

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2017

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov:

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Stredná odborná škola poľnohospodárstva a služieb na vidieku
Sídlo:	Predmestská 82, 010 01 Žilina
Štát. orgán/zastúpený:	Ing. Ľubomírom Schvarcom, riaditeľom školy
IČO:	162 558
DIČ:	2020670212
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
číslo účtu:	SK08 8180 0000 0070 0048 2080

(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca:	MUDr. Falaštová Zlata
Sídlo:	Dolná Tižina č. 304
IČO:	31917704
DIČ:	1023255541
Bankové spojenie:	UNI banka Žilina
číslo účtu:	

(ďalej len "nájomca")

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu – pozemku č 5413/2, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Žilina, zapísaný na liste vlastníctva č. 23 u Správy katastra Žilina (LV tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy nepredchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v k. ú. Žilina zapísané v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Žilina LV č.23 postavené na parcele č. KN č. 5413/2 ako budova školy a to nasledovné priestory:
Priestory zubnej ambulancie sú umiestnené na prízemí budovy školy, pozostávajú z jednej miestnosti č. 6 s príslušenstvom (šatňou). Ambulancia má 25 m² podlahovej plochy so svetlou výškou 3,5 m, podlaha PVC, vetranie prirodzené, osvetlenie prirodzené aj umelé, vykurovanie ústredné, toalety k dispozícii. Celková výmera prenajatých nebytových priestorov činí 25 m².

Článok III.

Účel nájmu

1.Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom prevádzkovania zubnej ambulancie, podľa výpisu živnostenského registra, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 tejto zmluvy.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 02. januára 2017 do 31. decembra 2017.

Článok V.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VI.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory o celkovej výmere 25 m² činí sumu 49,79 EUR/m². Celková suma za rok je 1244,76 EUR, slovom: Jedentisícdvestoštyridsaťštyri EUR, sedemdesiatšesť centov. Náklady na prevádzku firmy si platí nájomca.
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajíateľovi nájomné v termíne do 30.3., 30.6., 30.9.,30.12 v hodnote 311,19 EUR . Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa vedený Štátnej pokladnici, číslo SK08 8180 0000 0070 0048 2080, variabilný symbol: IČO, konštantný symbol: 0308
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajíateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. vo výške 1/12 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajíateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajíateľa. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajíateľ najskôr od 01.01.2017.

6. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať služby spojené s prenájmom miestnosti a to dodávku tepelnej a elektrickej energie, teplej a studenej vody, odvoz odpadov. Ostatné náklady si nájomca hradí sám.

Článok VIII.

Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Článok IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
 - b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné včas v termíne splatnosti,
 - c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
 - d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä udržiavať čistotu,
 - e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predehádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v režii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
 - f) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení,
 - g) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),
3. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä sociálne zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu (čistenie chodníkov, vstupný priestor do prenajímaného objektu) a to na vlastné náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predehádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predehádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
7. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájomom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. odsek 5 a čl. VII. odsek 4 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - príloha č. 1 - LV č. 23
 - príloha č. 2 - snímka (náčrt) prenajatých priestorov
 - príloha č. 3 - Oprávnenie na vykonávanie stomatologickej činnosti

V Žiline, dňa 02. január 2017