

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 92

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

Nemocnica Zvolen a.s.,

so sídlom: Kuzmányho nábrežie 28, 960 01 Zvolen

IČO: 45 594 929

DIČ: 2023053065

IČ DPH: SK2023053065

Zapísaná v Obchod. registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka číslo: 995/S

Bankové spojenie: ČSOB a. s.

číslo účtu: 25755493/7500

Konateľstvo: MUDr. Jozef Botka - predseda predstavenstva

MUDr. Peter Časnocha - podpredseda predstavenstva

(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Základná škola pri zdavotníckom zariadení

so sídlom: Kuzmányho nábrežie 28, 960 01 Zvolen

IČO: 35 985 143

DIČ:

IČ DPH: neplatiteľ DPH

Právna subjektivita: Zriaďovacia listina č.j. 98/053489-21 zo dňa 18.12.1998 v znení

Dodatku č. 2007/00134-005786 zo dňa 22.08.2007, Dodatku č.

2008/0004-06635 zo dňa 27. 08. 2008 a Dodatku č. OBÚ-

BB/2013/00127-00076/37; zriaďovateľ Obvodný úrad Banská Bystrica

Bankové spojenie: ŠTÁTNA KASIERA

Číslo účtu: 4000108128/8180

Štatutárny orgán: Mgr. Janka Baranová, riaditeľka menovaná zriaďovateľom

(ďalej len „podnájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

Čl. I.**Úvodné ustanovenia**

1. Banskobystrický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy detského oddelenia, so súpisným číslom: 2524, postavenej na parcele 1795/28 o výmere: 578 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúce sa v katastrálnom území: Zvolen, obec: Zvolen, okres: Zvolen. Uvedené nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. 769, vedenom Správou katastra Zvolen.

2. Nájomca užíva nebytové priestory špecifikované v Čl. I. ods. 1 na základe nájomnej zmluvy uzavretej s vlastníkom nehnuteľnosti – Banskobystrickým samosprávnym krajom, so sídlom: Námestie SNP 23, 974 01 Banská Bystrica.

Čl. II.

Predmet a účel podnájmu

1. Nájomca dáva do podnájmu podnájomcovi nebytové priestory, ktoré sú špecifikované v článku II. ods. 2. tejto zmluvy.

2. Predmetom tohto podnájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na IV. poschodí budovy detského oddelenia o výmere 43,31 m². Presná špecifikácia priestorov tvoriacich predmet zmluvy tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a grafické znázornenie ich umiestnenia tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

3. Súčasťou predmetu tejto zmluvy je aj užívanie spoločných priestorov (schodišťa, chodby,...) a príslušenstva (WC).

4. Súčasťou predmetu tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s nájomom, t.j. dodávka teplej a studenej vody, odvod odpadovej vody, dodávka elektrickej energie, vykurovanie, prevádzka výťahov, upratovanie spoločných priestorov, ako i ďalšie činnosti podľa zmluvy.

5. Podnájomca bude nebytové priestory užívať za účelom poskytovania výchovy a vzdelávania chorým a oslabeným žiakom umiestneným v zdavotníckom zariadení.

6. Podnájomca nie je oprávnený užívať predmet podnájmu na iný účel, ako je dohodnutý účel podnájmu.

Čl. III.

Doba podnájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú päť rokov, počnúc dňom 01.1.2013.

Čl. IV.

Úhrada za podnájom a súvisiace platby

1. Úhrada za podnájom Nebytových priestorov je zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **25,00 €/m² ročne**, pričom táto suma nezahrňa náklady za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov. Celková výška mesačnej úhrady za podnájom bez súvisiacich nákladov **96,69 eur**.

2. Nájomca si neuplatňuje ustanovenie § 38 ods. 5 Zákona 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty a úhradu za podnájom bude fakturovať bez dane z pridanej hodnoty. V prípade, že sa nájomca stane platcom DPH a rozhodne sa uplatniť ustanovenie § 38 ods. 5 Zákona 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, zaväzuje sa o tejto skutočnosti písomne informovať podnájomcu a k vyššie uvedenej zmluvnej cene s účinnosťou od prvého dňa

nasledujúceho po doručení tohto oznámenia bude fakturovať s DPH v súlade s platnou legislatívou.

3. Úhradu za podnájom Nebytových priestorov je Podnájomca povinný platiť mesačne vždy do 5. dňa mesiaca, za ktorý sa platí, a to na účet Nájomcu, na základe Nájomcom vystavenej faktúry, doručenej Podnájomcovi do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nepoužije na úhradu za podnájom za prvé dva mesiace po podpise zmluvy, ktorá bude fakturovaná spoločne za oba mesiace a je splatná do 10 dní odo dňa doručenia faktúry podnájomcovi.

