

Nájomná zmluva č. 8/2024
o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č.
116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
zákona 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov
a Zásad hospodárenia s majetkom BBSK

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“):

1. Stredná odborná škola technická , správca majetku BBSK

Dukelských hrdinov 2, 984 01 Lučenec
v zastúpení: Ing. Peter Danko , riaditeľ SOŠ technickej
IČO: 00893307
DIČ: 2021179116
IČDPH: SK2021179116
Bankové spoj.: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: 7000394558/8180
IBAN: SK85 8180 0000 0070 0039 4558

„ďalej len prenajímateľ“

a

2. ZA - MUDr. Marica Doleželová, s.r.o.

V zastúpení: MUDr. Marica Doleželová
Bydlisko: Rúbanisko III/1, 984 03 Lučenec
IČO: 44 534 744
DIČ: 2022733185
Bank. spojenie: VÚB a.s. pobočka Lučenec
číslo účtu: 2510181058/0200
IBAM: SK82 0200 0000 0025 1018 1058
Výpis z obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka 15775/S, deň zápisu 12.12.2008 zo dňa 24.10.2023

„ďalej len nájomca“

takto :

Článok I.
P r e d m e t z m l u v y

1) Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, V. podl. adm. budovy, miestnosť s číslom 501 o výmere 14,9 m² a miestnosť s číslom 515 o výmere 26,25 m², v budove nachádzajúcej sa na ul. Dukelských hrdinov 2, Lučenec, list vlastníctva č 7734 pre k.ú. Lučenec, stavba na pozemku p.č. 3859 súpisné číslo 2814. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie náklady.

2) Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom: zubná ambulancia

Článok II.
D o b a n á j m u

1) Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.1.2024 do 31.12.2028

Článok III.

V ý š k a n á j o m n é h o

1) Nájomné je stanovené vo výške 1.810,60 € ročne, pričom je splatné mesačne, v mesiacoch január až november vo výške 150,88 € v mesiaci december vo výške 150,92 €, vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca na základe vystavenej faktúry

2) Nájomné a úhrada vedľajších nákladov v zmysle článku IV. sa považujú za zaplatené dňom pripísania na účet č. **7000394558/8180 vedený v Štátnej pokladnici**.

3.) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška Nájomného dohodnutá v bode 1. tohto článku Nájomnej zmluvy sa bude každoročne upravovať jeho zvýšením o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej len „**ročná miera inflácie**“). Nová výška Nájomného je účinná od 1. januára kalendárneho roka, v ktorom bolo ročná miera inflácie vyhlásená. Nájomca sa zaväzuje Nájomné zvýšené o mieru inflácie uhrádzať na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

4.) Prenajímateľ má právo prvýkrát upraviť Nájomné podľa bodu 3 tohto článku Nájomnej zmluvy v roku 2025. Zmena výšky nájomného podľa bodu 3 tohto článku Nájomnej zmluvy sa bude považovať za oznámenú dorúčením faktúry so zvýšenou sumou Nájomného za príslušné platené obdobie, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Nájomnej zmluve

Článok IV.

Ú h r a d a v e d ľ a j š í c h n á k l a d o v

1) Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov /elektrická energia, kúrenie, vodné, stočné, nájomné za využívanie schodísk, chodieb a iných spoločných priestorov a iné/ nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená vo výške 1531,44 € ročne, pričom je splatná mesačne vo výške 127,62 €, vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca spolu s nájomným.

2) Náklady za spotrebovaný elektrický prúd, za prístroje, ktoré sú napojené na podružné merače spotreby elektrickej energie hradí nájomca mesačne podľa skutočnej spotreby na základe faktúry prenajímateľa. Rozhodným pre vyúčtovanie týchto nákladov je spotreba zistená podľa podružných meračov spotreby. Pri fakturácii k cene za spotrebovanú elektrickú energiu bude pripočítaná sadzba DPH v zmysle aktuálne platného zákona

3) V prípade, že sa zmení výška platieb za spotrebovanú el. energiu, kúrenie, vodné, stočné a iné, prenajímateľ si vyhradzuje právo primerane zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov, čo zmluvné strany potvrdia dodatkom k tejto zmluve.

Článok V.

S k o n č e n i e n á j m u

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

2. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 2 a 3. zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a prenajímateľ ešte pri porušení vopred v zmluve dohodnutých povinností s výnimkou podstatných porušení zmluvy. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
4. Nájom sa skončí tiež písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.
5. SOŠ technická, ako prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy aj z nasledovných dôvodov, ktoré sú považované za podstatné porušenie zmluvy:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného a úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov o viac ako jeden 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 dojednaný zákaz prevodu zmluvných záväzkov
 - f) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre vlastné potreby.
6. SOŠ technická, ako prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj z dôvodu ustanovenom v z. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a Zásad hospodárenia s majetkom BBSK a Občianskeho zákonníka.

Článok VI.

Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ich na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
5. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do podnájmu inej osobe.
7. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody, spôsobené zavineným konaním nájomcu, sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
8. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a súčasne bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predsedu BBSK.

