

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Stredná odborná škola – správca majetku BBSK
Sídlo: Generála Viesta č. 6, 050 01 Revúca
Zastúpený: Ing. František Lukáš, riaditeľ školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000393651/8180
IČO: 37 890 182
IČ DPH: SK2021682608
 (ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: MUDr. Daniela Mesjarová
Sídlo: ul. Sládkovičova 60/4, 050 01 Revúca
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, Revúca
Číslo účtu.: 8103753589/0900
IČO: 35 522 917
DIČ: 1023959178
 (ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je správcom majetku Banskobystrického samosprávneho kraja na základe protokolu zo dňa 8.3.2007 o zverení majetku Banskobystrického samosprávneho kraja do správy, ktorý tvorí príloh č. 1 k tejto zmluve. Prenajíateľ je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou – budovou nachádzajúcou sa na ul. Komenského 40, v Revúcej na parcele č.1908/268 v katastrálnom území mesta Revúca, zapísanej ne liste vlastníctva číslo 2480, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve. Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory v uvedenej nehnuteľnosti nájomcovi do nájmu.
2. Predmetom nájmu sú dočasne nevyužívané nebytové priestory **o celkovej ploche 90,72 m²**, umiestnené na treťom poschodí budovy na ul. Komenského 40 v Revúcej, a to miestnosti:
 - a) kancelária č. 304 s príslušenstvom o výmere: **45,36 m²**
 - b) kancelária č. 305 s príslušenstvom o výmere: **45,36 m²**

Čl. III Účel nájmu

Prenajímateľ, odovzdá nájomcovi dočasne nevyužívaný majetok na užívanie za účelom zriadenia ambulancie súkromného praktického lekára pre dospelých. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v súlade s účelom, ktorý je v zmluve dohodnutý. Dohodnutý účel nájmu nemožno meniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ordinačné hodiny sú prílohou č. 5 tejto zmluvy.

Čl. IV Cena nájmu

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby a energie, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru, ktorými sú: elektrická energia, vodné, stočné, zrážková voda, dodávka tepla, upratovanie spoločných priestorov a ostatné služby spojené s údržbou budovy.
2. Zmluvné strany dohodli nájomné na základe Obchodnej verejnej súťaže za 1m² nebytového priestoru vo výške **21,50 €/1m²** (dvadsaťjeden eur a päťdesiat centov). Ročný nájom predstavuje sumu 1950,48 € (slovom: tisíc deväťstopäťdesiat eur a štyridsaťosem centov), mesačný nájom je **162,54 €** (slovom: jedenstošesťdesiatdva eur a päťdesiatštyri centov).
3. Služby spojené s nájmom a odobraté energie sa uhrádzajú zálohovou mesačnou platbou. Mesačná kalkulácia nákladov je v prílohe č. 3. k tejto zmluve.

Čl. V Platobné podmienky

1. Nájomca je povinný uhradiť nájomné 162,54 € (slovom: jedenstošesťdesiatdva eur a päťdesiatštyri centov) a platby za energie a služby spojené s nájmom v sume 237,60 €, t.j. v celkovej mesačnej sume 400,14 € na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, do 15 dní od jej vystavenia.
2. Zálohové platby vyúčtuje prenajímateľ 1x ročne na základe zúčtovacích faktúr podľa skutočnej spotreby do 31. marca 2014.
3. V prípade omeškania s plnením podľa tohto článku zmluvy si môže oprávnená zmluvná strana uplatniť voči povinnej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške podľa § 3 a 4 NV č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.

Čl. VI Doba trvania nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01. júla 2013 do 30. júna 2014**.
Nájomca si nemôže vyhradiť prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy.

Čl. VII

Technický stav nebytového priestoru

Prenajímateľ, správca majetku, odovzdá priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na základe odovzdávajúceho a preberajúceho protokolu.

