

# Zmluva č. 5 - E / 2021

## o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov, ďalej ako „zmluva“

### Čl. I.

#### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Stredná odborná škola technológií a remesiel

Adresa: Ivanská cesta 21, 823 75 Bratislava

IČO: 42 128 790

Zastúpená: Ing. Ľubomír Kovaľ, riaditeľ

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

e-mail: sostar@sostar.sk

(ďalej ako „prenajíateľ“)

**Nájomca:** ProSmile Clinic, s. r. o.

Sídlo: Tehelná 26, 831 03 Bratislava

Zastúpená: Ing. Soňa Štikarová, konateľ

IČO: 47 244 526

Bankové spojenie:

IBAN:

SWIFT (BIC):

Telefonický kontakt: +421 911 725 422

e-mail:

(ďalej ako „nájomca“)

#### so súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavský samosprávny kraj

So sídlom: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

IČO: 360 636 06

Zastúpený: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA - predseda

(ďalej ako „Bratislavský samosprávny kraj“ alebo „BSK“ a spolu s prenajíateľom a nájomcom ďalej ako „zmluvné strany“)

### Čl. II.

#### Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: budovy so súpisným číslom 4348, postavenej na pozemku s parcelným číslom 14796/3, zapísanej v liste vlastníctva číslo 2863, vedeným Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, okres: Bratislava II, obec: BA-m. č. RUŽINOV, katastrálne územie Trnávka, ďalej ako „nehuteľnosť“.
2. Prenajíateľ je správcom nehnuteľnosti, pričom je oprávnený prenechať ju so súhlasom Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu. Kópia výpisu z listu vlastníctva číslo 2863 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č.1.

3. Nájomca je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 86280/B. Kópia výpisu z obchodného registra tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č.2.

### Čl. III.

#### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor v nehnuteľnosti, pozostávajúci z:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| - miestnosť č. 9 – čakáreň s celkovou výmerou podlahovej plochy              | 7,90 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č.10 – zubná ambulancia s celkovou výmerou podlahovej plochy     | 27,25 m <sup>2</sup> |
| - miestnosť č. 7a – sociálne zariadenie s celkovou výmerou podlahovej plochy | 2,40 m <sup>2</sup>  |
| - celková výmera prenajímanej podlahovej plochy spolu:                       | 37,55 m <sup>2</sup> |
- (ďalej len „nebytové priestory“).
2. Nebytové priestory sa prenajímajú bez vybavenia. Potrebné zariadenia a vybavenie zubnej ambulancie si prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady.

### Čl. IV.

#### Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory, ktorý ich bude používať na prevádzku zubnej ambulancie, ako neštatný lekár. Zdravotná starostlivosť bude poskytovaná aj žiakom a zamestnancom školy.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

### Čl. V.

#### Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 15.04.2021, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

### Čl. VI.

#### Cena nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene nájmu podľa zákona č.18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov takto:
- |   |                         |
|---|-------------------------|
| Cena nájmu za 1m <sup>2</sup> :                     | 3,90 €/ 1 mesiac s DPH  |
| Nebytový priestor : 37,55 m <sup>2</sup> x 3,90 € = | 146,45 €/ 1mesiac s DPH |
| Výška nájomného za jeden mesiac:                    | 146,45 €                |
| <b>Úhrada štvrt'ročne:</b>                          | <b>439,35 €</b>         |

2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky elektrickej energie, TÚV, vodného a stočného, z dodávky tepla, služby vrátnice, upratovania spoločných priestorov (schodišť, chodieb, priestorov vestibulu), dane zo stavieb. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií, jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.
4. Neakceptáciu ceny nájmu a/alebo výšky zálohy za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených podľa bodu 3. tohto článku, nájomcom považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

## **Čl. VII. Cena za energiu a služby**

1. Zmluvné strany sa dohodli na platbe za energiu a služby nasledovne :
  - a) cena za elektrickú energiu podľa skutočne nameraných hodnôt merača elektrickej energie štvrťročne.  
Cena za spotrebovanú el. energiu bude zodpovedať cene účtovanej prenajímateľovi ZSE Energia, a. s. a prepočítanej podľa prílohy č. 4.
  - b) cena za dodávku TÚV podľa skutočne nameraných hodnôt merača štvrťročne.  
Cena za TÚV bude fakturovaná nájomcovi na základe cien fakturovaných prenajímateľovi Bratislavskou vodárenskou spoločnosťou, a. s. a prepočítanej podľa prílohy č. 4.
  - c) cena za vodné a stočné podľa skutočne nameraných hodnôt merača štvrťročne.  
Cena za vodné a stočné bude fakturovaná nájomcovi na základe cien fakturovaných prenajímateľovi Bratislavskou vodárenskou spoločnosťou , a. s. a prepočítanej podľa prílohy č. 4.
  - d) cena za poskytované médiá a služby (dodávka tepla, služby vrátnice, upratovanie spoločných priestorov, daň zo stavieb) **49,79 €/ štvrťročne**