4. Počas celej doby trvania podnájmu je Nájomca povinný poskytovať resp. zabezpečovať Podnájomcovi dodávku:

- (a) elektrickej energie;
- (b) vody;
- (c) tepla;
- (d) zabezpečiť ostatné služby spojené s podnájomom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy.

5. Za poskytnuté služby, spojené s podnájomom, sa podnájomca zaväzuje uhrádzať nájomcovi mesačné zálohy, výška ktorých je pre prvé obdobie špecifikovaná v prílohe č. 5 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Pre ďalšie obdobie sa výška záloh upraví tak, aby zodpovedala 1/12 skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie, vykázaných vo vyúčtovaní. V prípade zvýšenia cien môže byť zálohová platba zvýšená o % zvýšenia cien, pričom sa celková výška záloh posudzuje za obdobie od zmeny cien.

Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca uhrádza mesačné zálohy za kalendárne mesiace január až jún a september až december s tým, že mesiace júl a august nebudú zahrnuté do vyúčtovania, t.j. nebude sa účtovať spotreba vody (vodné, stočné) a spotreba elektrickej energie za uvedené mesiace.

Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vykoná prenajímateľ raz ročne a to najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku za predchádzajúce vyúčtovacie obdobie, ktorým je kalendárny rok. V prípade, ak dôjde k skončeniu podnájmu v priebehu kalendárneho roka, nájomca vyúčtuje zálohové platby podnájomcu najneskôr do 2 mesiacov odo dňa skončenia podnájmu.

Vyúčtovanie obsahuje:

- a) Špecifikáciu nákladov podľa jednotlivých druhov poskytnutej služby, osobitne za teplo na ÚK a za TUV;
- b) Ostatné údaje uvedené v § 10 vyhlášky č. 630/2005 Z.z.;
- c) Výpočet platby pripadajúci na konečného spotrebiteľa podľa určených ukazovateľov;
- d) Výšku predpísaných záloh a ich súčet;
- e) Vyčíslenie nedoplatku alebo preplatku vyplývajúceho z rozdielu medzi súčtom predpísaných záloh a vyúčtovanou výškou platby.

a/ Základom pre účtovanie ceny služieb je výška skutočných nákladov (výdavkov) vynaložených vo fakturačnom období na poskytovanie príslušného druhu plnenia (služby). Úhradami za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa musí pokryť zaplatenie všetkých skutočných výdavkov na uvedené služby, pričom sa musí jednať o oprávnené náklady.

b/ Rozúčtovanie platieb za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody (TÚV) a ostatných služieb vykoná nájomca v súlade s touto zmluvou a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Podnájomca má právo nahliadnuť do podkladov pre rozúčtovanie ceny služieb na požiadanie.

c/ Výpočet platieb a množstva dodaného tepla na vykurovanie a množstva teplej úžitkovej vody.

Náklad na vykurovanie je spotreba tepla nameraná na vstupe do objektu v jednom fakturačnom období po odpočítaní spotreby tepla nameraného na ohrev TÚV, vynásobená cenou za mernú jednotku podľa platných cenových predpisov za **tepelnú energiu** v položke variabilných a fixných nákladov tepla, ktorá je do miesta spotreby dodávaná Zvolenskou teplárenskou a.s. Zvolen tepelnou sústavou v súlade so Zákonom NR SR č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike a to v cene stanovenej Úradom pre reguláciu sieťových odvetví SR, ktorú tú istú cenu nájomca uplatní voči podnájomcovi, pričom podkladom k účtovaniu sú údaje prislúchajúce k objektu podnájomu so samostatnou odovzdávajúcou stanicou tepla.

Náklad dodaného tepla na odbernom mieste nájomca rozúčtuje medzi podnájomcov a užívateľov takto:

- ca) náklady na výrobu a dodávku tepla sa rozpočítajú na 1 m^2 vykurovanej plochy, t.j. podlahová plocha nebytových priestorov plus spoločných častí a zariadení v objekte užívaných všetkými podnájomcami a užívateľmi plus spoločných priestorov (čakárne a príslušenstvo) užívaných spoločne len niektorými podnájomcami a užívateľmi.
- cb) náklady na výrobu a dodávku tepla pripadajúce na spoločné časti a zariadenia v objekte, užívané všetkými podnájomcami a užívateľmi (haly a schodištia, chodby) sa rozdelia medzi všetkých užívateľov a nájomcov podľa podielu, ktorý zodpovedá pomeru podlahovej plochy predmetného nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých nebytových priestorov v objekte.
- cc) náklady na výrobu a dodávku tepla pripadajúce na spoločne užívané časti spoločných priestorov (čakárne a prísl.), užívané spoločne len niektorými podnájomcami a užívateľmi sa rozdelia len medzi týchto užívateľov a podnájomcov podľa podielu, ktorý zodpovedá pomeru podlahovej plochy nebytového priestoru užívaného jedným podnájomcom alebo užívateľom k úhrnu podlahových plôch nebytových priestorov užívaných podnájomcami alebo užívateľmi, ktorí užívajú spoločne predmetné spoločné časti (čakárne a príslušenstvo)
- cd) náklady na výrobu a dodávku tepla na 1 m^2 , pripadajúce na nebytové priestory sa vynásobia veľkosťou podlahovej plochy nebytového priestoru jednotlivého podnájomcu. Do vykurovanej plochy sa započítava plocha resp. priestor vykurovaných miestností a všetkých miestností, kde je zabezpečená tepelná pohoda, prípadne je miestnosť vykurovaná z miestnosti, kde sú vykurovacie telesá.

