

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 5/2018

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

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná odborná škola, Ul. slovenských partizánov 1129/49, Považská Bystrica
Sídlo: Ul. slovenských partizánov 1129/49, 017 01 Považská Bystrica
Zastúpený: Ing. Ján Kunovský, riaditeľ SOŠ
IČO: 42 141 443
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK52 8180 0000 0070 0050 4665
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: MUDr. Jozef Baránek, stomatológ
Sídlo: Slovenských partizánov 1129/49, 017 01 Považská Bystrica
IČO: 31 935 559
Bankové spojenie: VÚB a.s., Považská Bystrica
IBAN: SK67 0200 0000 0003 8714 7372
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 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 m².

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, začína dňom 01.01.2019 a končí 31.12.2023.

Článok V.

Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1./ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 40 € ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje výšku 2 800 €, **štvrt'ročne** výšku **700 €**. Nájomné bude nájomca platiť štvrt'ročne, na účet prenajímateľa, IBAN SK52 8180 0000 0070 0050 4665 a je splatné vždy do desiateho dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrt'roka.

2./ Za poskytované služby platí nájomca **štvrt'ročne** preddavok vo výške **348,63 €** na účet prenajímateľa, IBAN SK52 8180 0000 0070 0050 4665 a je splatný vždy do desiateho dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrt'roka.

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 za služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú jedenkrát ročne a to do 15. mája nasledujúceho kalendárneho roka, alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia faktúry. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná druhej zmluvnej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4./ V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájomom nebytových priestorov, 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 preddavkov za poskytované služby alebo 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. Rovnako je prenajímateľ oprávnený každý rok meniť výšku nájomného o infláciu.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

1./ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytových priestorov zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytových priestorov v čase odovzdania. Zápisnica bude prílohou tejto zmluvy.

2./ Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory 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 umiestnený 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 nebytové priestory 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 požiarimi v platnom znení, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a 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 vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.

5./ Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom.

6./ Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich 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 nebytové priestory vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ich 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 pre prípad škodovej udalosti.

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 omeškaného 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./ Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.

5./ Výpovedná lehota je jeden mesiac a tá 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 dňom 01.01.2019.
- 2./ Všetky zmeny a doplnky budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode oboch 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./ Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas prenajímateľa je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.
- 7./ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - Príloha č. 1: povolenie na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia
č. TSK/2006/04859/zdrav.-2
 - Príloha č. 2: rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku TSK v správe SOŠ
 - Príloha č. 3: zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
 - Príloha č. 4 : predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Považskej Bystrici, 28.12.2018

.....
Ing. Ján Kunovský
riaditeľ SOŠ

.....
MUDr. Jozef Baránek
stomatológ