Investície zo strany nájomcu do predmetu nájmu je možné realizovať výlučne za splnenia ďalších nasledujúcich podmienok:

- a) doba nájmu má dĺžku trvania presahujúcu 1 kalendárny rok,
- b) predmet nájmu je nespôsobilý na riadne užívanie, resp. technický stav predmetu nájmu je nevyhovujúci na obvyklé alebo dohodnuté užívanie,
- c) oprávnenie nájomcu investovať do predmetu nájmu a spôsob vzájomného vysporiadania realizovaných investícií (bezodplatným prevodom v prospech BBSK alebo vzájomným zápočtom za alikvotnú výšku nájomného) je nevyhnutné uvádzať v podmienkach obchodnej verejnej súťaže na nájom majetku BBSK. Podmienky takejto obchodnej verejnej súťaže na nájom majetku BBSK si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Predsedu BBSK,
- d) vopred zmluvne dohodnutý spôsob vzájomného vysporiadania zmluvných strán ohľadom nájomcom zrealizovaných investícií do predmetu nájmu, odsúhlasený Predsedom BBSK,

- e) vzájomné vysporiadanie zmluvných strán ohľadom nájomcom zrealizovaných investícií do predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu, resp. v prípade ukončenia nájomného vzťahu, je možné výlučne týmito spôsobmi:
- bezodplatným prevodom takýchto investícií do výlučného vlastníctva BBSK,
 - vzájomným zápočtom splatných pohľadávok zmluvných strán (t.j. splatnej pohľadávky nájomcu titulom odplaty za zrealizované investície do predmetu nájmu a splatnej pohľadávky prenajímateľa titulom nájomného.)
- f) predmetom vzájomného zápočtu môžu byť výlučne zrealizované investície do nehnuteľného majetku, ktorý je predmetom nájmu, nie náklady na bežné opravy a údržbu predmetu nájmu,
- g) pohľadávky zmluvných strán spôsobilé na vzájomný zápočet musia byť splatné v tom istom kalendárnom roku a musia sa týkať toho istého predmetu nájmu. Splatná pohľadávka za nájomné je spôsobilá na vzájomný zápočet výlučne za podmienky, že prenajímateľ súčasne eviduje voči nájomcovi i splatný záväzok za zrealizované investície,
- h) odpisovanie zrealizovaných investícií do predmetu nájmu vykonáva nájomca až do ich vysporiadania.

9. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy BOZP a PO.

10. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.

11. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.

12. Pokiaľ nájomca užíva predmet nájmu aj po skončení nájmu /z akéhokoľvek dôvodu/, podá prenajímateľ návrh na vypratanie nehnuteľnosti na príslušný súd bezodkladne, najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu, tak, aby nedošlo k obnoveniu ukončeného nájomného vzťahu, ktorého predmetom bol majetok BBSK.

Článok VII.

Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

- 1) Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Z.z. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
- 2) Prenajímateľ splnomocňuje na jednanie v záležitostiach týkajúcich sa nájomnej zmluvy Ing. Máriu Židuliakovú, vedúcu TEÚ a v technických záležitostiach Máriu Jamberovú, referentku dopravy a údržby.
- 3) Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 4) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia.
- 5) Zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch – 2 exempláre pre nájomcu, 1 pre prenajímateľa.
- 6) Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Lučenci, dňa 28.12.2023

P r e n a j í m a t e ľ :
Ing. Peter Danko
riadiť SOŠ technickej

N á j o m c a :
ZA - MUDr. Marica Doleželová
s.r.o.

Kalkulačný list k nájomnej zmluve č. 8/2024 o nájme nebytových priestorov

/515/

prenájom oslobodený od dane podľa § 38 ods. 3 zákona o DPH č. 222/2004 Z.z.

1. Nájomné 44,00 €/m²

t.j. za 26,25 m² plochy 1155,00 €/ročne

2. Mesačné paušálne prevádzkové náklady €

- elektrická energia 9,82
- voda 14,05
- kúrenie a teplá voda 49,00
- odvoz smetí a ostatné náklady 5,38

Spolu: 78,25

3. Sumarizácia

- Nájomné 1155,00 €/rok 96,25 €/mesiac
- prev. náklady 939,00 €/rok 78,25 €/mesiac

Prenájom spolu 174,50 €/mesiac

Kalkulačný list vypracovala: Ing. Mária Židuliaková
Vedúca TEÚ úseku

Za prenajímateľa:
Ing. Peter Danko
riaditeľ SOŠt

Za nájomcu:
ZA – MUDr. Marica Doleželová s.r.o.

Kalkulačný list k nájomnej zmluve č. 8/2024 o nájme nebytových priestorov

/501/

prenájom oslobodený od dane podľa § 38 ods. 3 zákona o DPH č. 222/2004 Z.z.

1. Nájomné 44,00 €/m²

t.j. za 14,90 m² plochy 655,60 €/ročne

2. Mesačné paušálne prevádzkové náklady €

- elektrická energia 8,60
- voda 7,05
- kúrenie a teplá voda 29,14
- odvoz smetí a ostatné náklady 4,58

spolu: 49,37 €

3. Sumarizácia

- Nájomné 655,60 €/rok 54,63 €/11 mesiacov
- Nájomné 655,60 €/rok 54,67 €/1 mesiac
- prev. náklady 592,44 €/rok 49,37 €/mesiac

Prenájom spolu 104,00 €/11 mesiacov

Prenájom spolu 104,04 €/1 /mesiac

+ mesačné náklady za spotrebovanú elektrickú energiu za špeciálne prístroje fakturované na základe skutočnej spotreby elektrickej energie zistených podľa podružných meračov spotreby + DPH

Kalkulačný list vypracovala: Ing. Mária Židuliaková
Vedúca TEÚ. úseku

Za prenajímateľa:
Ing. Peter Danko
riaditeľ SOŠt

Za nájomcu:
ZA – MUDr. Marica Doleželová s.r.o.