Veľkosť podlahových plôch jednotlivých nebytových priestorov plus spoločných častí a zariadení v objekte užívaných všetkými podnájomcami a užívateľmi plus spoločných priestorov (čakárne a príslušenstvo) užívaných spoločne len niektorými podnájomcami a užívateľmi a pomerná časť pripadajúca na jednotlivých podnájomcov a užívateľov je uvedená v **prílohe č. 1.**

- ce) Spotreba tepla na prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) lokálne pripravenou pre všetkých podnájomcov a užívateľov bude meraná podružným meračom umiestneným

v odovzdávajúcej stanici tepla v objekte podnájmu. Spotreba tepla na ohrev teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) a dodávka vody na prípravu TÚV sa rozúčtuje na základe koeficientom upravenej spotreby TÚV určenej podľa ročných smerných čísel spotreby vody, stanovujúcich spotrebu pre konkrétny druh prevádzky, t.j. podľa smerných čísel uvedených v prílohe č.1 Vyhlášky č. 397/2003 Z.z. s tým, že množstvo vody spotrebovanej na prípravu TÚV sa určí ako rozdiel medzi smernými číslami pre prevádzku s lokálnou prípravou teplej vody a prevádzkou s externou prípravou teplej vody. Koeficient sa určí ako podiel nameranej spotreby vody na prípravu TÚV na zdroji /VS/ k súčtu určenej spotreby vody podľa ročných smerných čísel u všetkých podnájomcov napojených na tepelný okruh zdroja tepla. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi doklad o dennom priemere ošetrovaných osôb za predchádzajúci rok (**príloha č. 3a**) alebo prehlásenie o počte pracovníkov resp. osôb pravidelne sa zdržujúcich v nebytovom priestore (klient, zamestnanec - administratívny pracovník, ošetrovateľ, laborant, a pod.) – **príloha č. 3b** tejto zmluvy a to do 5 dní od podpísania zmluvy.

d/ Rozúčtovanie dodávky studenej vody.

Vodné, stočné a stočné zrážkovej vody, ktoré je do miesta spotreby dodávané (odvádzané) Stredoslovenskou vodárenskou prevádzkovou spoločnosťou a.s. Banská Bystrica vodohospodárskou sústavou v súlade so Zákonom NR SR č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a to v cene stanovenej Úradom pre reguláciu sieťových odvetví SR, ktorú tú istú cenu nájomca uplatní voči podnájomcovi, pričom podkladom k rozpočítaniu sú údaje merané resp. inak prislúchajúce k objektu podnájmu.

K rozpočítaniu bude použitá Vyhláška MŽP SR 397/2003 Z. z. a to:

- voda a stočné podľa prílohy č. 1 cit. vyhlášky
- stočné zrážkovej vody podľa prílohy č. 2 cit. vyhlášky so zohľadnením prenajatej plochy nebytového priestoru, čakárne a príslušnému podielu plochy spoločných priestorov. Prenajímateľ rozúčtuje nájomcovi dodávku vody a stočné na základe noriem stanovujúcich spotrebu pre konkrétny druh prevádzky, t.j. podľa smerných čísel uvedených v prílohe č.1 Vyhlášky č. 397/2003 Z.z v položke priestor s externou dodávkou teplej vody, adekvátne upravenú koeficientom podľa skutočnej spotreby nameranej hlavným vodomermom, pričom pre stočné sa použije súčet spotreby teplej plus studenej vody. Koeficient sa určí ako podiel nameranej spotreby vody hlavným vodomermom k súčtu určenej spotreby vody podľa ročných smerných čísel u všetkých podnájomcov napojených na zdroj vody.

e/ Účtovanie dodávky elektrickej energie.

Vyúčtovanie sa vykoná formou odpočtu elektromeru nájomcu, ktorým je meraná celková spotreba elektrickej práce v prenajatých priestoroch.

Odpočet vykoná prenajímateľ 1x mesačne. Nameraná spotreba po vynásobení cenou nakupovanej elektrickej práce z verejnej siete bude predstavovať skutočnú cenu za odber elektrickej energie.

