

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**č. 525 21/ 089/2008**

uzatvorená v zmysle Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi:

prenajímateľom:

**Službyt Nitra s.r.o.**

so sídlom: Janka Kráľa 122  
949 01 Nitra

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra  
Odd. Sro, vložka č.638/N

v zastúpení: Štefan Štefek – konateľ spoločnosti

Ing. Pavol Bielik - konateľ a riaditeľ spoločnosti

IČO: 31 447 929

DIČ: 2020406388

IČ DPH: SK2020406388

Bank. spojenie: DEXIA banka Slovensko, a.s. pobočka Nitra

č.ú.: 0801352022/5600

ďalej len „prenajímateľ“

a

nájomcom:

**Krajská knižnica Karola Kmet'ka v Nitre**

so sídlom: Samova 1  
950 51 Nitra

zastúpeným: PhDr. Martou Pernickou  
riaditeľkou

IČO: 35 630 272

DIČ: 2020963791

Platca DPH:

Reg.č.:

Č. reg.

Bank.spojenie: OTP Banka Slovensko

č.ú.: 8276597/5200

ďalej len „nájomca“

**Článok I.**

**Predmet nájmu**

1. Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností Správy katastra Nitra na liste vlastníctva na liste vlastníctva č.3681 pre kat. úz. Nitra, ako p.č.7569-zast.plocha a nádvorie s výmerou 1.613 m<sup>2</sup>, Obchodné centrum s.č. 409 nachádzajúcich sa na Jurkovičovej ul. v Nitre.
2. Prenajímateľ vykonáva správu nehnuteľností ( nebytových priestorov v nich ) pre vlastníka - Mesto Nitra na základe komisionárskej zmluvy č.10/07 zo dňa 11.12.2007, ktorou je poverený s účinnosťou od 01.01.2008 na vykonávanie činností spojených so správou a údržbou nehnuteľností.
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí a 1.poschodí v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, ktoré nájomca berie do nájmu v takomto rozsahu:
  - a) miestnosti s celkovou dohodnutou výmerou 228,50 m<sup>2</sup>  
ďalej len "nebytové priestory"

**Článok II.**

**Účel nájmu**

1. Predmet nájmu uvedený v čl.I. zmluvy bude nájomcom využívaný ako knižnica.

**Článok III.**

**Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára počínajúc dňom 01.01.2008 na dobu neurčitú.

2. Na možnosť výpovede zmluvy zo strany prenajímateľa aj nájomcu sa vzťahujú ustanovenia §10 Zákona č.116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.  
Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže prenajímateľ vypovedať zmluvu aj z týchto dôvodov:
  - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
  - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj v prenajatých nebytových priestoroch
  - c) nájomca prenechá nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách stavby
3. Nájomca môže pred uplynutím doby nájmu vypovedať zmluvu aj z týchto dôvodov:
  - a) ak stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činností podľa článku II. zmluvy
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať okamžite po predchádzajúcom písomnom upozorení nájomcu, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov viac ako jeden mesiac, čo považujú zmluvné strany za hrubé porušenie podmienok zmluvy.
6. Zmluvu je možné tiež ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.

#### Článok IV.

#### Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne :
 

a) nebytové priestory -			
s dohodnutou výmerou 228,50 m <sup>2</sup>	275,80 Sk/m <sup>2</sup> /rok	63.024,-Sk/rok	
Ročné nájomné spolu činí zaokr. 63.024,- Sk/rok.			
V nájomnom je zahrnutá valorizácia nájomného k 01.01.2008 podľa miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za rok 2007 v porovnaní s rokom 2006 vo výške 2,8%.			
<b>Mesačné nájomné :</b>			<b>5.252,-Sk</b>
Mesačná úhrada za služby poskytované s užívaním prenajatých nebytových priestorov ďalej len „služby“ ( zálohovo ) :			
a) spojené s vykurovaním objektu			3.800,- Sk
b) vodné a stočné			223,- Sk
c) zrážková voda			112,- Sk
d) zber, preprava a zneškodňovanie komunálneho odpadu			304,- Sk
<b>Mesačný predpis úhrad za služby bez DPH:</b>			<b>4.439,- Sk</b>

K uvedeným cenám prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu dane z pridanej hodnoty v zmysle Zákona č.222/2004 Z.z. O dani z pridanej hodnoty v platnom znení.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové platby za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov mesačne, na základe faktúry prenajímateľa a v lehote splatnosti vystavenej faktúry za príslušný mesiac na účet vedený v DEXIA banke Slovensko, a.s. pobočka Nitra, č.ú. 0801352022/5600. Pri platbe uvedie nájomca variabilný symbol (VS).
3. Prvé nájomné a úhrady za služby za mesiace január, február, marec a apríl 2008 bude uhradené jednorázovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
4. V prípade omeškania nájomcu s platbou je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% za každý aj začatý deň omeškania.  
Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku zálohových platieb za služby ak:
  - a) nastane zvýšenie cien energií zo strany dodávateľov
  - b) zistí, že výška preddavkov nezodpovedá priemerným skutočným nákladom na služby
  - c) z dôvodu zmien všeobecne záväzných predpisov
5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného takto:

výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 01.01. kalendárneho roka v ktorom bola vyhlásená medziročná miera inflácie za hodnotiaci kalendárny rok.

Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku je nájomca povinný zaplatiť podľa faktúry prenajímateľa a v lehote splatnosti uvedenej na faktúre prenajímateľa.

Do doby doručenia tejto faktúry nájomcovi platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

6. Prenajímateľ vykoná k 31.12. príslušného kalendárneho roka vyúčtovanie nákladov za služby, ktoré doručí nájomcovi najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka takto:
  - a) náklady spojené s vykurovaním objektu – z celkových nákladov na vykurovanie objektu, nákladov na dodávku, montáž a výmenu pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, rozpočítanie tepla znáša nájomca pomernú časť na základe spotreby tepla nameranej pomerovými rozdeľovačmi vykurovacích nákladov a súhrnných a individuálnych účtov vypracovaných spoločnosťou zabezpečujúcou rozpočítanie vykurovacích nákladov po ukončení rozpočítavacieho obdobia. Rozpočítavacie obdobie je od 01.01. do 31.12. kalendárneho roka.
  - b) vodné a stočné – z celkových nákladov na vodné a stočné na objekt znáša nájomca pomernú časť nákladov na základe percentuálneho podielu podľa príslušného znaleckého posudku vypracovaného znalcom v príslušnom odbore
  - c) zrážková voda – z celkových nákladov na odvádzanie zrážkových vôd na objekt znáša nájomca pomernú časť nákladov rovnajúcu sa podielu podlahovej plochy nebytových priestorov užívaných nájomcom podľa čl.I., bod 3 zmluvy a celkovej podlahovej plochy objektu
  - d) zber, preprava a zneškodňovanie komunálneho odpadu - z celkových nákladov na zber, prepravu a zneškodňovanie TKOaDSO na objekt znáša nájomca pomernú časť nákladov určenú v zmysle platných VZN mesta Nitra.
7. Nedoplatky a preplatky z vyúčtovania nákladov za služby je potrebné uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Pri omeškaní s úhradou nedoplatku sú zmluvné strany povinné zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,1% za každý deň omeškania.

#### **Článok V. Podmienky nájmu**

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami §5 Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, pokiaľ v zmluve nie je dohodnuté inak.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov pri začiatku nájmu a pri skončení nájmu spíšu poverení zástupcovia zmluvných strán písomný zápis.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajatých nebytových priestorov a že v takomto stave tieto nebytové priestory od prenajímateľa preberá.
4. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaní schopnom stave.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu.
6. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a opravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V písomnom súhlase bude uvedený najmä rozsah úprav stavebného charakteru, ich kvalita, množstvo, cena, technické zhodnotenie, termíny realizácie a spôsob majetkového vyrovnania pri skončení nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov a organizácií, ktoré sú potrebné vykonanie stavebných prác a pre prevádzku a užívanie prenajatých nebytových priestorov na dohodnutý účel nájmu v zmysle platných predpisov zabezpečí na svoje náklady. Nájomca je povinný zabezpečovať a hradíť na vlastné náklady drobné úpravy predmetu nájmu, obvyklé udržiavacie práce a úpravy interiéru ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie. Takisto je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá tým vznikne na predmete nájmu.

9. Pri nesplnení povinností uvedených v bodoch 4, 5, 6, 7 a 8 tohto článku zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým vznikne. Povinnosť nájomcu nahradiť škodu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.
10. Nájomca je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas trvania zmluvného vzťahu a ktoré by podstatne zmenili alebo upravili obsah tejto zmluvy.
11. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečovať všetky úlohy požiarnej ochrany vyplývajúce pre neho z príslušných predpisov na úseku požiarnej ochrany a dodržiavať príslušné právne predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.  
V spoločných priestoroch bude tieto povinnosti zabezpečovať prenajímateľ.
12. Nájomca sa zaväzuje v prípade havárie alebo potrebného servisu umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, vstup do prenajatých priestorov. Potrebu sprístupnenia priestorov za účelom servisu oznámi prenajímateľ nájomcovi jeden deň vopred.
13. Poistenie objektu zabezpečuje vlastník. Poistenie vnútorného vybavenia prenajatých nebytových priestorov si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
14. Nájomca je povinný zabezpečiť údržbu verejného priestranstva v okolí prenajatých nebytových priestorov a prístupu k nim v období celého roka, vrátane odstránenia snehu, poľadovice a námrazy v zimnom období v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č.15/2007 o dodržiavaní verejného poriadku a verejnej čistoty
15. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dodávateľovi elektrickej energie náklady za dodávku a distribúciu elektrickej energie.  
Nájomca je oprávnený na uzatvorenie príslušnej zmluvy vo svojom mene a na svoje náklady.

#### Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda účinnosť dňom 1.1.2008.
2. Zmeny a doplnky ku zmluve sa môžu vykonať len písomnými dodatkami ku zmluve.
3. Ostatné náležitosti v zmluve neupravené sa riadia Zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Zmluva je vypracovaná v troch rovnopisoch, z ktorých sú dva rovnopisy pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, schválili, zmluva je prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Nitre, dňa 18.4. 2008  
Nájomca:

Prenajímateľ: 7 APR 2008



.....  
PhDr. Marta Pernická, riaditeľka



.....  
Štefan Štefek, konateľ  
Službyt Nitra, s.r.o.



.....  
Ing. Pavol Bielik, konateľ-riaditeľ  
Službyt Nitra, s.r.o.