

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2023

## Článok I.

### Zmluvné strany

#### Správca:

Základná škola, Komenského 707/4, Sečovce  
zastúpená riaditeľkou školy Mgr. Slavkou Tóthovou  
sídlo: Komenského 707/4, 078 22 Sečovce  
IČO: 17071097  
DIČ: 2020992424  
bankové spojenie: VÚB a.s. Trebišov  
číslo účtu IBAN: SK29 0200 0000 0016 5871 7758  
(ďalej len „prenajímateľ“)

#### Prenajímateľ:

Mesto Sečovce  
Štatutárny zástupca: PaedDr. Dominik Frajkor, primátor mesta  
Sídlo: Nám. sv. Cyrila a Metoda 43/27, 078 01 Sečovce  
IČO: 00331899  
DIČ: 2020724343  
(ďalej len „vlastník“ a „zriaďovateľ“)

#### Nájomca:

MUDr. Mária Dzurová, bytom Sečovce, Partizánska č. 1089/9,  
Súkromná Zubná lekárka v zmysle Rozhodnutia Okresného úradu  
č. 01927/95 zo dňa 13.3.1995  
IČO: 31976425  
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa Trebišov  
číslo účtu IBAN: SK51 0900 0000 00010585 3827

## Článok II.

### Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcej sa v katastrálnom území Sečovce, zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Trebišov, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2724, stavby súpisné číslo 707, postavenej na pozemku parc. Č. 3396, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.

2.2. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi na užívanie nebytové priestory vo vlastníctve mesta, konkrétne:

Priestor nachádzajúci sa v katastrálnom území Sečovce, obec Sečovce, ulica Komenského, okr. Trebišov, súpisné číslo 707, vedenej na LV č. 2724, druh stavby Komenského škola, vybudovanej na parcele č. 3396, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie za účelom využitia – prevádzkovanie zubnej ambulancie.

## Článok III.

### Účel nájmu

3.1. Nájomca vstupuje do právneho vzťahu založeného touto zmluvou za účelom využitia prenajatých priestorov – **prevádzkovanie zubnej ambulancie.**

3.2. Nájomca sa zaväzuje zachovať uvedený účel užívania nebytových priestorov po celú dobu trvania právneho vzťahu založeného touto zmluvou. Zmenu účelu užívania prenajatých nebytových priestorov možno vykonať len na základe súhlasu prenajímateľa.

3.3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvádzať v úradnom styku ako svoje úradné sídlo.

#### Článok IV.

##### Nájomné – odplata za užívanie predmetu nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na odplate za užívanie predmetu nájmu (ďalej len nájomné) (nájomné nezahŕňa akékoľvek služby a energie poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu) vymedzeného v článku II., ods. 2.2. tejto zmluvy v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Sečovce č. 5/2015, na základe ktorého bola stanovená výška nájomného za prenájom nebytových priestorov.

4.2. Nájomné vrátane záloh za vodné a stočné, vykurovanie a elektrickú energiu bude fakturované mesačne vopred v súlade s výpočtovým listom, ktorý tvorí prílohu nájomnej zmluvy, pričom splatnosť bude uvedená na faktúre. Upratovacie práce a réžiu (údržbu) si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady. Zrážková voda (paušál) bude vypočítaná prepočtom na základe užívanej plochy v m<sup>2</sup>.

4.3. Nájomcovi vzniká povinnosť zaplatiť dohodnuté nájomné a zálohové platby za služby prenajímateľovi odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

4.4. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením splatného nájomného, resp. zálohových platieb je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4.5. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že výška nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá **v súlade so VZN Mesta Sečovce č. 5/2015**. Zároveň nájomca bez výhrad súhlasí s tým, že v prípade ak dôjde k zmene výšky nájomného v dôsledku zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Sečovce, upravujúceho výšku nájomného sa táto zmena výšky nájomného uvedeného vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy vykoná na základe písomného oznámenia prenajímateľa doručeného nájomcovi, v ktorom bude uvedená výška nájomného, účinnosť zmeny a odkaz na VZN Mesta Sečovce, to všetko bez toho, aby zmluvné strany uzatvárali písomný dodatok k tejto zmluve.