Ak nie je **spotreba elektrickej energie** meraná, bude rozpočítaná podľa výkonu elektrických spotrebičov skutočne umiestnených a využívaných v nebytovom priestore podnájomcu. Podnájomca je povinný sprístupniť priestor podnájmu za účelom spísania spotrebičov pracovníkom nájomcu za prítomnosti podnájomcu - **príloha č. 4** zmluvy. K rozpočítaniu nákladov podnájomcu sa uplatní tá istá cena, ktorá je nájomcovi účtovaná zazmluvneným dodávateľom elektrickej energie na základe nameranej spotreby na vstupe sústavy prenajímateľa, pričom zásobovanie el. energiou je uskutočňované v súlade so Zákonom NR SR č. 656/2004 Z. z. pre oblasť elektroenergetiky.

f/ Odvoz tuhého komunálneho odpadu a nebezpečného zdravotníckeho odpadu si zabezpečí a uhradí každý podnájomca sám.

6. Okrem ceny úhrady za podnájom a ceny služieb podľa bodu 4 písm. a) až c) tohto článku, podnájomca uhrádza **paušál** vo výške **20,- eur mesačne bez DPH** za ostatné služby, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom zmluvy, kde tieto ostatné služby zahŕňajú:

- náklady na údržbu a opravy spoločne užívaných priestorov;
- opravy a údržbu technológie centrálnej telefónnej ústredne a telekomunikačných rozvodov;
- údržbu vnútroareálových prístupových komunikácií, zelene a nočného osvetlenia areálu;
- zabezpečenie poštového priečinku podnájomcu (podateľňa, výpravňa – náklady nezahŕňajú poštovné)), zabezpečenie bežnej prevádzkovej údržby elektro, vodoinštalácie, zámočnickej a tepelnej v spoločných priestoroch vrátane nebytového priestoru podnájomcu, upratovanie spoločných priestorov.

7. Samostatnou položkou mesačnej fakturácie v rámci predmetu zmluvy sú skutočné náklady telefónnych hovorov uskutočnených podnájomcom z pobočkovej telefónnej linky, ktorá sa nachádza v nebytovom priestore podnájomcu a podnájomca túto telefónnu linku výlučne využíva. Podkladom k fakturácii je výpis telefónnych hovorov a nákladov za tieto hovory, ktorý výpis nájomca predkladá ako prílohu faktúry podnájomcovi.

8. Záloha za služby podľa ods. 5., skutočné náklady telefónnych hovorov podľa ods. 7. a paušál za ostatné služby podľa ods. 6., ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov + príslušná DPH bude Podnájomcovi fakturovaná mesačne vždy do 20. dňa nasledujúceho mesiaca so splatnosťou 14 dní od doručenia faktúry. Podnájomca je povinný uhradiť na účet prenajímateľa vyúčtovaný nedoplatok do 15 dní od obdržania faktúry, ktorej prílohou bude vyúčtovanie. Nájomca sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.

9. Podnájomca je v omeškaní s úhradou jednotlivých platieb podľa tejto zmluvy, ak najneskôr v deň splatnosti podľa ods. 3. a ods. 8. nie sú peňažné prostriedky v plnom rozsahu pripísané na bankový účet nájomcu. V prípade, že posledný deň lehoty na úhradu podnájomného prípadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, za posledný deň splatnosti lehoty splatnosti sa považuje najbližší nasledujúci pracovný deň.

10. V prípade, že je podnájomca v omeškaní s úhradou hociktorej platby podľa tejto zmluvy, je nájomca oprávnený vyúčtovať podnájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

11. Podnájomca bude úhrady podľa článku IV. zmluvy uhrádzať formou bezhotovostného prevodu finančných prostriedkov na bankový účet nájomcu číslo 25755493/7500 vedený v Československej obchodnej banke, a.s.

Čl. V.

Technický stav predmetu podnájmu

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomca prenecháva podnájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.

