

Zmluva o nájme nebytových priestorov

**uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších zmien a doplnkov**

Článok I. Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: **Základná škola Jozefa Gregora Tajovského**
so sídlom: Gaštanová ul.12, Banská Bystrica
v zastúpení: Mgr. Milan Pápay – riaditeľ školy
IČO: 35677741
DIČ: 2020947907
Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko a.s., pobočka Banská Bystrica

/ďalej len prenajíateľ/

2. Nájomca: **MUDr. Marie Balážová**
súkromná stomatologička, povolenie č. 6860/1994-MZ SR u 12.2.1994
IČO: 31904807

ako nájomca

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je správcom nehnuteľnosti Mesta Banská Bystrica – budovy Základnej školy na Gaštanovej ulici č. 12 v Banskej Bystrici, súpisné číslo 6463, situovanej na pozemku parcelné č. 1527/130 o výmere 5 376,9 m², vedené na LV č. 2493, katastrálne územie Podlavice. Predmetom nájmu je časť nehnuteľnosti areálu Základnej školy – nebytové priestory o celkovej výmere 58 m² nasledovne:
- | | |
|--|---------------------|
| zubná ambulancia | 33,2 m ² |
| čakáreň pre pacientov | 10,5 m ² |
| predsieň s hygienickým kútom pre pacientov | 2,9 m ² |
| WC lekára, šatňa | 6,4 m ² |
| sterilizácia | 5,0 m ² |

Článok III. Účel a spôsob nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu podľa Článku II., bod 1. na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici číslo 111/2011 zo dňa 21. júna 2011, prijatého v zmysle § 9a, odst. 9, písm. c zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica“. Predmet nájmu bude nájomca užívať pre svoju činnosť za účelom poskytovania zdravotníckej starostlivosti v neštátnom zdravotníckom zariadení v odbore stomatológia tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam užívaných priestorov. Bez písomného súhlasu prenajímateľa a nájomca nesmie prenajať užívané priestory ďalšiemu užívateľovi.
2. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu na veciach a zariadení nájomcu umiestnených v predmete nájmu.

Článok IV. Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú od 1.7.2011 do 30.6.2014.**
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - nájomca prenechá prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
3. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu. Vypovedná doba je 3 mesiace a táto začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede. Za doručenie výpovede sa považuje, ak nájomca odmietne prijatie výpovede, alebo ju pošta vráti ako nedoručenú.

Článok V. Výška nájomného a služieb spojených s prenájmom

1. Výška nájomného za prenájom užívaných priestorov uvedených v Článku II., bod 1 je v zmysle uznesenia č. 111/2011 – MsZ zo dňa 21. júna 2011 dohodnutá medzi zmluvnými stranami vo výške 26,00 €/m²/ročne bez poskytnutých služieb, čo pri celkovej prenajatej ploche o výmere 58 m² predstavuje sumu 1 508,00 € ročne.

2. Nájomné je splatné mesačne vo výške 1/12 ročného nájmu najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca bezhotovostným prevodom na účet prijímateľa.
3. Spotreba elektrickej energie, vodného, stočného, tepla, zrážkovej vody a odvoz komunálneho odpadu nie sú zahrnuté v nájme. Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov /elektrická energia, vodné a stočné, zrážkovej vody/ bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi a nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe skutočne odobratého množstva nameraného na podružnom merači spotreby elektrickej energie a vody a pri refakturácii zrážkových vôd percentuálnym podielom prenajatej plochy k celkovej ploche objektu. Spotrebu tepla na ÚK, ako aj poplatok za odvoz komunálneho odpadu bude nájomca uhrádzať paušálne.
4. Poplatok za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je splatný po ukončení mesiaca, teda pozadu, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi na číslo účtu prenajímateľa.
5. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo neuhradí faktúru za poskytnuté služby /napr. za elektrickú energiu, vodné a stočné, zrážkovej vody, teplo a TÚV, odvoz komunálneho odpadu/ na účet prenajímateľa včas, môže prenajímateľ účtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dĺžnej sumy za každý deň omeškania.
6. **Výška mesačného nájomného je 125,70 €.**
7. **Výška mesačného paušálneho poplatku za spotrebu tepla na ÚK je 35,00 €.**
8. **Výška mesačného paušálneho poplatku za odvoz komunálneho odpadu je 4,00 €.**

Článok VI.

Práva a povinnosti účastníkov zmluvy

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný uhrádzať na vlastné náklady drobné opravy, všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv veľkého rozsahu a iných nevyhnutných opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný po vyzozumení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu /rozvodom elektriny, vody a pod./. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody

tejto zabrániť. V prípade nesplnenia uvedených povinností nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.

6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na vykonané opravy, rekonštrukciu a modernizáciu objektu počas trvania doby nájmu a na jeho obvyklé opotrebovanie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je tento povinný pri ukončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie opráv nevyhradil ich odstránenie.
7. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi objekt nájmu najneskôr jeden pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu v nebytových priestoroch.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu /v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov/ prenajatých priestorov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca vykonáva alebo zabezpečuje na vlastné náklady všetky nevyhnutné revízie, opravy strojov, priestorov a zariadení, ktoré má v prenájme, alebo používa na svoju činnosť. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti a ochrany zdravia klientov a návštevníkov predmetu nájmu, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve, ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zákona č. 25/1984 Z.z. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
9. Pri preukázanom poškodení prenajatých priestorov a v nich sa nachádzajúcich zariadení nájomcom alebo treťou osobou, hradí vzniknutú škodu alebo prípadnú opravu nájomca a to v plnom rozsahu. Nájomca zodpovedá aj za škodu vzniknutú na majetku alebo zdraví tretích osôb, ktorá bola spôsobená v dôsledku jeho činnosti.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
11. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu, údržbu vonkajšieho prístupového chodníka k vchodu do prenajatých priestorov.

Článok VII. Ostatné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - umožniť prenajímateľovi vstup do užívaných priestorov za účelom vykonania technickej kontroly predmetu nájmu, ako aj za účelom zisťovania, či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom v súlade s účelom uvedeným v Článku III., bod 1.,

- zabezpečiť uzatváranie vodovodných batérií, ochranu stien, zhasnutie svetiel, vypínanie elektrospotrebičov a zatváranie okien po ukončení prevádzky,
 - označiť používané nebytové priestory názvom, resp. obchodným menom na svojich vchodových dverách
2. Zavedenie telefónnych liniek, počítačových sietí a ich prevádzku je nájomník oprávnený zabezpečovať v prenajatých priestoroch na vlastné náklady.
 3. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájomného vzťahu poistiť nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu. Poistenie majetku nachádzajúceho sa v prenajatých nebytových priestoroch vykoná nájomca.
 4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
 5. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a za poskytnuté služby a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ďalšie súvisiace právne predpisy SR:
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné nezhody a nezrovnalosti vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať len písomnými zmenami alebo dodatkami so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán.
6. Účastníci zmluvy prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto nebola dojednávaná v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a autentičnosť zmluvy potvrdzujú vlastnoručným podpisom.
7. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve za podmienok v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov.

V Banskej Bystrici 30.6.2011

.....
Mgr. Milan Pápay
riaditeľ Základnej školy J.G.Tajovského
/prenajímateľ/

.....
MUDr. Marie Balážová
/nájomca/