4.6. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi mesačné zálohové platby na úhradu dodávok služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a to za vodné a stočné, vykurovanie a elektrickú energiu v súlade s výpočtovým listom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný do 30 dní po obdržaní ročného zúčtovania od svojho priameho dodávateľa, vystaviť nájomcovi tzv. konečnú zúčtovaciu faktúru za dodávku vody, vykurovania a elektrickej energie. Zároveň tzv. zúčtovacia faktúra musí obsahovať číselný údaj o výške zaplatených záloh s konečným zúčtovaním preplatku resp. nedoplatku. Zrážková voda (paušál) bude vypočítaná prepočtom na základe užívanej plochy v m<sup>2</sup>.

#### Článok V.

##### Doba nájmu

5.1. Právny vzťah založený touto zmluvou je uzatvorený **od 1. 2. 2023 na dobu neurčitú**.

5.2. V prípade, ak nájomca alebo prenajímateľ hrubo resp. opakovane porušuje povinnosti, ktoré mu uklada táto zmluva resp. v súvislosti s touto zmluvou príslušné právne predpisy, druhá zmluvná strana môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, pričom odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného prejavu o odstúpení zmluvnej strane, ktorá zmluvu porušila.

5.3. Prenajímateľ a nájomca môžu túto zmluvu písomne aj bez uvedenia dôvodu vypovedať, pričom výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Zmluvný vzťah je možné ukončiť aj písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

5.4. Po skončení doby nájmu je nájomca povinný bezodkladne (najneskôr však do 15 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou resp. ku dňu jeho skončenia) protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi bez nároku na akékoľvek náhrady v stave, v akom ich od prenajímateľa prevzal, s výnimkou bežného opotrebenia. O priebehu odovzdávania predmetu nájmu sú zmluvné strany povinné vyhotoviť v písomnej forme odovzdávací protokol. V prípade, ak niektorá zo zmluvných strán poruší povinnosti vyplývajúce z tohto ustanovenia zmluvy, je zmluvná strana, ktorá porušenie povinnosti spôsobila povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku dennej sadzby nájomného za každý deň omeškania sa so splnením svojej povinnosti, a to až do momentu jej splnenia.

5.5. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu. Zároveň prehlasuje, že predmet nájmu preberá na dohodnutý účel nájmu.

## Článok VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

6.1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne a je povinný zabezpečiť, aby v dôsledku svojej činnosti alebo činnosti osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu nedochádzalo k žiadnym škodám alebo ujмам.

6.2. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v predmete nájmu nájomcom alebo jeho zamestnancami, zástupcami, dodávateľmi resp. obchodnými partnermi alebo inými tretími osobami, ktoré vstúpia alebo zotrávajú v predmete nájmu.

6.3. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby nájmu bude všetky svoje činnosti v predmete nájmu vykonávať v plnom súlade s príslušnými právnymi predpismi.

6.4. Nájomca sa zaväzuje prijať všetky potrebné opatrenia na to, aby zabránil vniknutiu škodcov do predmetu nájmu alebo výskytu akejkoľvek škody na predmete nájmu.

6.5. Nájomca bude udržiavať predmet nájmu po celú dobu v poriadku a čistote.

6.6. Nájomca je počas trvania doby nájmu povinný zabezpečiť v predmete nájmu dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi alebo iného obdobného zákona, ktorý bude počas doby nájmu platný. Prenajímateľ je povinný na splnenie vyššie uvedenej povinnosti nájomcu poskytnúť v nevyhnutných prípadoch a v nevyhnutnom rozsahu nájomcovi súčinnosť, pričom má nárok na úhradu preukázateľne a účelne vynaložených nákladov spojených s poskytnutím resp. zabezpečením súčinnosti.

6.7. Nájomca je počas trvania doby nájmu povinný zabezpečiť v predmete nájmu dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení alebo iného obdobného zákona, ktorý bude počas doby nájmu platný. Prenajímateľ je povinný na splnenie vyššie uvedenej povinnosti nájomcu poskytnúť v nevyhnutných prípadoch a v nevyhnutnom rozsahu nájomcovi súčinnosť, pričom má nárok na úhradu preukázateľne vynaložených nákladov spojených s poskytnutím resp. zabezpečením súčinnosti.

6.8. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu bude poistený pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobnú v predmete nájmu.