2. Opravy a úpravy účelovej povahy znáša podnájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je podnájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu.
3. Podnájomca vyhlasuje, že technický stav predmetu podnájmu pozná z osobnej, podrobnej obhliadky vykonanej na mieste samom a zároveň vyhlasuje, že predmet podnájmu je v čase jeho prevzatia v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
4. Podnájomca nesmie v predmete podnájmu skladovať a/alebo prechovávať látky rádioaktívne, otravné, toxické, horľavé, infekčné alebo iné, ktoré vyžadujú špeciálne upravené a/alebo zabezpečené predajne, skladové a manipulačné priestory, ani s týmito látkami v prenajatých nebytových priestoroch manipulovať, okrem látok, ktoré sú nevyhnutné pre činnosť vykonávanú podnájomcom v súlade s účelom podnájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomca je povinný:
 - a) zabezpečovať a uhrádzať náklady spojené s udržiavaním nebytového priestoru podnájmu (napr. hygienické nátery);
 - b) platiť riadne a včas dohodnutú úhradu za podnájom a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu,
 - c) užívať predmet podnájmu v súlade s účelom určeným v čl. II. ods. 5 tejto zmluvy,
 - d) bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť nájomca, inak podnájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti,
 - e) umožniť prístup nájomcovi do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, vykonania nevyhnutných opráv, pričom mimo bežnú prevádzkovú dobu podnájomcu je nájomca oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov len za prítomnosti zástupcu podnájomcu, po predchádzajúcom písomnom oznámení a spôsobom, ktorý nebude rušiť podnájomcu alebo tretie osoby, ak nejde o naliehavý stav s rizikom vzniku priamo hroziacej škody (napr. požiar, havária vody a pod.). Pre prípad naliehavého stavu s rizikom vzniku priamo hroziacej škody odovzdá podnájomca nájomcovi kľúče od prenajatých nebytových priestorov v zapečatenej obálke pre uloženie v centrálnej rezervnej sade kľúčov zriadenej na oddelení prevádzky nájomcu a to bez zbytočného odkladu dňom vzniku podnájomného vzťahu. O vstupe nájomcu do nebytových priestorov bez prítomnosti zástupcu podnájomcu je nájomca povinný podnájomcu bez zbytočného odkladu informovať,
 - f) zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu nebytových priestorov a ochranu bezpečnosti zdravia pri práci svojich zamestnancov. Podnájomca je zodpovedný za dodržiavanie smerníc a predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP), požiarnej ochrany a zásad zabezpečenia vonkajšej a vnútornej ochrany nehnuteľnosti a zariadení, a je zodpovedný za prípadné škody, ktoré by vznikli jeho zavinením na predmete podnájmu a na priestoroch s ním súvisiacich,
 - g) riadne zabezpečiť hnutel'né veci nachádzajúce sa v priestoroch predmetu podnájmu proti strate, zničeniu a poškodeniu,

- h) v prípade skončenia podnájmu je podnájomca povinný vrátiť predmet podnájmu nájomcovi v stave, v akom sa nachádzal v čase jeho prevzatia, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a písomne odsúhlasené stavebné úpravy, ak sa strany nedohodnú inak. O odovzdaní (vrátení) predmetu podnájmu nájomcovi zmluvné strany spíšu zápisnicu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov po skončení podnájmu. Predmet podnájmu sa považuje za odovzdaný až podpisom zápisnice zo strany oboch účastníkov.

2. Nájomca je povinný:

- a) odovzdať predmet podnájmu podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) udržiavať predmet podnájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- c) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu podnájmu spojené,
- d) umožniť podnájomcovi nerušené užívanie nebytových priestorov, najmä mu umožniť vstup do týchto nebytových priestorov,
- e) rešpektovať pri akomkoľvek vstupe do nebytových priestorov, ktorý sa môže uskutočniť len v súlade s ods. 1. písm. e) a spôsobom, ktorý nebude rušiť podnájomcu alebo tretie osoby, či pri konaní akýchkoľvek opráv alebo úprav nebytových priestorov, zvláštny charakter činnosti vykonávanej podnájomcom v nebytových priestoroch a postupovať tak, aby sa dodržiavali všetky hygienické a iné predpoklady riadneho výkonu tejto činnosti,
- f) postupovať tak, aby nedošlo k vzniku škôd na majetku podnájomcu umiestnenom v nebytových priestoroch, aby nebolo poškodené dobré meno podnájomcu, vzťahy s jeho klientelou či akýmkoľvek iným spôsobom zasiahnuté do jeho práv.
- g) dodržiavať verejný poriadok a pravidlá občianskeho spolunažívania v predmete podnájmu,
- h) zabezpečovať a uhrádzať náklady na opravy (aj drobné) a údržbu prenajatých nebytových priestorov.

3. Stavebné zmeny alebo úpravy nebytových priestorov je podnájomca oprávnený vykonávať vždy len na základe **vopred daného písomného súhlasu** nájomcu.

Čl. VII. Skončenie podnájmu

1. Dohodnuté spôsoby skončenia zmluvy o podnájme:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou,
- c) odstúpením,
- d) uplynutím doby.

