

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona NR SR č. 278/ 1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov,
zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a Občianskeho zákonníka

Článok I. Účastníci zmluvy

Prenajímateľ: Slovenská republika ,Stredná odborná škola dopravná Trenčín

Adresa: Školská 66, 911 05 Trenčín

Štatutárny zástupca : Mgr. Anna Hrkotová, riaditeľka

Bankové spojenie: Štátna pokladňa

Číslo účtu: SK93 8180 0000 0070 0024 5034

IČO: 170 55 202

DIČ : 2021313569

Zriaďovacia listina: vydaná 30.12.2005

Nájomca : Obchodné meno: KV – mikrodent s.r.o.

Sídlo : 162 Sverepec 017 01

Štatutárny orgán : MDDr. Kristína Baginová Palatinusová - konateľka,

Číslo účtu: SK70 0200 0000 0047 3358 9957

IČO: 55 017 631

DIČ: 2121898284

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel : Sro, vložka č.44716/R

Článok II. Predmet nájmu

1. Stredná odborná škola dopravná Trenčín je správcom budovy školského zariadenia, ktorá je vo vlastníctve Slovenskej republiky nachádzajúcej sa na ulici Školská 66 a je zapísaná na liste vlastníctva č.2966 pod parcelným číslom 1000 a súpisným číslom 945, katastrálne územie Zlatovce, obec Trenčín, okres Trenčín. Výmera pozemku je 6 045 m².
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory zdravotného strediska vo výmere 81,84 m².
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu, spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
4. Prenajaté priestory sa nachádzajú v stavebnom objekte SO 104 na prízemí v ľavej časti zdravotného strediska a sú to tieto čísla miestností s výmerou a určením :
č.116/104 Vyšetrovňa: 21,47 m²
č.1161/104-vyšetrovňa: 20,83 m²
č.1162/104- technická miestnosť : 15,65 m²
č.11744/104 čakáreň: 13,95m²
č.11834/104: : sociálne zariadenia: 1,54 m²
č.11934/104 zádverie: 6,35 m²
č.12034/104 sociálne zariadenia: 2,05 m²
5. Nebytový priestor je špecifikovaný v prílohe č.1, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na účel prevádzkovania nájomcu, ako prevádzkový priestor pre výkon odbornej lekárskej praxe.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu, spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.

Článok IV. Doba a skončenie nájmu

1. Nájomná doba je uzatvorená na dobu určitú. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu zo strany Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, najskôr však 01.07.2023, do 30.06.2028.
2. Nájom dojednaný na dobu určitú sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
3. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať zmluvu na dobu určitú pred uplynutím dohodnutej nájomnej doby a to nasledovne :
 - a) Dohodou zmluvných strán.
 - b) Písomnou výpoveďou.
 - c) Odstúpením od zmluvy z dôvodov určených zákonom č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov alebo touto zmluvou.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer okrem dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 1,2, zákona č.116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je možné skončiť písomnou výpoveďou i bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. Po ukončení nájomného pomeru je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal.
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak :
 - a) Nájomca aj napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s účelom stanoveným v ods. 1 článku III. tejto zmluvy alebo užíva predmet nájmu tak, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
 - b) Nájomca opakovane neuhradí stanovené nájomné alebo platby uvedené v článku V. tejto zmluvy.
 - c) Prenechá majetok do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.
6. Doručenie oznámenia o odstúpení sa preukazuje potvrdením príjemcu na doručenke, okrem prípadu podľa ods. 7 tohto článku. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy a v prípade podľa ods. 7 tohto článku zmluvy dňom, kedy bolo toto oznámenie odosielateľovi vrátené, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
7. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší a to odo dňa účinnosti odstúpenia.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti vyplývajúce z právneho vzťahu založeného touto zmluvou (najmä faktúry, výpoveď, odstúpenie od tejto zmluvy alebo uplatnenie náhrady škody) sa budú považovať za doručené aj v prípade, ak sa doručená zásielka adresovaná na adresu sídla druhej zmluvnej strany vráti odosielateľovi ako neprevzatá (napríklad z dôvodu odopretia prevzatia písomnosti alebo neprevzatia písomnosti v odbernej lehote, prípadne z dôvodu neznámeho adresáta); v uvedenom prípade sa písomnosť považuje za doručенú dňom, keď bola odosielateľovi listová zásielka vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Článok V.

Cena a platobné podmienky

1. Výška nájomného za predmet nájmu podľa ods. 2 článku II zmluvy počas obdobia trvania nájmu podľa ods. 1 článku IV je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade s ust. Zák. č. 18/1996 o cenách v znení neskorších predpisov a Ministerstva financií SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a činí **3 494,75 €/rok.**

Výpočet: prevádzkový priestor : $50,-€/m^2/rok \times 57,95m^2 = 2\,897,50\,€/rok,$

čakáreň, sociálne zariadenie, zádverie : $25,-€/m^2/rok \times 23,89\,m^2 = 597,25\,€/rok.$

Výška nájomného je stanovená v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Trenčín č. 3/2014, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 12/2011 o určovaní cien za prenájom hnuťelného a nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Trenčín.

2. Platby za poskytovanie služieb ako je dodávka elektrickej energie, tepla na vykurovanie a pitnej vody je nájomca povinný hradiť na základe zálohových platieb mesačne vopred spolu s nájomným a to nasledovne :

- Zálohová platba za odber tepla : 55 EUR za mesiac
- Zálohová platba za odber elektrickej energie : 45 EUR za mesiac,
- Zálohová platba za odber vody : 15 € za mesiac.