## **Čl. VIII. Spôsob úhrady nájmu a služieb**

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za médiá a služby štvrťročne a to vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca vo výške
  - a) nájomné **439,35 €**
  - b) médiá a služby **49,79 €**
  - c) elektrická energia, TÚV, vodné, stočné – na základe odpisu meračov, ktorý sa vykoná vždy v prvý deň nasledujúceho mesiaca,
2. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke nájomného a služieb za obdobie od 16.04.2021 do 30.06.2021 vo výške
  - a) nájomné **366,12 €**
  - b) médiá a služby **41,50 €**
  - c) elektrická energia, TÚV, vodné, stočné – podľa skutočne nameraných hodnôt meračov s termínom úhrady na účet prenajímateľa na základe faktúry
3. Písomný záznam o vykonanom odpočte na meračoch ku dňu účinnosti tejto zmluvy tvorí prílohu č. 3.

## **Čl. IX. Zmluvná pokuta**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle Čl. VIII. zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaničí dlžníková povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaničí nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

## **Čl. X. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3319,39 €. Ustanovenia čl. IX bod 1 platia primerane.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať so starostlivosťou riadneho hospodára dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
7. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
8. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

10. Po skončení nájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.  
Za pôvodný stav sa považuje stav ku dňu podpisu nájomnej zmluvy. Tento stav bude zdokumentovaný fotografiami prenajímaných nebytových priestorov, ktoré tvoria prílohu č. 5.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
12. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
14. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
16. Prenajímateľ povoľuje nájomcovi vybaviť prenajatý priestor vlastným nábytkom a potrebným zariadením k podnikateľskej činnosti.
17. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi neobmedzený prístup do prenajatého priestoru s využitím vlastných kľúčov.
18. Nájomca bude obstarávať čistenie a upratovanie kancelárskych a iných prenajatých priestorov na vlastné náklady.
19. Prenajímateľ umožní vstup do prenajatých priestorov len zamestnancom nájomcu a osobám, ktorým vstup nájomca odsúhlasí. Menný zoznam zamestnancov a osôb oprávnených vstupovať do prenajatého priestoru nájomcu bude uložený na vrátnici. Nájomca je oprávnený zoznam osôb oprávnených vstupovať do prenajatého priestoru nájomcu priebežne meniť.
20. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na spoločnej ohlasovni požiaru – vrátnica Školského internátu, Ivanská cesta č.25, Bratislava.
21. Nájomca si bude zabezpečovať podávanie a dodávanie poštových zásielok sám na príslušnej dodávacej pošte (poštový priečinok). Pre zasielanie faktúr a korešpondencie od prenajímateľa nájomca nahlasuje túto korešpondenčnú adresu:  
Ing. Tomáš Smutný, Plynárenská 3/B, 821 09 Bratislava

## Čl. XI.

### Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
  - na základe vzájomnej dohody,
  - výpoveďou bez udania dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

## Čl. XII.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy podlieha schvaľovaniu Bratislavským samosprávnym krajom (zriaďovateľom prenajímateľa), ktorý ako orgán verejnej správy v zmysle základných princípov zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácii) v znení neskorších predpisov „čo nie je tajné, je verejné“ a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“ na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácii, zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií, alebo nakladania s majetkom BSK a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi a na základe tejto skutočnosti výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje, atď.) na internetovej stránke BSK za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.
2. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleného predsedom BSK, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
4. Písomnosti týkajúce sa zmluvy sa zasielajú na adresu sídla, trvalého pobytu alebo inú adresu adresáta, uvedenú v zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty deň po dni odoslania na poštovú prepravu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
6. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenia obdrží BSK.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dátumom podľa uvedenia v zmluve, nie však skôr, ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.

30. 04. 2021

V Bratislave dňa .....

Stredná odborná škola technológií a remesiel

.....  
IČO: 47 244 328 DIČ: 2023895168

Nájomca

ProSmile Clinic s r. o.

Ing. Soňa Štikarová, konateľ

.....  
Prenajímateľ

SOŠ TaR – Ing. Ľubomír Kovaľ, riaditeľ

.....  
Zriaďovateľ

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA – predseda



Prílohy:

1. Kópia listu vlastníctva č.2863
2. Kópia výpisu z obchodného registra
3. Odpočty meračov
4. Výpočet nákladov - príprava a spotreba TUV, el. energia
5. Fotodokumentácia nebytových priestorov
6. Podmienky OVS, informácia o priebehu OVS

Zmluva bola zverejnená na [www.sostar.sk](http://www.sostar.sk) dňa .....