

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

Prenajímateľ: 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: 37890182
 IČ DPH: SK2021682608
 (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Medosan s.r.o.
 V zastúpení: MUDr. Ivan Mrázik
 Sídlo: B. Němcovej 1240/7, 050 01 Revúca
 IČO: 47314206
 Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s., Revúca
 Číslo účtu: 0511220080/0900
 (ďalej len „nájomca“)

Čl. II
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku Banskobystrického samosprávneho kraja na základe protokolu zo dňa 8.3.2007 o zverení majetku Banskobystrického samosprávneho kraja do správy, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory v uvedenej nehnuteľnosti nájomcovi do nájmu.
2. Predmetom nájmu sú dočasne nevyužívané nebytové priestory **o celkovej ploche 85,89 m²**, umiestnené na prízemí budovy na ul. Komenského č.40 v Revúcej, a to miestnosti:
 - kancelária č. 32 o výmere: **15,60 m²**
 - kancelária č. 31 o výmere: **16,04 m²**
 - miestnosť č. 30 (WC, šatňa) o výmere **14,30 m²**
 - chodba o výmere **19,30 m²**
 - miestnosť č. 44 o výmere **20,65 m²**

Ordinačné hodiny: pondelok: 7,00 – 15,00 hod
 streda: 7,00 – 15,00 hod
 piatok: 7,00 – 15,00 hod

V utorok a vo štvrtok poskytne priestory ordinácie pre MUDr. Ivetu Mráziková.

Čl. III Účel nájmu

Prenajímateľ, odovzdá nájomcovi dočasne nevyužívaný majetok na užívanie za účelom zriadenia gynekologickej ambulancie. 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, ktorým sú: elektrická energia, vodné, stočné, vykurovanie prenajatých priestorov, zrážková voda, dodávka tepla, upratovanie spoločných priestorov a ostatné služby spojené s údržbou budovy.

2. Zmluvné strany dohodli nájomné pre jednotlivé miestnosti vo výške:

- miestnosť č. 30 a chodba – 10,00 € / m² / rok
- miestnosť č. 31 – 21,50 € / m² / rok
- miestnosť č. 32 – 21,50 € / m² / rok
- miestnosť č. 44 – 10,00 € / m² / rok

Ročný nájom predstavuje sumu 1222,76 € (slovom: jedentisíc dvestodvadsaťdva eur a sedemdesiatšesť centov), **mesačný prenájom: 101,90 €** : 30 dní x 18 dní = **61,14 €** (slovom: šesťdesiatjeden eur a štrnásť 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. Zálohové platby sa vyúčtujú ročne na základe zúčtovacích faktúr.

Čl. V Platobné podmienky

1. Nájomca je povinný uhradiť nájomné **61,14 €** (slovom: šesťdesiatjeden eur a štrnásť centov) a poplatky za služby spojené s nájmom a odobraté energie, na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, do 15 dní od jej vystavenia .

2. Poplatky za služby a energie prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočnej spotreby do 31. marca 2014

3. V prípade oneskorenej platby si môže prenajímateľ uplatniť nárok na úrok z omeškania podľa § 3 a 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z..

Čl. VI

Doba trvania nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1. októbra 2013 do 30. septembra 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. Po uplynutí doby nájmu sa priestory budú odovzdávať tiež na základe preberajúceho a odovzdávajúceho 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.
2. 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.
3. 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.
4. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a súčasne bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predsedu BBSK.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Je zakázané v prenajatých priestoroch používať elektrické ohrievače alebo elektrické spotrebiče, na ktorých používanie nedal prenajímateľ súhlas.

