

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 03/N/2016

uzatvorená podľa zákona NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Slovenská republika – správca majetku Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie
Partizánska 1057, 069 01 Snina
V zastúpení: PaedDr. Mária Mandzáková, riaditeľka CPPPaP
Právna forma: Štátna rozpočtová organizácia
IČO: 37945050
DIČ: 2021930328
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
SWIFT: SPSRSKBA
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.
Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka
V zastúpení: Mgr. Miroslav Kočan, predseda predstavenstva
Ing. Milan Horváth, podpredseda predstavenstva
doc. JUDr. Michal Ďuriš, PhD., člen predstavenstva
Zapísaný v Obchodnom registri OS Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3602/B
IČO: 35 937 874
DIČ: 2022027040
IČ DPH: SK 2022027040
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – polyfunkčnej budovy, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Snina, na ulici Partizánskej, súpisne číslo 1057, ktorá je situovaná na parcele KN 450/1, zapísaná na LV č. 6339, vedenom u katastrálneho odboru Okresného úradu Snina, vo výške správcovského podielu 11/12 (ďalej len „nehnutelnosť“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nehnuteľnosti - miestnosť č. 003a o výmere 18,76 m², nachádzajúcu sa na prízemí krídla B vo vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti (ďalej len „predmet nájmu“). Spolu s priamym užívaním uvedenej miestnosti bude nájomca užívať aj spoločné priestory – chodby a sociálne zariadenia.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať na kancelárske účely v súlade s predmetom činnosti - výkon verejného zdravotného poistenia v rámci prevádzky expozitúry nájomcu v Snine.

Čl. III.

Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za nájom predmetu nájmu (ďalej len „nájomné“) vo výške **40,00 €** za m² podlahovej plochy ročne. Ročná výška nájomného je **750,40 €**. Mesačná výška nájomného je **62,53 €**.
2. Nájomca sa okrem nájomného zaväzuje mesačne uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „prevádzkové náklady“) v tejto dohodnutej výške:

	Druh prevádzkových nákladov	Ročné Náklady (€)	Mesačné Náklady (€)	Výpočet ročných nákladov
1.	Vodné	21,00	1,75	21,00 € / 1 os. / rok
2.	Stočné	15,00	1,25	15,00 € / 1 os. / rok
3.	Zrážková voda	10,27	0,86	0,36 € * 28,52 m ² / rok
4.	Vykurovanie	413,54	34,46	14,50 € * 28,52 m ² / rok
5.	Spotreba elektrickej energie	190,00	15,83	190,00 € / 1 os. / rok
6.	Revízie požiarnej techniky	4,50	0,38	4,50 € / 1 os. / rok
7.	Upratovanie spoloč. priestorov denne	117,12	9,76	12,00 € * 9,76 m ² / rok
8.	Ostatné náklady na údržbu	85,56	7,13	3,00 € * 28,52 m ² / rok
9.	Strážna služba	62,74	5,23	2,20 € * 28,52 m ² / rok
10.	Daň z nehnuteľnosti	5,99	0,50	0,21 € * 28,52 m ² / rok
	Spolu v €	925,72	77,15	

Počet kalkulovaných osôb nájomcu: 1 osoba

Priestory na vykurovanie – určenie plochy pre výpočet:

28,52 m² (18,76 m² x 1,52), pričom 1,52 je koeficient spoločne užívaných priestorov

Priestory na upratovanie – určenie plochy pre výpočet: 9,76 m² (28,52 m² – 18,76 m²)

3. V prípade rastu cien jednotlivých dodávateľov služieb sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť dodatok k nájomnej zmluve v termíne do 30 dní odo dňa obdržania návrhu dodatku k nájomnej zmluve.
4. Prenajímateľ má oprávnenie zvýšiť dohodnuté nájomné v prípade, ak sa zvýši trhové nájomné rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností.

Čl. IV.

