ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Spolok architektov Slovenska**
Panská 15, 811 01 Bratislava
IČO: 00 178 471
registrovaný na Ministerstve vnútra SR č. VVS/1-744/1990
bankové spojenie: Slovenská sporitelňa, a.s. Banská Bystrica
č. ú.: 50187977/0900
zastúpený: Prof. Ing. arch. Štefan Šlachta, CSc., prezident SAS

a

Nájomca: **Regionálna komora zubných lekárov**
so sídlom : Námestie SNP č.7, 974 01 Banská Bystrica
IČO : 37891049
Registrovaný : SKZL zriaďovacia listina č.6
Bankové spojenie: Tatra banka a.s. Banská Bystrica
Č.ú. : 2622778641/1100
zastúpený : MUDr. Ľubomír Šucha, prezident RKZL

uzatvárajú podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov túto

z m l u v u o n á j m e n e b y t o v ý c h p r i e s t o r o v

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je spolu s pani Helgou Lobenwein, podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa na Nám SNP č. 7 v Banskej Bystrici, zapísanej na LV č. 1927, ako parc.č. 1468, zastavaná plocha vo výmere 641 m², na ktorej je postavený dom súp. č. 7 , parc.č. 1469, zastavaná plocha vo výmere 423 m², v k.ú. Banská Bystrica, pričom spoluvlastnícky podiel prenajímateľa je 2/3 a pani Helgy Lobenwein je 1/3.
   Prenajímateľ uzatvára túto nájomnú zmluvu po predchádzajúcom súhlase druhého spoluvlastníka a je teda oprávnený prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v tejto nehnuteľnosti.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na II. poschodí objektu uvedeného v čl. I. bod 1 tejto zmluvy, ktoré predstavujú:
   - Kancelária č.211..... vo výmere 18 m2
3. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykurovaný priestor sa bude považovať 18 m2.
4. Spolu s nájmom nebytových priestorov, bude prenajímateľ nájomcovi poskytovať aj služby spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov, a to: dodávku tepla, elektrickej energie, vodné a stočné, odvoz tuhého a komunálneho odpadu.

Článok II.
Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi priestory uvedené v čl. I. bod 2 tejto zmluvy k výkonu jeho predmetu činnosti s tým, že prenajaté kancelárske priestory bude využívať pre kancelárske účely..

Článok III.
Doba trvania nájmu

1. Nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. bod 2 tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú. Začína sa **1.1.2004** a končí sa **31.12.2008**
2. Nájomca sa so stavom prenajatých miestností oboznámil a preberá ich bez výhrad ako spôsobilé na dohodnutý účel nájmu.
3. O odovzdaní prenajatých priestorov do užívania spíšu zmluvné strany preberací protokol.

Článok IV.
Výška, splatnosť nájomného, prevádzkových nákladov a spôsob ich platenia

1. Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 600,- Sk za 1 m²/rok za kancelárske priestory, tj.10 800,- Sk za rok
   Prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. Nájomné je splatné mesačne vopred, a to najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca. Výška nájmu za kancelárske priestory predstavuje mesačne sumu vo výške **900.- Sk** Nájomné bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe daňových dokladov vystavených prenajímateľom.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného k 01.01. nasledujúceho roka podľa miery ročnej inflácie oficiálne oznámenej Štatistickým úradom SR. Nájomca uhradí rozdiel vzniknutý vo výške nájomného od začiatku príslušného roka, na základe osobitnej faktúry v termíne do 14 dní od doručenia tejto faktúry. Zmenu výšky nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi predložením dodatku k tejto zmluve, minimálne jeden mesiac pred účinnosťou takej zmeny.
4. Nad rámec nájomného za užívanie prenajatých priestorov, bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi i prevádzkové náklady za služby spojené s nájmom (za dodávku tepla – 3%, elektrickej energie – č.el. 2115591 – 3%) a ostatné náklady súvisiace s prevádzkou nebytových priestorov. Tieto prevádzkové náklady bude nájomca uhrádzať zálohovo, vo výške **600.- Sk** na účet prenajímateľa, a to na základe daňových dokladov doručených a splatných v termínoch dohodnutých v čl. IV. bod 2 tejto zmluvy, pre úhradu nájomného. Zúčtovanie preddavkov na služby spojené s nájmom, sa bude vykonávať raz za rok k 31.03. každého roka. Ťarchopis resp. dobropis na uvedené služby vystavený prenajímateľom bude splatný do 14 dní od jeho vystavenia.
5. V prípade zvýšenia cien a nákladov na dodávku elektrickej energie, tepla, vodné a stočné, ku ktorým dôjde v čase od uzavretia tejto zmluvy, sa nájomca zaväzuje uhradiť zvýšené náklady na prevádzku nebytových priestorov.

Článok V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:
   - sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. I. bod 2 tejto zmluvy, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady aj udržiavať,
   - sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
   - sa zaväzuje bezodkladne upovedomiť nájomcu o plánovaných opatreniach a odstraňovaní náhlych udalostí v budove, ktoré majú vplyv na užívanie predmetu nájmu,
   - sa zaväzuje zdržať sa konania, ktoré bezdôvodne sťažuje alebo znepríjemňuje užívanie prenajatých priestorov,
   - je povinný udržiavať podstatu objektu ako jeho vlastník,
   - je povinný zabezpečiť poistenie objektu na vlastné náklady. Prenajímateľ však nezodpovedá za škody na majetku nájomcu spôsobené stratou, odcudzením, poškodením a zničením bez zavinenia prenajímateľa. Poistenie majetku si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.

