

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 022016

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Žiar nad Hronom č. 3/2011 – Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žiar nad Hronom v znení neskorších nariadení

medzi zmluvnými stranami

Vlastník : **Mesto Žiar nad Hronom**

štatutárny orgán: Mgr. Peter Antal, primátor

Sídlo: Š. Moysesova 46

965 19 Žiar nad Hronom

IČO: 00321125

DIČ: 2021339463

v zastúpení správcou :

Názov: **Základná škola**

Sídlo: Ul. Dr. Janského č. 2, 965 01 Žiar nad Hronom

Zastúpený: Mgr. Marek Baláž, riaditeľ školy

IČO: 37 831 500

DIČ: 202 164 8376

IČ DPH: SK 202 164 8376

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Žiar nad Hronom

Číslo účtu: SK47 0200 0000 0016 3401 0758

na strane jednej (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **MUDr. Ingrid KUPCOVÁ – súkromná zubná lekárka**

Sídlo: Jesenského 53/3, Žiar nad Hronom

IČO: 31 928 030

DPH:

Bankové spojenie: VUB, a.s.

Číslo účtu: SK89 0200 0000 0035 8628 1957

na strane druhej (ďalej len „nájomca“ a spolu s Prenajímateľom aj ako „zmluvné strany“)

uzavierajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

túto zmluvu o nájme nebytových priestorov

(ďalej len „zmluva“)

Článok I Úvodné ustanovenie

1. Dňa 29.06.2015 bolo uznesením Mestského zastupiteľstva Žiar nad Hronom č. 83/2015 schválené Všeobecne záväznú nariadenie č. 11/2015, ktorým sa mení Všeobecne záväznú nariadenie č. 3/2011 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žiar nad Hronom v znení neskorších predpisov (ďalej len „VZN“).

Článok II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 57,73 m², ktoré sa využívajú pre účely zubnej ambulancie a nachádzajú sa v budove Základnej školy na Ul. Dr. Janského č.2 v Žiari nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, zapísaná na liste vlastníctva č. 1136, vedenom Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálnym odborom, v katastrálnom území Žiar nad Hronom, druh stavby: budova pre školstvo, na pozemku KNC parc. č. 692, na ktorej sa stavba nachádza, súpisné číslo stavby 476 .
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené podľa tejto Zmluvy.

Článok III

Účel nájmu, spôsob a rozsah predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výlučne za účelom prevádzkovania ambulancie, ordinácie súkromného zubného lekára.
2. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v bode 1 tohto článku a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
4. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok IV

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.01. 2016 do 31.12.2017.
2. Dohodnutú dobu nájmu je možné predĺžiť výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve. Zmluvu možno vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote.

Článok V

Nájomné

1. Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená v súlade s VZN, a to vo výške 3406,07€ s DPH slovom: tritisíc štyristo šesť eur sedem centov) ročne za celkovú výmeru predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné polročne vopred, a to vo výške 1 703,04€ slovom: tisíc dvesto eur šesťdesiatpäť centov).
3. Nájomca zaplatí polročné nájomné v 1/2 výške t.j. 1 703,04€ vždy k 30.06. a k 30.11. príslušného kalendárneho polroka, a to na účet vedený v spoločnosti VÚB, a.s., č. účtu SK47 0200 0000 0016 3401 0758 VS: 022016.
4. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania finančných prostriedkov na bankový účet uvedený v bode 3 tohto článku.

5. Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát v kalendárnom roku jednostranne zvýšiť nájomné podľa bodu 1 tohto článku o percentuálnu mieru inflácie publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok podľa vývoja indexu spotrebiteľských cien. O výške nového nájomného podľa predchádzajúcej vety bude nájomca písomne informovaný najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka.