6.9. Nájomca sa zaväzuje, že bude vykonávať všetky stavebné práce (opravy, úpravy) na predmete nájmu výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na svoje náklady, a že pri ich výkone zabezpečí dodržanie všetkých právnych predpisov platných počas doby nájmu. Prenajímateľ je povinný na splnenie vyššie uvedenej povinnosti nájomcu poskytnúť v nevyhnutných prípadoch a v nevyhnutnom rozsahu nájomcovi súčinnosť, pričom má nárok na úhradu preukázateľne a účelne vynaložených nákladov spojených s poskytnutím resp. zabezpečením súčinnosti.

6.10. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania bežných a podstatných (podstatné opravy musí nájomca oznámiť písomne) opráv a údržby v predmete nájmu. Za účelom ich odstránenia je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup a znášať všetky obmedzenia užívania predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a údržby.

6.11. Prenajímateľ zabezpečí nerušené a nepretržité užívanie predmetu nájmu nájomcom podľa tejto zmluvy počas celej doby nájmu.

6.12. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za žiadne škody alebo straty spôsobené vstupom tretej osoby, najmä akýmkoľvek vlámaním, lúpežou alebo krádežou, pričom tieto riziká znáša výslovne nájomca a budú hradené z poistenia, ktoré je nájomca povinný zabezpečovať.

6.13. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

## **Článok VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

7.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je nijako obmedzená.

7.2. Otázky touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka.

7.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a v súlade s ustanovením § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa ako povinnej osoby v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7.4. Táto zmluva môže byť zmenená alebo doplnená iba písomne a to na základe dohody zmluvných strán formou dodatkov k tejto zmluve podpísaných oboma zmluvnými stranami.

7.5. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží po dve vyhotovenia, správca obdrží jedno vyhotovenie a nájomca obdrží po dve vyhotovenia.


V Sečovciach dňa 18.01.2023

V Sečovciach dňa 13.1.2023

V Sečovciach dňa 13.1.2023

Prenajímateľ



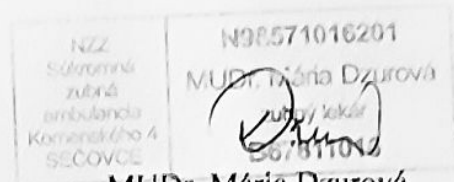
  
PaedDr. Dominik Frajkor  
primátor mesta

Správca

ZÁKLADNÁ ŠKOLA  
Komenského 4  
078 22 Sečovce

  
Mgr. Slavka Tothová  
riaditeľka ZŠ Komenského Sečovce

Nájomca



MUDr. Mária Dzurová

Výpočtový list č. 1

MUDr. Mária DZUROVÁ  
IČO: 31976425

Sečovce 2.1.2023

Por. č.	Druh miestnosti	Kat.	Plocha m <sup>2</sup>	Sadzba v €	Úhrada v €
1.	Prevádzkový priestor č. 1	1	33,00	23,20	765,60
2.	Spoločné priestory		4,00	12,00	48,00
	<b>Nájom celkom</b>		<b>37,00</b>		<b>813,60</b>

Ročná úhrada záloh za vykurovanie: 37 m<sup>2</sup>

Por. č.	Druh miestnosti	Kat.	Plocha m <sup>2</sup>	Sadzba v €	Úhrada v €
1.	Prevádz. a spoloč. priestor	1	37,00	17,32	640,84
	<b>Vykurovanie celkom</b>				<b>640,84</b>

Ročná úhrada záloh za vodné a stočné:

Por. č.			m <sup>3</sup>		Úhrada v €
1.	Vodné za pracovníka	2	38	3,42	129,96
2.	Stočné		38	2,29	87,02
3.	Vodné za pacientov	5	20	3,40	68,00
4.	Stočné		20	2,35	47,00
5.	Zrážková voda		37,00 m <sup>2</sup>	0,35	12,95
	<b>Vodné a stočné celkom</b>				<b>344,93</b>

1.	<b>Ročná úhrada záloh z a elektrickú energiu</b>	<b>600,63 €</b>
----	--	-----------------

<b>Ročná úhrada za nájom a služby:</b>	<b>2 400,00 €</b>
<b>Mesačný predpis za nájom a služby:</b>	<b>200,00 €</b>