9. Nájomca si majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch poisť na vlastné náklady.
10. Nájomca nesmie prenechať majetok na užívanie inej právnickej ani fyzickej osobe, ani ho dať do výpožičky, nájmu a podnájmu. Nájomca nemá prednostné právo kúpy.
11. Nájomca nesmie prenechať majetok na užívanie inej právnickej ani fyzickej osobe, ani ho dať do výpožičky, nájmu a podnájmu. Nájomca nemá prednostné právo kúpy.
12. Nájomca môže užívať priestory len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou.
13. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy z dôvodov ustanovených v príslušných právnych predpisoch, ktorými sa daná zmluva spravuje.
14. 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 nájmom 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.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytovať, prípadne zabezpečiť poskytovanie týchto služieb, spojených s nájmom nebytového priestoru: dodávka energií, odvádzanie odpadovej vody, upratovanie spoločných priestorov a ostatné služby spojené s údržbou budovy.
16. 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.

17. 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. októbra 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 svojim vlastnoručným podpisom, ktorý je výrazom ich vážnej slobodnej vôle, zbavenej omylu.

V Revúcej, dňa: 27.9.2013

V Revúcej, dňa: 30 SEP 2013

Za prenajímateľa:

Stredná odborná škola
Gen
0

Ing. František Lukáš
riaditeľ školy

Za nájomcu:

MUDr. Ivan Mrázik

Kalkulácia nájomného a zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom
od 1.10.2013

Nájomné:

- kancelária č. 32 o výmere: $15,60 \text{ m}^2 - 21,50 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{rok}$
- kancelária č. 31 o výmere: $16,04 \text{ m}^2 - 21,50 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{rok}$
- miestnosť č. 30 o výmere $14,30 \text{ m}^2 - 10 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{rok}$
- chodba o výmere $19,30 \text{ m}^2 - 10 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{rok}$
- miestnosť č. 44 o výmere $20,65 \text{ m}^2 - 10 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{rok}$

Spolu: $85,89 \text{ m}^2 = 1222,76 \text{ €} / \text{ročný prenájom}$

$1222,76 \text{ €} : 12 \text{ mesiacov} = 101,90 \text{ €} : 30 \text{ dní} \times 18 \text{ dní} = 61,14 \text{ €} / \text{mesačný prenájom}$

Energie a služby:

A) Teplo a teplá voda:

- vykurovacia plocha: $51,53 \text{ m}^2$
- cena za vykurovanie 1 m^2 za prenajaté priestory na 1 mesiac: $0,81 \text{ €}$ bez DPH
- za prenajaté priestory na 1 mesiac: **$51,53 \text{ m}^2 \times 0,81 \text{ €} = 41,74 \text{ €}$ bez DPH**

Spolu za teplo a teplú vodu: **$41,74 \text{ €} + 20 \% \text{ DPH} = 50,09 \text{ €}$ s DPH**

B) Elektrická energia:

B) Elektrická energia:

- cena za 1 KWh je určená dodávateľom: **$0,2613 \text{ €} / 1 \text{ KWh}$ s DPH**
- počet odobraných KWh za 1 mesiac – 2/3 zo skutočného odberu elektrickej energie nameraného nainštalovaným elektromerom

C) Studená voda:

- cena od dodávateľa za 1 m^3 studenej vody: $2,1363$ bez DPH + 20 % DPH = $2,56 \text{ €}$ 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: $1,92 \text{ m}^3$ vody / na 1 osobu / 1 mesiac
- $5 \text{ osôb} \times 1,92 \text{ m}^3 \times 2,1363 \text{ €}$ bez DPH = $20,51 \text{ €}$ + 20 % DPH = **$24,61 \text{ €}$ s DPH**

D) Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

(upratovanie a údržba priestorov budovy)

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

$38,78 \text{ m}^2 \times 0,32 \text{ €}$ s DPH = $12,41 \text{ €}$ s DPH (upratovanie spoločných priestorov)

$51,53 \text{ m}^2 \times 0,49 \text{ €}$ s DPH = $25,25 \text{ €}$ s DPH (ostatné služby)

Spolu: $12,41 \text{ €} + 25,25 \text{ €} = 37,66 \text{ €}$ s DPH