2. Nájomca:
   - sa oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a bez vád ich prevzal do svojho užívania, a to v deň podpísania tejto zmluvy,
   - počas nájmu sa zaväzuje riadne a na dohodnutý účel užívať prenajaté nebytové priestory, ako aj riadne používať služby spojené s nájmom nebytových priestorov,
   - počas dohodnutej doby nájmu, bude zabezpečovať bežnú údržbu a drobné opravy predmetu nájmu na svoje náklady, podľa nar. vlády č. 87/1995 Z.z..
   - bez zbytočného odkladu je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má znášať a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla na majetku prenajímateľa,
   - nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory ani ich časti, do podnájmu tretím osobám, bez písomného súhlasu prenajímateľa,
   - technické zhodnotenie a stavebné úpravy na predmete nájmu môže zrealizovať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Odpisy prípadného technického zhodnotenia, realizovaného nájomcom na vlastné náklady, zaúčtuje nájomca vo svojom účtovníctve.
   - prenajaté nebytové priestory bude užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, najmä dbať o to, aby nedošlo k poškodeniu majetku prenajímateľa,
   - zodpovedá prenajímateľovi za škody v prenajatých priestoroch, spôsobené jeho zamestnancami, zákazníkmi prípadne dodávateľmi,
   - zdržať sa konania, ktorým by bezdôvodne sťažoval alebo znepríjemňoval ostatným nájomcom výkon ich nájomného práva,
   - je povinný umožniť na požiadanie prístup a kontrolu prenajatých nebytových priestorov,
   - v prípade poistnej udalosti je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajímateľa,
   - nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o požiarnej ochrane, BOZP a hygienických predpisov. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie všetkých povinností na úseku požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov, vo vlastnom mene a na vlastné náklady, s výnimkou zabezpečenia revízií zabudovaných zariadení (hydrant, bleskozvody, elektrozariadenia), ktoré vykoná na vlastné náklady prenajímateľ.

- po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- nájomca je oprávnený umiestniť označenie svojej prevádzky na vonkajšej časti budovy, avšak len po predchádzajúcom odsúhlasení prenajímateľom. Nakoľko budova, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzajú, je pamiatkovo chránený objekt, tvar a formu označenia nájomcu, určí nájomca v súlade s pravidlami pamiatkovej ochrany budov. Označenie svojej prevádzky, si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

Článok VI.
Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu tj. 31.12.2008 Nájomnú zmluvu je možné predĺžiť, ak o to nájomca písomne požiada najneskôr jeden mesiac pred skončením nájmu a prenajímateľ o to prejaví záujem.
2. Pred uplynutím dojednanej doby nájmu, možno skončiť nájom aj písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájomný vzťah je oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán.
   Prenajímateľ ako i nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota pre obe zmluvné strany je 2 mesačná, ak ďalej nie je stanovené inak a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade výpovede z dôvodov omeškania nájomcu s platením nájomného alebo služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a to viac ako 30 dní, alebo užívania prenajatých priestorov nájomcom na iné účely, než je stanovené touto zmluvou, je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť dňom doručenia.
3. Počas plynutia výpovednej lehoty, je nájomca povinný umožniť záujemcom o prenajaté priestory, vykonať ich obhliadku, avšak len za svojej prítomnosti, ako i za prítomnosti prenajímateľa.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy ak:
   a) je nájomca v likvidácii alebo ak bolo voči nájomcovi začaté konkurzné resp. vyrovnacie konanie,
   b) nájomca napriek písomnej výstrahe, užíva prenajaté priestory alebo ak trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda.

   Doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy, nájomná zmluva zaniká. V prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy, je nájomca povinný vypratať prenajaté priestory, a to najneskôr do 5 dní od doručenia oznámenia o odstúpení od nájomnej zmluvy, druhej zmluvnej strane.
5. V prípade, ak si nájomca nesplní svoju povinnosť odovzdať prenajímateľovi po skončení nájmu, vypratané prenajaté priestory riadne a včas resp. ak neodovzdá prenajímateľovi riadne, tieto prenajaté priestory v lehote najneskôr do 5 dní od doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30,- Sk a to za každý i načatý deň omeškania. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvnú pokutu považujú za primeranú.
6. Zánik zmluvy nezbavuje nájomcu povinnosti uhradiť prenajímateľovi všetky svoje záväzky.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán.
2. Nájom sa začína dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, t.j. dňom 1.1.2004.
3. Vo veciach neupravených touto zmluvou, sa zmluvný vzťah spravuje ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v platnom znení a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom rokovaní podľa ich slobodnej vôle, určite vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne, po vzájomnej dohode.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dva.

V Bratislave, dňa .....

za Spolok architektov Slovenska
Prof. Ing. arch. Štefan Šlachta, CSc.
prezident SAS

V Banskej Bystrici, dňa

za Regionálnu komoru zubných lekárov
MUDr. Ľubomír Šucha
prezident RKZL

S uzavretím tejto nájomnej zmluvy, vyjadril súhlas v mene pani Helgy Lobenwein (druhej podielovej spoluvlastníčky), aj JUDr. Allan Böhm, jej právny zástupca.

V Bratislave, dňa

JUDr. Allan Böhm