

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **Mesto Stropkov v zastúpení**

Základná škola, Hrnčiarska ul. č. 795/61, Stropkov,

v zastúpení riaditeľom školy Mgr. Mariánom Vasilkom
so sídlom: Hrnčiarska ul. č. 795/61, 091 01 Stropkov
IČO: 037873164

bankové spojenie: VÚB a. s., exp. Stropkov
číslo účtu: 1642186251 – prenájom priestorov
1642177259 – úhrady za energie

a

Nájomca: **ADADENTA, s. r. o.**

v zastúpení konateľom spoločnosti MUDr. Adelou Fiľarskou
so sídlom: Šandalská 1616/37, 091 01 Stropkov
IČO: 36500194
bankové spojenie: SLSP, exp. Stropkov

sa takto dohodli:

Čl.1

Mesto Stropkov je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Základnej školy na Hrnčiarskej ulici v Stropkove so súp. č. 795 postavenej na pozemku parcela č. KNC 1259 v k. ú. Stropkov, ktorú prenechalo do správy Základnej školy na Hrnčiarskej ulici v Stropkove, aby ju užívala.

Čl.2

Predmet nájmu

- (1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor so samostatným vchodom nachádzajúcim sa na:

prízemí budovy Základnej školy na Hrnčiarskej ulici v Stropkove so súp. č. 795 v k. ú. Stropkov pozostávajúci z týchto miestností: miestnosť č. 1 – ambulancia vo veľkosti 16m², miestnosť č. 2 – šatňa vo veľkosti 7, 36m², miestnosť č. 3 – predsieň vo veľkosti 3m², miestnosť č. 4 – chodba vo veľkosti 10, 64m².

- (2) Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 37m².

Čl. 3

Účel nájmu

Nebytový priestor uvedený v čl. 2 tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi s týmto, že nájomca ho bude užívať na účely prevádzkovania stomatologickej ambulancie.

Čl. 4

Doba nájmu

Nebytový priestor uvedený v čl. 2 tejto zmluvy ja nájomca oprávnený užívať v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a príslušnými právnymi predpismi na dobu neurčitú od 1. 3. 2015 .

Čl. 5

Výška nájmu a úhrady za služby spojené s nájomom

- (1) Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a za služby spojené s nájomom úhradu za poskytovanie týchto služieb.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie nebytových priestorov takto:

spôsob využitia	plocha v m ² KV	uprav. VP sadzba	ročný nájom
ambulancia	16	14,96 €/m ²	239,40 €
šatňa	7,36	11,61 €/m ²	85,50 €
WC	3	11,61 €/m ²	34,90 €
chodba – čakáreň	10,64	11,61 €/m ²	123,60 €
Spolu			483,40 €

Spolu ročná výška nájomného je 483,40 €.

Štvrťročná výška nájomného je 120,85 €.

- (3) Zmluvné strany sa dohodli na mesačných zálohových úhradách za služby spojené s nájomom takto:
 - a) úhrada za vodné stočné - 5,00 €
 - b) úhrada za elektr. energiu - 20,00 €
 - c) úhrada za vykurovanie - 20,00 €

Spolu ročná výška záloh za služby spojené s nájomom je 540,00 €.

Mesačná výška záloh za služby spojené s nájomom je 45 €.

- (4) Zmluvné strany sa takto dohodli:

Celková ročná výška nájomného a záloh na úhradu za služby spojené s nájomom je 1023,40 €.

- (5) Výška nájomného za užívanie nebytového priestoru je stanovená v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Stropkove.
- (6) Prenajímateľ a nájomca sa taktiež vzájomne dohodli, že prenájomca je oprávnený upraviť výšku nájomného v súlade s príslušným prijatým uznesením Mestského zastupiteľstva v Stropkove aj jednostranne, s čím nájomca bezvýhradne súhlasí a zväzuje sa takto určenú výšku nájomného prenájomcovi uhrádzať po doručení písomného oznámenia o zmene výšky nájomného nájomcovi. Výška takto určeného nájomu sa zaokrúhli na dve desatinné miesta.
- (7) Prenajímateľ si taktiež vyhradzuje právo aj na každoročnú úpravu výšky nájomného. Nájomné sa každoročne upraví k 1. 1. podľa miery ročnej inflácie, ktorú vyhlasuje štatistický úrad. Výška ročného nájomného prepočítaná podľa miery inflácie sa zaokrúhli na dve desatinné miesta.
- (8) Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že prenájomca je oprávnený upraviť výšku úhrady za služby spojené s nájomom podľa skutočných a predpokladaných nákladov aj služby spojené s nájomom prenájomcovi uhrádzať po dokončení písomného oznámenia o zmene výšky úhrad za služby spojené s nájomom nájomcovi. Výška takto určenej výšky úhrad za služby s nájomom sa zaokrúhli na dve desatinné miesta.