Čl. VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný uhrádzať jednorázovo vzniknuté náklady spojené s drobnou opravou vecí a zariadení nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch do výšky 50 eur. Zoznam týchto drobných opráv je v prílohe č. 4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, havarijných stavov, porúch a iných nedostatkov na prenajatých priestoroch a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť vykonať.
2. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak správca dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
3. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a súčasne bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predsedu BBSK.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi do prenajatých priestorov pre účely kontroly a to najmenej 2x do roka z dôvodu prehliadky ich stavu, a to len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a hygienické predpisy svojich zamestnancov, ako aj iných osôb zdržiavajúcich sa na jeho pracoviskách s vedomím nájomcu v zmysle platných predpisov. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu.
6. Je zakázané v prenajatých priestoroch používať elektrické ohrievače alebo elektrické spotrebiče, na ktorých používanie nedal prenajímateľ súhlas.
7. Nájomca si majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch poisť na vlastné náklady.
8. Nájomca nesmie prenechať majetok na užívanie inej právnickej ani fyzickej osobe, ani ho dať do výpožičky, nájmu a podnájmu. Nájomca nemá prednostné právo kúpy.
9. Nájomca môže užívať priestory len v rozsahu určenom nájmnou zmluvou.
10. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy z dôvodov ustanovených v príslušných právnych predpisoch, ktorými sa daná zmluva spravuje.
11. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy aj z nasledovných dôvodov, ktoré sú považované za podstatné porušenie zmluvy:

- a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo služieb súvisiacich s nájomom o viac ako jeden kalendárny mesiac,
- b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dojednaným v zmluve,
- c) nájomca realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) nájomca poruší zmluvne dojednaný zákaz prevodu zmluvných záväzkov,
- f) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre vlastné potreby.

12. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytovať, prípadne zabezpečiť poskytovanie týchto služieb, spojených s nájomom nebytového priestoru: dodávka energií, odvádzanie odpadovej vody, upratovanie spoločných priestorov a ostatné služby spojené s údržbou budovy.

13. Zmluvné strany sú povinné zachovávať v tajnosti všetky dôverné informácie, ktoré sú uvedené v tejto zmluve a v jej prílohách a/alebo, ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách a/alebo, ktoré im boli poskytnuté, alebo ktoré inak získali v súvislosti so zmluvou, alebo s ktorými sa oboznámili počas plnenia zmluvy, resp. ktoré súvisia s predmetom plnenia, s výnimkou nasledujúcich prípadov:

- a) ak je poskytnutie informácie od dotknutej zmluvnej strany uložené na základe všeobecne záväzných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov (napr. zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám) a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov,
- b) ak je informácia verejne dostupná z iného dôvodu ako je porušenie povinnosti mlčanlivosti dotknutou zmluvnou stranou, informácie, ktoré už sú v deň podpisu zmluvy verejne známe alebo ktoré je možné už v deň podpisu tejto zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov,
- c) informácie, ktoré sa stanú po podpise zmluvy verejne známymi, alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov,
- d) ak je informácia poskytnutá odborným poradcom dotknutej zmluvnej strany (vrátane právnych, účtovných, daňových a iných poradcov), ktorí sú buď viazaní všeobecnou profesionálnou povinnosťou mlčanlivosti alebo, ak sa voči dotknutej zmluvnej strane zaviazali povinnosťou mlčanlivosti,
- e) pre účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá zmluvná strana účastníkom,
- f) ak je informácia poskytnutá so súhlasom druhej zmluvnej strany.

14. Zmluvné strany sa zaväzujú ihneď písomne oznámiť druhej zmluvnej strane závažné skutočnosti, ktoré nastali po podpise zmluvy a súvisia s predmetom zmluvy.

Čl. IX Skončenie nájmu

1. Nájom môže skončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
 - d) odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v prípade podstatného porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy,
 - e) výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájom môže zaniknúť aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
O odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený protokol, ktorý potvrdia svojimi podpismi zástupcovia oboch zmluvných strán.