2. V dohode o skončení podnájmu strany vysporiadajú alebo dohodnú spôsob vysporiadania všetkých vzájomných nárokov vyplývajúcich zo zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že môžu vypovedať podnájomnú zmluvu písomne, a to len z dôvodov:

- nájomca len z dôvodov, ak:
 - a) podnájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) podnájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s podnájomom;
 - c) podnájomca, ktorý na základe zmluvy má nájomcovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a podnájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - g) podnájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do ďalšieho podnájomu alebo iného užívania bez súhlasu nájomcu;
 - podnájomca len z dôvodov, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
4. Podnájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
5. Podnájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade:
- a) zmarenia účelu zmluvy, alebo
 - b) napriek písomnému upozorneniu podnájomcu trvá alebo v priebehu jedného roka sa opakuje porušenie povinností nájomcu podľa ust. čl. VI. ods. 2 zmluvy, pričom pri opakovanom porušení sa nemusí jednať o porušenie tej istej povinnosti.
6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade:
- a) zmarenia účelu zmluvy, alebo
 - b) napriek písomnému upozorneniu nájomcu trvá alebo v priebehu jedného roka sa opakuje porušenie povinností podnájomcu podľa ust. čl. VI. ods. 1 a 3 zmluvy, pričom pri opakovanom porušení sa nemusí jednať o porušenie tej istej povinnosti;
 - c) dôjde k skončeniu nájmu alebo k zániku Nájomnej zmluvy, uzavretej medzi nájomcom a BBSK dňa 24.6.2010.

Čl. VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenie

1. V tejto zmluve:
 - nebytové priestory znamenajú nebytové priestory špecifikované v Čl. II. ods. 2 a v Prílohe č. 2 zmluvy
 - zmluva znamená túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov.
2. Výkladové pravidlá
 - (a) V tejto zmluve je odkaz na článok, bod alebo prílohu odkazom na článok, bod alebo prílohu tejto zmluvy. Prílohy predstavujú oddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

- (b) Nadpisy, ktoré sú uvedené v tejto zmluve sú uvedené len pre uľahčenie orientácie a nemajú vplyv na jej výklad.
- (c) V tejto zmluve akýkoľvek odkaz, výslovný alebo implicitný, na akýkoľvek právny predpis zahŕňa odkazy na:
- (i) takýto právny predpis vrátane všetkých jeho neskorších zmien, noviel, doplnkov alebo záväzných pravidiel výkladu podľa alebo v súlade s iným právnym predpisom (pred dňom, v deň alebo po dni podpisu tejto zmluvy);
 - (ii) akýkoľvek právny predpis, ktorý nahradí takýto právny predpis; a
 - (iii) akýkoľvek vykonávací právny predpis potrebný na aplikáciu ustanovenia takéhoto právneho predpisu.
- (d) V tejto zmluve, ak z kontextu nevplýva opačný úmysel:
- (i) slová, ktoré označujú osoby, zahŕňajú právnické osoby aj fyzické osoby;
 - (ii) slová, ktoré označujú iba jednotné číslo, zahŕňajú množné číslo, a naopak;
 - (iii) každý odkaz na osobu (vrátane Vlastníka, Nájomcu a Podnájomcu) zahŕňa aj jej právnych nástupcov ako aj postupníkov a nadobúdateľov práv alebo záväzkov, ktorí sa stali postupníkmi alebo nadobúdateľmi práv alebo záväzkov v súlade s touto Zmluvou, do práv a/alebo povinností ktorej vstúpili.
3. Strany sa dohodli, že ich právne vzťahy vzniknuté na základe Zmluvy sa spravujú ustanoveniami Obchodného zákonníka, ako aj ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. V prípade, ak je niektoré ustanovenie Zmluvy alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stane neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsolentné), nemá a ani nebude to mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady poctivého obchodného styku a dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel Zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia Zmluvy a ak také ustanovenia nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré sú upravené slovenským právnym poriadkom, pričom sa použijú také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.
5. Všetky písomné doklady týkajúce sa vzťahov zo Zmluvy, jej zmeny alebo zániku, zasiela jedna strana na adresu druhej strany, ktorá je uvedená pri označení strany v úvode Zmluvy. Ak dôjde k zmene tejto adresy, je povinná strana, u ktorej k zmene došlo, písomne oznámiť zmenu adresy druhej strane do 15 dní od vtedy ako k nej došlo, pričom na oznámení zmeny adresy musí byť podpis úradne osvedčený, inak platí, že zmena nenastala. V prípade,

ak sa písomnosť vráti nedoručená platí, že účinky doručenia nastali tretím dňom po jej odoslaní.

6. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy sa musia uskutočniť vo forme písomných chronologicky očíslovaných dodatkov.

7. Účastníci zmluvy o podnájme vyhlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a že táto zmluva nebola podpísaná v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

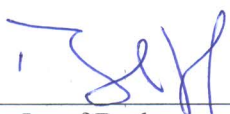
8. Zmluvné strany svoj súhlas s obsahom zmluvy potvrdzujú vlastnoručnými podpismi ich oprávnených zástupcov.

9. Táto zmluva o podnájme je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

10. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zo strany oboch účastníkov.