Čl.6

Splatnosť a spôsob platenia nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebytového priestoru bude nájomné a platby za služby spojené s nájomom uhrádzať na účet prenájomcovi uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- (2) Nájomné za nájom nebytového priestoru sa platí štvrťročne vopred na účet prenájomca a to tak, že za 1. štvrťrok kalendárneho roka sa platí 31. 1. kalendárneho roka, za 2. štvrťrok kalendárneho roka sa platí do 30. 4. kalendárneho roka, za 3. štvrťrok kalendárneho roka sa platí do 31. 7. kalendárneho roka, za 4. štvrťrok kalendárneho roka sa platí do 31. 10. kalendárneho roka. Platby za služby spojené s nájomom sa uhrádzajú mesačne vopred do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
- (3) V prípade oneskorenej platby za nájom a za služby spojené s nájomom v príslušnom období nájomca zaplatí penále vo výške 0,05 % v dlžnej čiastky z každý deň omeškania.
- (4) Úhrada za služby spojené s nájomom určená podľa čl. 5 ods. 3 tejto zmluvy je zálohovou platbou. Konečná výška úhrad za služby spojené s nájomom bude vyfakturovaná dodatočne na základe skutočných nákladov po skončení zúčtovacieho obdobia a bude doručená nájomcovi do 21 dní od doručenia ročného vyúčtovania

energií a služieb vyšším dodávateľom. Vysporiadanie týchto záväzkov je dlžník povinný vykonať do 30 dní.

Čl. 7

- (1) Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (2) Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len na účel uvedený v čl. 3 tejto zmluvy a je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. To čo sa rozumie pod pojmom obvyklé udržiavanie je vymedzené v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- (3) Nájomca je povinný bez zbytočných odkladov oznámiť prenajímateľovi potrebu opravy, ktoré prenajímateľ má urobiť, umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením povinnosti vznikla.

Čl. 8

Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.

Čl. 9

Osobitné dojednania

- (1) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecné nariadenia mesta, všeobecné záväzné predpisy o bezpečnosti zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej ochrany a ekologickej ochrany.
- (2) Nájomca je povinný uviesť menovite osobu zodpovednú za požiaru ochranu prenajatých častí objektu. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu, alebo jeho pracovníkmi, či osôb, ktorým umožnil vstup do prevádzky. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany v zmysle platných predpisov.
- (3) Nájomca zodpovedá za čistotu a odstraňovanie snehu v príľahlých priestoroch patriacich k užíwanej nehnuteľnosti, ak neplatí za ich čistenie.

Čl. 10

- (1) Nájomca môže previesť v prenajatých priestoroch akékoľvek stavebné úpravy a iné podstatné zmeny len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a na svoje náklady.

- (2) V prípade skončenia nájmu nájomca je povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. 11

Skončenie nájmu

- (1) Nájom sa končí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
- (2) V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie v deň, ku ktorému nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom k prvému dňu nasledujúceho mesiaca, keď bola písomná dohoda o skončení nájmu uzavretá.

Vypovedať zmluvu o nájme môžu zmluvné strany bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

- (3) Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
- (4) V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebovanie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
- (5) Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v odseku 9, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,20 € za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

Čl. 12

Záverečné ustanovenia

- (1) Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- (2) Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden exemplár.
- (3) Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Stropkove 10. 02. 2015

Mgr. Marián Vasilko
riaditeľ školy

MUDr. Adela Fiľarská
konateľ Adadenta, s.r.o.

V súlade s čl. 3 ods. 8 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Stropkov,
súhlasím s uzatvorením tejto zmluvy:

JUDr. Ondrej Brendza
primátor mesta Stropkov

Príloha č. 1

K čl. 7 ods. 2 zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiace s ich užívaním a obvyklým udržiavaním, ktoré vykonáva nájomca

A) Sanitárne zariadenie

1. oprava batérie, výmena výtokového ventilu, sedla, tesnenia,
2. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava tlakového splachovača WC s výmenou jednotlivých drobných súčastí.

B) Elektrické zariadenia

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov zásuviek a objímok,
2. oprava osvetľovacích telies prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C) Elektrické ohrievače vody, plynové ohrievače

1. čistenie a výmena výhrevného telesa,
2. oprava termostatu a regulačného zariadenia,
3. oprava plynových horákov,
4. oprava, výmena uzavieracích ventilov a ostatných drobných súčiastok.

D) Kovania a zámky, ventilácia

1. oprava, výmena kľučky, štítka, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,
2. oprava samozatváracieho zariadenia,
3. čistenie a oprava ventilátorov.

E) Podlahy

1. oprava uvoľnených dlaždíc a inej podlahovej krytiny,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

F) Ostatné

1. vyššie neuvedené drobné opravy, ak náklady na jednu opravu neprevýšia sumu 33,20 €. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv nie je rozhodujúci ich súčet, ale výška nákladov na túto opravu.

Prenajímateľ

nájomca