

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. Iveta Mráziková
 Sídlo: B. Němcovej 1240/7, 050 01 Revúca
 IČO: 47314206
 Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s., Revúca
 Číslo účtu: 0510821984/0900
 (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: utorok: 7,30 – 15,00 hod
štvrtok: 7,30 – 15,00 hod

Čl. III Účel nájmu

Prenajímateľ, odovzdá nájomcovi dočasne nevyužívaný majetok na užívanie za účelom zriadenia ambulancie praktického lekára. 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 12 dní = **40,76 €** (slovom: štyridsať eur a sedemdesiatšesť 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 **40,76 €** (slovom: štyridsať eur a sedemdesiatšesť 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 poistí 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.
2. 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.
 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.
 - g) 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.
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. 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:

Za nájomcu: Medofon s.r.o.

Stredná odborná škola



Ing. František Lukáš
riaditeľ školy



MUDr. Iveta Mráziková

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 $14,30 \text{ m}^2 - 10,00 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{rok}$
- chodba o výmere $19,30 \text{ m}^2 - 10,00 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{rok}$
- miestnosť č. 44 o výmere $20,65 \text{ m}^2 - 10,00 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{rok}$

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

$1222,76 \text{ €} : 12 \text{ mesiacov} = 101,90 \text{ €} : 30 \text{ dní} \times 12 \text{ dní} = 40,76 \text{ €} / \text{mesačný prenájom}$

Energie a služby:

A) Teplo a teplá voda:

- vykurovacia plocha: $34,36 \text{ m}^2$
- cena za vykurovanie 1 m^2 za prenajaté priestory na 1 mesiac: $0,81 \text{ €}$ bez DPH
- za prenajaté priestory za 1 mesiac: **$34,36 \text{ m}^2 \times 0,81 \text{ €} = 27,83 \text{ €}$ bez DPH**

Spolu za teplo a teplú vodu: $27,83 \text{ €} + 20 \% \text{ DPH} = \underline{33,40 \text{ € s DPH}}$

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 – 1/3 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
- $4 \text{ osoby} \times 1,92 \text{ m}^3 \times 2,1363 \text{ € bez DPH} = 16,41 \text{ €} + 20 \% \text{ DPH} = \underline{19,69 \text{ € s DPH}}$

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)

$34,36 \text{ m}^2 \times 0,49 \text{ € s DPH} = 16,83 \text{ € s DPH}$ (ostatné služby)

Spolu: $12,41 \text{ €} + 16,83 \text{ €} = \underline{29,24 \text{ € s DPH}}$