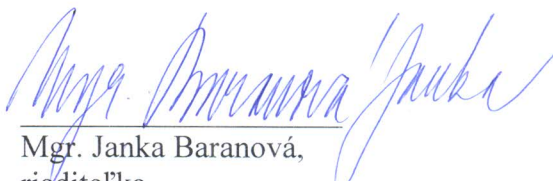
Vo Zvolene, dňa 31.12.2012

Za nájomcu:


MUDr. Jozef Botka
predseda predstavenstva


MUDr. Peter Časnocha
podpredseda predstavenstva

Za podnájomcu:


Mgr. Janka Baranová,
riaditeľka

Základná škola
pri zdravotníckom zariadení
Kuzmányho nábrežie 28
960 01 Zvolen ①

Nemocnica Zvolen a.s.,
Kuzmányho nábrežie č. 28
960 01 Zvolen
IČO: 45594929 DIČ: 2023053065
-11-

Príloha č. 1

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 92

od 1.1.2013

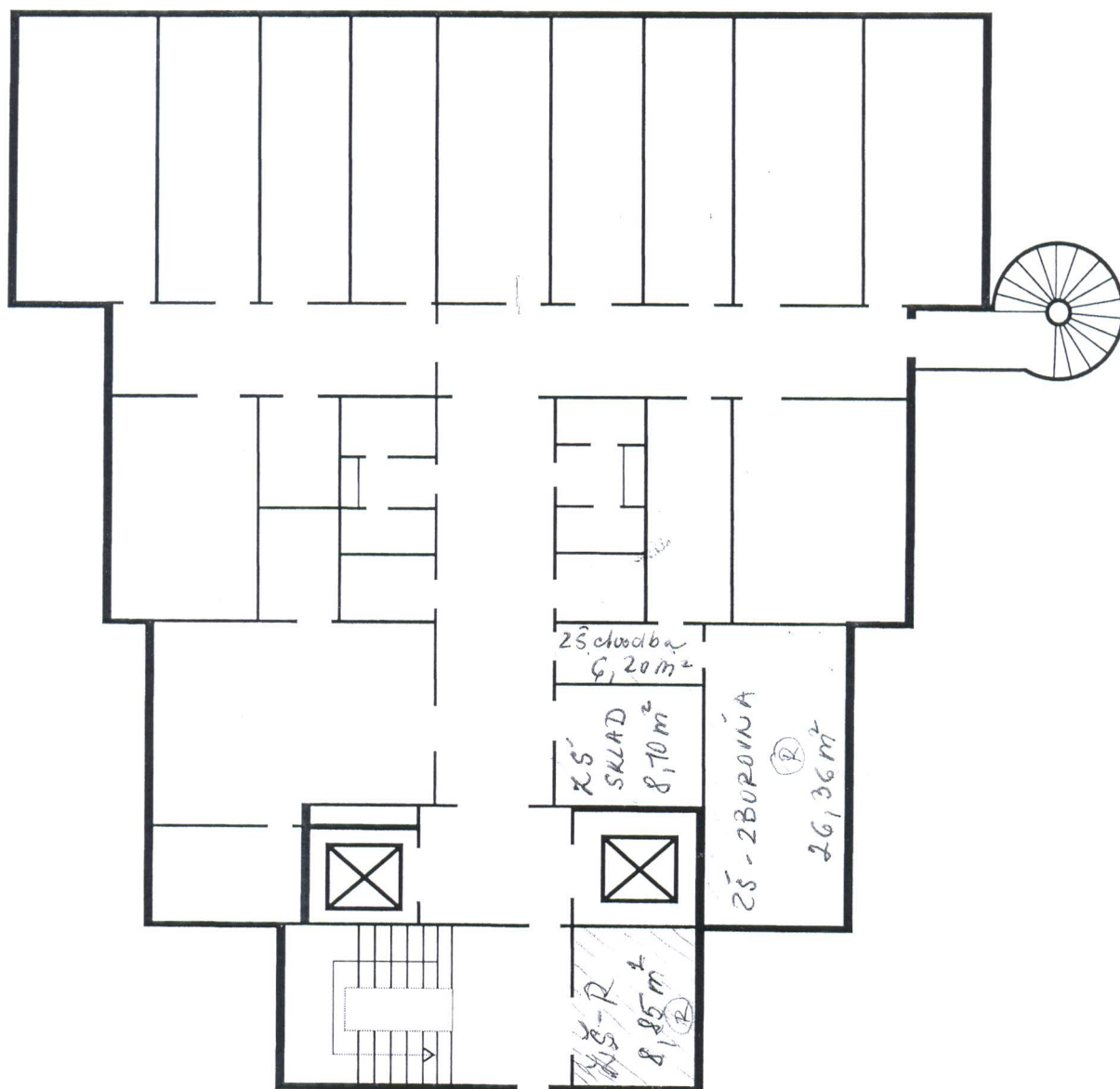
**Podnájomca: Základná škola
budova detského oddelenia, 4. poschodie**

