

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

## č. 5/2012

uzatvorená podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v platnom znení a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a Občianskeho zákonníka

### Článok I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Stredná odborná škola, Ul.slovenských partizánov 1129/49  
Považská Bystrica  
Sídlo: Ul. slovenských partizánov č. 1129/49, 017 01, Považská Bystrica  
Zastúpený: PhDr. Anna Bartoňová, riaditeľka školy  
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., Považská bystrica  
Číslo účtu: 4014848326/7500  
IČO: 42 141 443  
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj  
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

**a**

**Nájomca:** MUDr. Jozef Baránek, stomatológ  
Sídlo: Ul.slovenských partizánov 1129/49, 017 01 Považská Bystrica  
Štatutárny orgán: MUDr. Jozef Baránek  
IČO: 31935559  
Bankové spojenie: VÚB a.s., Považská Bystrica  
Číslo účtu: 387147-372/0200  
Povolenie k činnosti: Povolenie na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia  
č.TSK/2006/04859/zdrav.-2

### Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v prízemnej časti budovy SOŠ, Ul. Slovenských partizánov č.1129/49, Považská Bystrica, zapísanej na liste vlastníctva č.3100, katastrálne územie Považská Bystrica ako škola a internát, súpisné číslo 1129, postavenej na parcele č.604/2.
2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 70 m<sup>2</sup>, z toho je podlahová plocha jednotlivých miestností nasledovná:

|   |                          |
|---|--------------------------|
| prevádzková miestnosť.....                            | 23,3 m <sup>2</sup>      |
| 2 prevádzkové miestnosti a' 15,3 m <sup>2</sup> ..... | 30,6 m <sup>2</sup>      |
| predsieň a WC.....                                    | 11,9 m <sup>2</sup>      |
| <u>kúpeľňa.....</u>                                   | <u>4,2 m<sup>2</sup></u> |
| spolu   | 70 m <sup>2</sup>        |

### **Článok III. Účel nájmu**

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania ambulancie zubného lekára v súlade s povolením na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia č.TSK/2006/04859/zdrav.-2.

### **Článok IV. Doba nájmu**

Zmluva o nájme sa uzaviera na dobu určitú, na obdobie 5 rokov, nájom začína dňom 1. 1. 2013 a končí 31. 12. 2017.

### **Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 33,19 € ročne za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje výšku 2 323,30 €, štvrtročne je to 580,83 €. Nájomné bude nájomca platiť vopred, štvrtročne na účet prenajímateľa č. 4014848326/7500 v ČSOB, a.s. a je splatné vždy do desiateho dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrtroka.
2. Za poskytované služby platí nájomca štvrtročne preddavok vo výške 348,63 € na účet prenajímateľa č. 4014848326/7500 v ČSOB, a.s., vždy do desiateho dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrtroka.

V tejto cene sú zahrnuté služby na:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| - dodávku elektrickej energie..... | 147,00 € |
| - vodné a stočné.....              | 23,25 €  |
| - vykurovanie a dodávka TÚV.....   | 166,50 € |
| - odvoz odpadu.....                | 11,88 €  |

3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú jedenkrát ročne a to do 15. mája nasledujúceho roka, alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia.
4. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného. resp. služieb spojených s prenájomom nebytového priestoru, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku štvrtročných preddavkov za poskytované služby a výšku nájmu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej všeobecne záväzným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.

## **Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

### **A./ Prenajímateľ:**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase odovzdania. Zápisnica bude prílohou tejto zmluvy.
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.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu umiestneného v prenajatých priestoroch.
5. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

### **B./ Nájomca:**

1. Nájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci.
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 vznikla.
4. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhlľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na hnutel'nom/nehnutel'nom majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
7. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch vo výlučnom jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. V prenajatých nebytových priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytový priestor vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
9. Nájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov umiestnený v zapečatenej obálke v trezore na sekretariáte riaditeľa školy.

## **Článok VII. Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný. V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom v deň ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z mesčného nájomného za každý deň omeškania.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

## **Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán.
3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, prenajímateľ obdrží jedno, TSK dve a nájomca obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
  - Príloha č. 1: zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
  - Príloha č. 2: povolenie na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia č. TSK /2006/04859/zdrav.-2
  - Príloha č. 3: rozhodnutie riaditeľky SOŠ o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku TSK v správe SOŠ.
  - Príloha č. 4: vyjadrenie sa Mesta Považská Bystrica k určeniu ceny prenájmu nebytových priestorov na území Mesta Považská Bystrica
  - Príloha č. 5: predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Považskej Bystrici, dňa 1. 1. 2013

.....  
PhDr. Anna Bartoňová  
riaditeľka SOŠ

.....  
MUDr. Jozef Baránek  
stomatológ

