca toho ktorého štvrtroka - v sume 62,10 € za Q
  - služby s ním spojené - v sume 193,37 € za Q(výpočtový list tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy).
3. Ak je nájomca v omeškaní s plnením peňažného dlhu, je povinný prenajímateľovi uhradiť úroky z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania z dlžnej sumy..
4. Nájomné vrátane služieb budú od 1.1.2012 uhrádzané v celkovej sume 255,47 €/Q na číslo účtu 1936246256/0200.

### Čl. IV Začiatok nájomného vzťahu a technický stav Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že prenajímateľ prenechá nájomcovi do užívania Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca sa zároveň zaväzuje na vlastné náklady trvalo udržiavať Predmet nájmu v stave vyhovujúcom dohodnutému spôsobu užívania.
3. Nájomca nebude od prenajímateľa žiadať vykonanie akýchkoľvek udržiavacích alebo rekonštrukčných prác v Predmete nájmu.

4. Nájomca môže vykonávať zmeny v Predmete nájmu, najmä stavebné a iné úpravy, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v prípade potreby aj príslušného stavebného úradu a na vlastné náklady, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.

## Čl. V Práva a povinnosti

1. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami na Predmete nájmu alebo osobám v ňom sa nachádzajúcich.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom vykonania obhliadky jeho stavu, ale len za prítomnosti nájomcu alebo jeho zástupcu. O navrhovanom termíne obhliadky Predmetu nájmu je prenajímateľ povinný oboznámiť nájomcu alebo jeho zástupcu minimálne 3 dni pred touto obhliadkou. V prípade, že sa nájomca alebo jeho zástupca nemôžu zdržiavať v Predmete nájmu v navrhovanom termíne, je nájomca alebo jeho zástupca povinný po dohode s prenajímateľom navrhnúť náhradný termín, tak aby sa konal najneskôr do 3 dní od termínu navrhnutého prenajímateľom podľa predchádzajúcej vety.
3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými tak, aby nevznikla škoda na Predmete nájmu a zdraví osôb nachádzajúcich sa v nich a nesmie skladovať ani používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca je tiež na svoju zodpovednosť povinný zabezpečiť, aby boli uvedené obmedzenia dodržiavané i tretími osobami, ktoré sa budú zdržiavať v Predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
4. Nájomca zodpovedá za osoby a majetok, ktorý sa v čase nájmu bude nachádzať v Predmete nájmu.
5. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
6. Nájomca je povinný v čo najkratšej dobe od vyrozumenia prenajímateľom alebo ním poverenou osobou o vzniku havárie v Predmete nájmu, umožniť prenajímateľovi, bezpečnostnej službe a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom plynu, elektriny, vody a pod.) nachádzajúcich sa v Predmete nájmu. Inak je prenajímateľ v nevyhnutnom rozsahu oprávnený použiť náhradný kľúč. Prenajímateľ je oprávnený použiť náhradný kľúč v prípade, ak nebezpečenstvo súvisiace s Predmetom nájmu spôsobiteľé privodiť škodu na majetku prípadne zdraví osôb neznesie odklad, o tomto je však povinný bezodkladne informovať nájomcu.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho výslovného písomného súhlasu prenajímateľa prenechať Predmet nájmu do podnájmu alebo do faktického užívania (bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania) inej osobe.
8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a najmä predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) a protipožiarnej ochrany (PO), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, t.j. stavu, zodpovedajúcemu stavu pri odovzdaní Predmetu

9. nájmu do užívania nájomcovi, zodpovedajúcemu miere opotrebenia počas celého užívania resp. stavu po vykonaní zmien či úprav Predmetu nájmu vykonaných v súlade s touto Zmluvou, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, podpísaním odovzdávacieho protokolu o vrátení predmetu nájmu a kľúče od všetkých miestností a zariadení Predmetu nájmu. Nájomca je povinný do 15 dní po skončení nájmu nahradiť Prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania Predmetu nájmu na základe špecifikácie škôd prenajímateľom a na základe porovnania odovzdávacie protokolu pri začatí nájmu a jeho skončení. V prípade, že sa bude nájomca alebo ním poverené osoby bez písomného súhlasu prenajímateľa v Predmete nájmu i po ukončení nájomného vzťahu, je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu tieto osoby vykázať z Predmetu nájmu, pričom prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi v dôsledku uplatnenia tohto práva prenajímateľa.

## ČI. VI Záverečné ustanovenie

1. K zmene dohodnutých podmienok môže prísť len vzájomným písomným dodatkom tejto Zmluvy, podpísaným obidvomi stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej, súhlasia s jej formou aj obsahom a na základe toho ju vlastnoručne podpísali.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
4. K uzatvoreniu tejto Zmluvy dalo predchádzajúci súhlas Mestské zastupiteľstvo dňa 9.2.2012 uznesením č. B/9.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto Zmluvy v súlade s ustanovením §5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov.

V Stupave, dňa 14.2.2012

V Stupave, dňa 14.2.2012

ZAKLADNÁ ŠKOLA kpt. J. NÁLEPKU

Školská ul. 2

900 31 STUPAVA

IČO: 31773711

Mgr. Ladislav Csillaghy  
riaditeľ školy - prenajímateľ

MUDr. Alica Štefániková  
nájomca

## Výpočtový list

Na zálohu nákladov za nemeranú dodávku vody, tepla a el. energie v prenajatých priestoroch Základnej školy kpt. J. Nálepku, Školská 2, 900 31 Stupava.

Nájomca: MUDr. Alica Štefániková  
Námestie 1. mája č.2  
811 06 Bratislava

Plocha prenajatých priestorov: 27,6 m<sup>2</sup>  
Prevádzka zariadenia : 202 dní  
Predpokladaný denný počet pacientov: 15

**Náklady za elektrickú energiu:**

• Strojová súprava	450 W x 5 h =	2,30 kW
• Sterilizátor	2000 W x 2 h =	4,00 kW
• Kreslo	300 W x 5 h =	1,50 kW
• Osvetlenie ambulancie	340 W x 2 h =	0,70 kW

---

SPOLU EL. ENERGIA ZA DEŇ = 8,5 kW

Náklady za el. energiu za rok – 202 dní x 8,5 kW x 0,24 € = **412,08 €**

**Náklady na teplo :**

- Vykurovacia plocha ambulancie 27,60 m<sup>2</sup>
- Vykurovacia plocha školy 5857,65 m<sup>2</sup>
- Spotreba zemného plynu 120000 m<sup>3</sup>
- Náklady na plyn - 120000 x 0,53=63.600,-€
- Náklady za 1m<sup>2</sup> vykurovaného priestoru 63.600 : 5857065 = 10,86€

Náklady na vykurovanie ambulancie 27,6 x 10,86 = **299,74- Sk**

**Náklady za vodné a stočné :**

- Spotreba vody na pacienta pre túto ambulanciu sme volili 10 l na pacienta za deň
- Spotreba vody za deň – 10 l x 15 pacientov = 150 l/ deň
- Spotreba vody za rok - 150 l x 202 dní = 30,3 m<sup>3</sup>
- Náklady na vodné – 30,3 x 1,075€ = 32,57€
- Náklady na stočné – 30,3 x 0,96€ = 29,09€

Náklady na vodné a stočné za rok 32,57€ + 29,09€ = **61,66€**

**Celkové náklady za rok :**

• Elektrická energia	412,08 €
• Teplo	299,74 €
• Vodné a stočné	61,66 €
<b>SPOLU</b>	<b>773,48€</b>

**Štvrt'ročná splátka 193,37 €**