Článok VI

Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenajímateľovi cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „**cena za služby**“).
2. Službami spojenými s užívaním predmetu nájmu sú tieto služby:
 - teplo a teplá úžitková voda,
 - vodné a stočné,
 - režijné náklady, odvoz a likvidácia odpadu.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie predmetu nájmu.
4. Cena za služby je určená prenajímateľom zálohovo nasledovne:
 - teplo a TUV vo výške 232,36€
 - vodné a stočné vo výške 28,22 €
 - režijné náklady, odvoz a likvidácia odpadu vo výške 50,00 €.
5. Cenu za služby je nájomca povinný platiť dvakrát ročne vždy k 30.06. a k 30.11. príslušného kalendárneho polroka na účet správcu vedený v spoločnosti VÚB, a.s., číslo účtu SK22 0200 0000 0016 3401 3051 VS: 022016.
6. Skutočnú cenu za služby za príslušný kalendárny rok prenajímateľ nájomcovi vyúčtuje do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka. Vo vyúčtovaní prenajímateľ zohľadní rozdiel medzi zálohami za služby zaplatenými nájomcom a skutočnou cenou za služby vyčíslenou na základe odpočtu meračov spotreby, prípadne na základe výšky vyúčtovacích faktúr od dodávateľov služieb.
7. Nedoplatok z vyúčtovania je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania na účet správcu vedený v spoločnosti VÚB, a.s., číslo účtu SK22 0200 0000 0016 3401 3051 VS: 022016.
Preplatok z vyúčtovania prenajímateľ vráti do 15 dní odo dňa vystavenia vyúčtovania na účet nájomcu.

Článok VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa predmetu tejto zmluvy a ktorý nájomca dôkladne pozná, akceptuje ho a v tomto stave ho preberá. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ nie je v čase trvania nájmu povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, túto povinnosť na seba preberá nájomca.
2. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené (článok VI bod 2 tejto Zmluvy).
4. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného uplatní úroky z omeškania podľa ust. § 369 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

5. Prenajíateľ je oprávnený mať náhradný kľúč od prenajatých priestorov k dispozícii počas celej doby trvania nájmu.
6. Prenajíateľ je oprávnený použiť náhradný kľúč aj bez prítomnosti nájomcu v prípade vzniku havarijnej situácie alebo na odvrátenie vzniku bezprostredne hroziacej škody.

Článok VIII **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje existujúce závady odstrániť na vlastné náklady, predmet nájmu na vlastné náklady upraviť do stavu spôsobilého na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho následne na vlastné náklady udržiavať.
2. Nájomca je povinný platiť prenajíateľovi nájomné a cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutých termínoch splatnosti.
3. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany (ďalej len „predpisy BOZP, CO a PO“), je povinný tieto predpisy a vnútorné predpisy prenajíateľa dodržiavať a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu a vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajíateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu a výpožičky, nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažovať.
8. Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly.
9. Všetky úpravy v predmete nájmu musí nájomca vopred konzultovať s prenajíateľom a všetky náklady s nimi spojené znáša v celom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu prenajíateľom.

Článok IX **Ďalšie dojednania**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.

3. Zmluvná stranám ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.
4. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu správcu, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.
5. V prípade ukončenia nájmu, nájomca je povinný do 18.00 hodiny v deň, keď končí nájom, predmet nájmu vypratať. Po nesplnení tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného za každý i začatý mesiac omeškania s vypratáním predmetu nájmu.
6. Ak nájomca nevyprace predmet nájmu podľa bodu 5 tohto článku, podpisom tejto zmluvy nájomca splnomocňuje správcu:
 - a) vstúpiť do priestorov predmetu nájmu,
 - b) za prítomnosti dvoch osôb vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v predmete nájmu a na náklady nájomcu ich uskladniť na mieste, ktoré správca uzná za vhodné,
 - c) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

Článok X Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže pred uplynutím dohodnanej doby skončiť tiež písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä ak porušuje ustanovenia čl. III, VIII a IX,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo s úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
 - a) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - b) prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ak sa v tejto zmluve nedohodlo inak.
5. Výpovedná lehota v prípadoch podľa bodu 3 a 4 tohto článku je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
6. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomca vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b) nájomca opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve.
7. Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa bodu 6 tohto článku nastávajú dorúčením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

8. Nájomný vzťah ďalej zaniká:

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) stratou spôsobilosti nájomcu prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal.

Článok XI Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca predmet nájmu uvedený v článku II tejto zmluvy fakticky užíval od 01.07.2014. Cena za nájom a služby spojené s užívaním predmetu nájmu za obdobie od 01.07.2014 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bola fakturovaná v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta Žiar nad Hronom č. 03/2011, VZN a v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 052/2012 a jej dodatkov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády.
3. Nájomca súhlasí s kompletným zverejnením zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.
4. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne formou písomných a vzostupne číslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, dva pre každú zmluvnú stranu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Žiari nad Hronom, dňa 01.01.2016

V Žiari nad Hronom, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Základná škola
Ul. Dr. Janského č. 2
Žiar nad Hronom
-4-

Mgr. Marek Baláž
riaditeľ Základnej školy

N23257016201
MUDr. Ingrid KUPCOVÁ
stomatológ
B46384016

MUDr. Ingrid Kupcová