Por.č.	Názov	Výmera v m2	Podiel na spoločných priestoroch v %	Podiel na spoločných priestoroch v m2	Cena za m2 eur	Cena ročne eur
1	nebytový priestor - riaditeľňa	8,85			25,00	221,25
2	nebytový priestor - sklad (nevykurovaný priestor)	8,10			25,00	202,50
3	nebytový priestor - chodba	6,20	50,00	3,10	25,00	77,50
4	nebytový priestor - zborovňa, učebňa	26,36			25,00	659,00
	nebytové priestory spolu	43,31		3,10	25,00	x
	podiel na spoločných priestoroch	2 622,00	0,19	5,00		x
Ročný nájom spolu						1 160,25
Mesačná platba nájmu						96,69



Detská nemocnica - 4. poschodie

Príloha č. 4



[Handwritten signature]

Príloha č. 3b

**ČESTNÉ VYHLÁSENIE O POČTE PRACOVNÍKOV
A INÝCH OSOB PRAVIDELNE SA ZDRŽUJÚCICH
V NEBYTOVÝCH PRIESTOROCH**

Podnájomca (obchodné meno): **Základná škola pri zdravotníckom zariadení**

Adresa (sídlo): **Kuzmányho nábrežie 28**

IČO: **35 985 143**

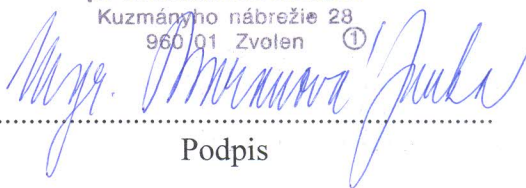
Týmto čestne vyhlasujem, že v nebytovom priestore, ktorý užívam na základe Zmluvy o podnájme nebytových priestorov č.: 92 sa od 1.1.2013 zdržiava nasledovný počet osôb: **6** (uved'te počet všetkých osôb pravidelne sa zdržujúce v nebytovom priestore, t.j. pedagogickí zamestnanci, administratívni zamestnanci, príp. iný pracovník).

Zároveň prehlasujem, že po skončení kalendárneho roku do 15.01. nasledujúceho roku oznámim prenajímateľovi celkový počet osôb, ktoré sa zdržiavali v nebytovom priestore počas jednotlivých mesiacov.

Zároveň vyhlasujem, že prenajímateľovi oznámim trvalú (viac ako mesiac trvajúcu) zmenu počtu osôb aj v priebehu kalendárneho roku.

Vo Zvolene, dňa: 31.12.2012

**Základná škola
pri zdravotníckom zariadení
Kuzmányho nábrežie 28
960 01 Zvolen ①**


.....
Podpis



Príloha č. 4

**ČESTNÉ VYHLÁSENIE O INŠTALOVANOM VÝKONE
A HODINOVEJ VYUŽITEĽNOSTI ELEKTRICKÝCH SPOTREBIČOV**

Podnájomca (obchodné meno): Základná škola pri zdravotníckom zariadení

Adresa (sídlo): Kuzmányho nábrežie 28

IČO: 35 985 143

Týmto čestne vyhlasujem, že v nebytovom priestore, ktorý užívam na základe Zmluvy o podnájme nebytových priestorov č.: 92 mám nainštalované tieto elektrické spotrebiče:

Názov:	Počet ks	Inštalovaný výkon:	Hodinová využiteľnosť:
Svetlo neón	12	36W	5/30 minút
Svetlo neón	4	36W	5/10 minút
Svetlo neón	2	36W	5/5 minút
Rýchlovarná kanvica	1	2000W	5/5 minút
PC	1	400W	5/15 minút
Tlačiareň	1	370 W	1/5 minút

Zároveň sa zaväzujem prenajímateľovi nahlásiť písomne každú zmenu inštalovaného výkonu, resp. hodinovej využiteľnosti elektrických spotrebičov.

Vo Zvolene, dňa: 31.12.2012

**Základná škola
pri zdravotníckom zariadení
Kuzmányho nábrežie 28
960 01 Zvolen**


Podpis



Príloha č. 5

Podnájomca (obchodné meno): Základná škola pri zdravotníckom zariadení

Adresa (sídlo): Kuzmányho nábrežie 28

IČO: 35 985 143

**Špecifikácia výšky mesačných záloh pre prvé obdobie (počnúc 01.1.2013)
(zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 92)**

Druh zálohovej platby	Výška mesačnej zálohovej platby bez DPH v eur
Elektrická energia	1,10
Studená voda	3,50
Teplá voda	1,80
Zrážková voda	0,63
Teplo – VZ	14,68
Teplo – ohrev vody	5,05
Teplo – FZ	11,22
Mesačná záloha za energie	37,98