Čl. X Záverečné ustanovenia

1. Zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejniť túto zmluvu a svojim podpisom si dávajú súhlas na zverejnenie tejto zmluvy v plnom rozsahu.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, resp. 1. júla 2013, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné urobiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, formou písomného dodatku.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy.
Príloha č.1: Protokol o zverení majetku Banskobystrického kraja do správy
Príloha č.2: List vlastníctva číslo 2480

Príloha č.3: Kalkulácia nákladov za služby spojené s nájmom a odobraté energie

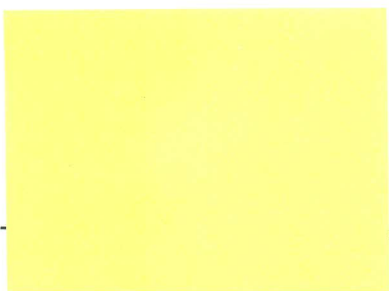
Príloha č.4: Vecné vymedzenie drobných opráv spojených s obvyklým udržiavaním

Príloha č.5: Ordinačné hodiny

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každý z nich má platnosť originálu, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, čo potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom, ktorý je výrazom ich vážnej slobodnej vôle, zbavenej omylu.

V Revúcej, dňa: 25.6.2013

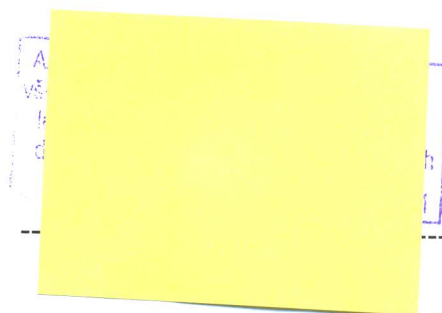
Za prenajímateľa:



riaditeľ školy

V Revúcej, dňa: 25. JÚN 2013

Za nájomcu:



K zmluve o nájme nebytových priestorov č. 04/2013

**Kalkulácia nájomného a zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom od
1.7.2013**

Nájomné:- kancelária č. 304 s príslušenstvom o výmere: **45,36 m²**- kancelária č. 305 s príslušenstvom o výmere: **45,36 m²****Spolu: 90,72 m² x 21,50 € = 1950,48 m² / ročný prenájom****1950,48 m² : 12 mesiacov = 162,54 € s DPH / mesačný prenájom****Energie a služby:****A) Teplo a teplá voda:**- vykurovacia plocha: 90,72 m²- cena za vykurovanie 1m² za prenajaté priestory na 1 mesiac: 0,81 € bez DPH- za prenajaté priestory na 1 mesiac: **90,72 m² x 0,81 € = 73,48 € bez DPH****Spolu za teplo a teplú vodu: 73,48 € + 20% DPH = 88,18 € s DPH****B) Elektrická energia:**

- cena za 1 KWh je určená dodávateľom: 0,2177 € bez DPH + 20% = 0,2613 €/1 KWh s DPH

- počet odobraných KWh za 1 mesiac (odhad na základe počtu svietidiel, odber elektrickej energie počítačom, elektrickými spotrebičmi, osvetlenie spoločných priestorov): 213,70 KWh

- cena za odber elektrickej energie za 1 mesiac: 213,70 KWh x 0,2177 € = **46,52 € + 20% DPH = 55,82 € s DPH****C) Studená voda:**- cena od dodávateľa za 1m³ studenej vody: 2,1363 bez DPH + 20 % DPH= 2,56 € s DPH

- spotreba na 1 osobu / na 1 mesiac sa prepočítava na základe počtu osôb v budove a celkovej spotreby vody v danom mesiaci

- priemerná spotreba je približne: 1,92 m³ vody /na 1 osobu /1 mesiac- 5 osôb x 1,92 m³ x 2,1363 € bez DPH = 20,51 € + 20 % DPH = **24,61 € s DPH****D) Služby spojené s užívaním predmetu nájmu****(upratovanie a údržba priestorov budovy)**

- vychádzame z hrubých mesačných miezd zamestnancov, ktorí tieto služby vykonávajú

60,82 m² x 0,32 € s DPH = 19,46 € s DPH (upratovanie spoločných priestorov)90,72 m² x 0,546 € s DPH = 49,53 € s DPH (ostatné služby)**Spolu: 19,46 € + 49,53 € = 68,99 € s DPH**Platba za mesiac spolu: **400,14 €**