Úhrada nájomného a prevádzkových nákladov

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné **nájomné**, vo výške uvedenej v čl. III. bod 1 na účet prenajímateľa SK50 8180 0000 0070 0020 1867, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, t.j. 14 dní od vystavenia faktúry.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi preddavky na **prevádzkové náklady**, vo výške uvedenej v čl. III. bod 2, na účet prenajímateľa SK06 8180 0000 0070 0020 1883, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, t.j. 14 dní od vystavenia faktúry.
3. Prenajímateľ predloží nájomcovi ročne zúčtovanie prevádzkových nákladov podľa skutočných nákladov na základe faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb za účelom vyrovnania nedoplatku alebo preplatku, po ukončení účtovného obdobia (31.03.).
4. Fakturovaný preplatok, ktorý vznikne nájomcovi z titulu vyúčtovania prevádzkových nákladov za príslušný kalendárny rok, sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti 14 dní od vystavenia faktúry. Fakturovaný nedoplatok, ktorý vznikne nájomcovi z titulu vyúčtovania prevádzkových nákladov za príslušný kalendárny rok, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti 14 dní od vystavenia faktúry.
5. Zmenu každej skutočnosti, rozhodujúcej pre výpočet nájomného a prevádzkových nákladov, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi, písomne, najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
6. V prípade omeškania nájomcu s úhradou jednotlivých faktúr nad dohodnutú dobu splatnosti má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške určenej v § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení nariadenia č. 586/2008 Z. z..

Čl. V

Doba trvania nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - obdobie piatich rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti.
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá.
3. Pred uplynutím dojednanej doby je možné nájomný vzťah skončiť:
 - 3.1 Písomnou dohodou zmluvných strán.
 - 3.2 Výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona NR SR č. 116/1990 Zb. zákonov o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 - 3.3 Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel a spôsobom uvedeným v tejto zmluve.
2. Nájomca v zmysle § 13 zákona o správe majetku štátu nie je oprávnený prenechať prenajatý majetok do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
3. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatého majetku.
4. Nájomca prehlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá do nájmu. Prenajíateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, odsúhlaseného obidvoma zmluvnými stranami.
5. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením alebo zničením. Za tým účelom je povinný vynaložiť všetky dostupné právne prostriedky na jeho ochranu. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku vneseného do predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok nájmu a na vykonanie povinností a činností vyplývajúcich z platných právnych predpisov, napr. revízie elektroinštalácie a pod.. Sprístupnenie predmetu nájmu na vyššie uvedené účely je možné len za prítomnosti zamestnanca nájomcu; bez prítomnosti zamestnanca nájomcu je sprístupnenie predmetu nájmu možné len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu.
7. Prenajíateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a bez jeho prítomnosti v prípade, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do predmetu nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa stavebné úpravy predmetu nájmu. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajíateľ dal na to predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa písomne zaviazal uhradiť tieto náklady.
9. Nájomca zodpovedá prenajíateľovi za škody spôsobené preukázateľne zavinením nájomcu v predmete nájmu v zmysle platných právnych predpisov.
10. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv väčšieho rozsahu a opráv, ktoré je povinný vykonať prenajíateľ, inak zodpovedá za škodu, spôsobenú porušením tejto oznamovacej povinnosti.
11. Za plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, podľa platného zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v predmete nájmu zodpovedá nájomca. Za plnenie úloh v oblasti ochrany pred požiarom (OPP), podľa platného zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení v predmete nájmu zodpovedá nájomca. Nájomca je povinný poučiť svojich zamestnancov o dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov a ich dodržiavanie pravidelne kontrolovať.
12. Nájomca je povinný na vlastné náklady vybaviť predmet nájmu prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúcimi charakteru prevádzkanej činnosti.
13. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu na predmete nájmu do výšky 150,00 eur (vrátane DPH) za jednu opravu na vlastné náklady.

14. Nájomca je povinný ku dňu ukončenia nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadne škody vzniknuté užívaním nájomcu v predmete nájmu.
15. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený proti škodám spôsobeným živelnými pohromami.
16. Nájomca vyhlasuje, že má uzatvorenú poisťnú zmluvu na zariadenia a majetok vnesený do predmetu nájmu.
17. Nájomca je oprávnený vhodným spôsobom označiť predmet nájmu tabuľou so svojím označením (logom) ako aj umiestniť tabuľu s označením nájomcu na budove podľa dohody s prenajímateľom.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky, v súlade s ustanovením § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len na základe vzájomnej dohody, a to formou písomných očíslovaných dodatkov k tejto nájomnej zmluve.
3. Pre účinné doručenie písomností zakladajúcich vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy sa primerane použijú ustanovenia § 46, 48 a 50 Občianskeho súdneho poriadku v platnom znení.
4. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých po 2 vyhotovenia obdržia obe zmluvné strany a jedno vyhotovenie Ministerstvo financií SR.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. NR SR 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju štatutárni zástupcovia vlastnoručne podpísali.

V Snine, dňa
Prenajímateľ:

V Bratislave, dňa
Nájomca:

.....
PaedDr. Mária Mandzáková
riaditeľka CPPPaP

.....
Mgr. Miroslav Kočan
predseda predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

.....
doc. JUDr. Michal Ďuriš
člen predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.