

Nájomná zmluva

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

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Základná škola
Ostredková ul. č. 14, 821 02 Bratislava

zastúpený: PaedDr. Darinou Šajdíkovou, riaditeľkou školy

bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, Bratislava

číslo účtu: 1640177351 / 0200

IČO: 31780822

DIČ:

2. Nájomca : **Pro Denta s.r.o.**
Zátišie 12
831 03 Bratislava

IČO : 36 353 922

zastúpený : MUDr. Michaela Šechny - konateľ

Čl. II.

Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytového priestoru ambulancie nachádzajúceho sa v objekte Základnej školy, stavba súpisné číslo II.3234, orientačné číslo 14, parcela č. 1211 a 1212, katastrálne územie Ružinov; pozemok o výmere 49 m², ktoré za podmienok uvedených v tejto zmluve prenajíma prenajímateľ ako správca nehnuteľností nájomcovi za účelom vykonávania stomatologického ošetrovania.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel, ktorý je touto zmluvou dohodnutý. Svojevoľná zmena účelu využitia prenajatého priestoru nájomcom bude dôvodom na predčasné ukončenie nájmu v súlade s ust. §9 ods. 2 písm. a/ zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** od 01.02. 2004 do 31. 01. 2008.

Čl. IV. Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné za predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou zmluvných strán vo výške **750,- Sk /rok/ m²**.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné uvedené v bode 1. tohto článku na účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke číslo účtu : 1640175057/0200 v štvrtročných splátkach najneskôr do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka vo výške 9187,50 Sk. Za deň splnenia peňažného záväzku nájomcu voči prenajímateľovi sa považuje deň pripísania dlžnej sumy na účet prenajímateľa.
3. Zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytového priestoru bude nájomca hradiť štvrtročne vo výške spolu : 4.500,- Sk / štvrtročne , z toho na :

| | |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| vodné a stočné..... | 2000,-Sk, |
| elektrická energia..... | 2000,-Sk, |
| plyn..... | 0,-Sk, |
| odvádzanie vôd z povrchového odtoku /zrážkové vody/..... | 500,-Sk, |

a to na účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke Bratislava, číslo účtu 1640177351 / 0200 najneskôr do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka. Za deň splnenia peňažného záväzku nájomcu voči prenajímateľovi sa považuje deň pripísania dlžnej sumy na účet prenajímateľa.
4. Vyúčtovanie zaplatených preddavkov a skutočných nákladov za služby spojené s nájmom predloží prenajímateľ nájomcovi k 31. 05. nasledujúceho kalendárneho roka. Nedoplatky, prípadne preplatky, vzniknuté príslušným vyúčtovaním budú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi.
5. V prípade omeškania s úhradou nájomného podľa bodu 2. tohto článku alebo ceny za služby podľa bodu 3. a 4. tohto článku je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške **0,05%** z nezaplatennej sumy za každý i začatý deň omeškania / , ktorý je stanovený v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
6. V prípade úpravy cien za služby spojené s nájmom nebytového priestoru sa výška jednotlivých platieb **upraví po vzájomnej dohode / upraví v závislosti od všeobecnej úpravy týchto cien.**

Čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

2. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonávať kontrolu prenajatých priestorov za účelom dodržiavania všetkých ustanovení zakotvených v tejto zmluve.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa oboznámiť so stavom prenajatých priestorov podľa čl. I bod. 1. tejto zmluvy a preberá ich v stave spôsobilom k dohovorenému účelu užívania. Zároveň sa zaväzuje priestory zrekonštruovať na vlastné náklady.
2. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, platby za služby spojené s prenájomom predmetu nájmu podľa čl. IV. bod 2., 3., a 4. tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na účel a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve tak, aby jeho užívaním nevznikli na predmete nájmu škody. Za takto vzniknuté škody zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
Nájomca je povinný zriadiť si samostatné plynové vykurovanie s meračom na plyn a zrealizovať namontovanie meračov na meranie spotreby elektriny a vody.
4. Nájomca počas doby nájmu uvedenej v čl. III. tejto zmluvy je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia, bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov. Za všetky škody a za prípadné ublíženie na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov, zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv prenajatých priestorov a umožniť prenajímateľovi v prípade havárie alebo nevyhnutných opráv okamžitý prístup do prenajatých priestorov. V prípade, že dá nájomca na vlastné náklady opraviť závady v nebytovom priestore, ktoré má za povinnosť odstrániť prenajímateľ, odpočítavajú sa mu tieto náklady z úhrady nájomného za nasledujúci štvrtrok.
6. Nájomca je povinný strpieť obmedzenie v užívaní prenajatých priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv podľa bodu 5. tohto článku tejto zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady bez nároku na náhradu po skončení nájomného vzťahu. Za bežnú údržbu sa považuje finančná úhrada údržby prenajatých priestorov do 10000,- Sk. Nespadá do toho údržba majetku hnutel'ného majetku, ktoré sú vlastníctvom nájomcu.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonávať rôzne úpravy v prenajatom priestore bez súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.

10. Nájomca zodpovedá za riadne dodržiavanie prenajímateľom stanovených pokynov na prevádzku prenajatého priestoru.
11. Nájomca má prednostné právo na prenájom priestorov uvedených v čl. II, ods. 1 na ďalšie obdobie, pokiaľ o to prejaví písomný záujem najmenej 3 mesiace pred ukončením doby nájmu dohodnutej v čl. II ods. 1.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Zmluva o nájme sa skončí uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá, t.j. 31. 01. 2008.
2. Pred uplynutím doby nájmu je prenajímateľ oprávnený ukončiť zmluvný vzťah písomnou výpoveďou z dôvodov ustanovených v §9 ods. 2 písm. a/ až g/ zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Súčasne je nájomca do jedného mesiaca od ukončenia doby nájmu povinný voči prenajímateľovi vysporiadať všetky finančné záväzky.
3. Výpovedná lehota pri ukončení zmluvného vzťahu podľa bodov 2. a 3. tohto článku je jeden mesiac, pričom táto výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je povinný v lehote 10 dní po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu uvedený v čl. I bod 1. tejto zmluvy v stave s prihliadnutím na primeranú mieru opotrebovania. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sú zmluvné strany povinné vyhotoviť odovzdávajúci a preberajúci protokol. V prípade, že nájomca neodovzdá predmet nájmu v lehote podľa tohto článku sa zmluvné strany dohodli, že nájomca bude vypratán z prenajatého priestoru na svoje náklady bez súdneho rozhodnutia. Miesto uloženia veci bude nájomcovi oznámené písomne. Táto dohoda zmluvných strán je pre obidve zmluvné strany záväzná a nahrádza rozhodnutie súdu o vyprataní.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom vydania povolenia na prevádzkovanie zubnej ambulancie pre firmu ProDenta s. r. o.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno uskutočniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán v písomnej forme dodatkami, podpísanými štatutárnymi zástupcami obidvoch zmluvných strán.
3. Práva povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu neuzatvorili v tíesni a za nápadne nevýhodných podmienok, že si ju prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

5. Práva povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6. Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží 3 vyhotovenia.

3. 05. 2006

V Bratislave dňa



Prenajímateľ



Nájomca

ZÁKLADNÁ ŠKOLA
Ostredková ul. 14
821 02 Bratislava