Vyúčtovanie za spotrebu dodaného tepla, elektrickej energie a vody sa uskutoční podľa skutočnosti zistenej na inštalovaných meradlách ako je merač tepla, merač elektrickej energie a merač spotreby vody. Predpokladaná spotreba tepla za rok v eurách je 660,- EUR. Predpokladaná spotreba elektrickej energie za rok v eurách je 540,- EUR. Predpokladaná spotreba vody v eurách za rok je 180,-EUR.

3. Nájomné je nájomca povinný hradiť štvrťročne vopred na základe faktúr, ktoré vystaví prenajímateľ. Faktúry za prenájom je prenajímateľ povinný vystaviť a doručiť nájomcovi vždy do 15. dňa daného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. V prípade, ak nájomný vzťah nebude trvať po celé obdobie príslušného mesiaca, nájomca sa zaväzuje uhradiť pomernú časť nájomného, ktoré bude nájomcovi vyúčtované vo faktúre podľa predchádzajúcej vety. Platby za dodávku služieb podľa odseku 3 tohto článku uhradí nájomca na základe zálohovej faktúry vopred. Nájomca je povinný uhradiť faktúry za dodávku služieb do 15 kalendárnych dní odo dňa vystavenia a nájomca je povinný si faktúry proti podpisu prevziať na ekonomickom oddelení prenajímateľa. Platby sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa. Vyúčtovaciu faktúru vystaví prenajímateľ nájomcovi polročne k poslednému dňu daného polroka. V prípade nedoplatku je nájomca povinný uhradiť nedoplatok do 15 dní od vystavenia faktúry a v prípade preplatku bude preplatok vrátený nájomcovi do 15 dní od vystavenia faktúry.
4. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo platieb za poskytovanie služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania. Uhradením zmluvnej pokuty zo strany nájomcu nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nárastu inflácie je prenajímateľ z tohto dôvodu oprávnený každý kalendárny rok zvýšiť nájomné o percento rovnajúce sa miere celkovej inflácie v predchádzajúcom kalendárnom roku podľa Štatistického úradu slovenskej republiky (ak je táto vyššia než 0,00%), pričom za základ pre výpočet zvýšeného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku. Zvýšenie ceny nájmu bude riešené oznámením prenajímateľa nájomcovi.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomcovi je stav známy z osobnej prehliadky a bude ho udržiavať v stave spôsobilom prevádzky.
2. Poistenie nehnuteľnosti je vecou prenajímateľa a na jeho náklady. Poistenie vybavenia prevádzky je vecou nájomcu.
3. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inému nájomcovi.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup do prenajatých priestorov prenajímateľovi na jeho požiadanie za účelom kontroly spôsobu užívania nebytových priestorov.
6. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonávať akékoľvek stavebné úpravy.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť všetky úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla dôsledkom nadmerného opotrebenia predmetu nájmu nájomcom, prípadne tretími osobami.
9. Bežnú údržbu a bežné opravy je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady minimálne v rozsahu : maľovanie stien, natieranie dverí, údržba podláh, bežná oprava a výmena sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrických, výhrevných, vodoinštalčných zariadení a meracích zariadení (vodovodné batérie, toalety, radiátory, vypínače, poistky, ističe, žiarovky, merače vody, merače elektrickej energie, merače tepla), oprava a výmena kovaní a zámkov, ako aj bežná údržba a udržiavacie práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté užívanie.
10. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí hygienické udržiavanie, pravidelnú dezinfekciu a deratizáciu prenajatých priestorov.
11. Odvoz odpadu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
12. Nájomca sa v čase platnosti zmluvy zaväzuje zabezpečiť a dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a zároveň je povinný oboznámiť sa s požiaro-poplachovými smernicami a požiaro-evakuačným plánom objektu prenajímateľa a zodpovedá za ich dodržiavanie.
13. Nájomca sa zaväzuje, že pri svojej činnosti v prenajatých priestoroch bude v celom rozsahu plniť úlohy vyplývajúce zo zákona č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných predpisov v týchto priestoroch.
14. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí ochranu vlastného majetku vneseného do prenajatých priestorov, ako aj prenajatého majetku. Nájomca odovzdá do požiarnej skrinky umiestnenej na vrátnici objektu zapečatené kľúče od prenajatého priestoru za účelom ich použitia v prípade požiaru alebo živelného pohromy. Použitie kľúčov bude evidované.

15. Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci a všetky osoby zdržujúce sa v prenajatých priestoroch dodržali zákaz fajčenia.
16. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať vypratane a vyčistené priestory.
17. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na trvanie tejto zmluvy a na dodržiavanie práv a riadne plnenie povinností z nej vyplývajúcich.
18. V prípade, ak začne nájomca užívať predmet nájmu pred účinnosťou tejto zmluvy, bude dané užívanie predmetu nájmu až do nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy klasifikované zo strany prenajímateľa ako bezdôvodné obohatenie v zmysle ustanovenia § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi v najbližšej faktúre spolu s nájomom za príslušné obdobie. Výška bezdôvodného obohatenia zodpovedá alikvotnej časti dohodnutého nájomného.
19. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť výšku preddavkovej platby z dôvodu zvýšenia ceny dodávaných energií a služieb, vrátane oprávnenia prenajímateľa realizovať túto zmenu bez nutnosti uzatvorenia dodatku k zmluve.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva môže byť menená iba písomnou formou označenou ako číslované dodatky po dohode zmluvných strán.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom každá strana obdrží po 2 exempláre.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah tejto zmluvy je jasný, zrozumiteľný a jednoznačný, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, neuzatvorili ju v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju podpisujú.

V Trenčíne, dňa:

V Trenčíne, dňa :

.....
Mgr. Anna Hrkotová
riaditeľka SOŠ dopravnej Trenčín
Prenajímateľ

.....
MDDr. Kristína Baginová Palatinusová
**konateľka
Nájomca**