

682

267/2013

Zmluva o nájme nebytového priestoru č.
*uzavretá podľa ust. § 3 a násl. Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, medzi:*

Z m l u v n é s t r a n y

Prenajímateľ: **Mesto Moldava nad Bodvou**
so sídlom: **Školská č. 2, 045 01 Moldava nad Bodvou**
v zastúpení: **Ing. István Zachariaš, primátor mesta**
IČO: **00 324 451**
DIČ: **2020746123**
IČ DPH: **nie je platca DPH**
bank. spojenie: **VÚB, a.s., č. účtu 3190305051/0200**
Tel./fax: **055-4880212 / 055-4603221**
e-mail: **msu@moldava.sk**
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s.**
so sídlom: **Mamateyova 17, 850 05 Bratislava**
v zastúpení: **Ing. Marcel Forai, MPH, predseda predstavenstva**
IČO: **35 937 874**
DIČ: **20 22 02 70 40**
IČ DPH: **SK2022027040**
bank. spojenie: **Štátna pokladnica, č. ú. 7000182424/8180**
Tel./fax:
e-mail:
(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:
/ďalej len " zmluva /

Čl. I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti :
 - **budova polikliniky s. č. 1088, nachádzajúca sa na ul. ČSA č. 35,**
na parc. 1345/2, ktorá je evidovaná na LV č. ~~1133~~ k. ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice.
2. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.1 tejto zmluvy a to :
 - **nebytový priestor – miestnosť č. 1.38 o výmere 20,34 m²,**
nachádzajúci sa na prízemí, a
 - **spoločné priestory o výmere 36,21 m²,**a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s podmienkami tejto zmluvy.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu sa nachádza v **Prílohe č. 1** tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať vyššie uvedené priestory do nájmu nájomcovi v zmysle ust. § 3 ods. 2 Zák. 116/1990 Zb. v platnom znení.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom výkonu verejného zdravotného poistenia – **zriadenie expozitúry Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a.s.**

Čl. III. Nájomné, služby spojené s predmetom nájmu

1. Nájomné za predmet nájmu podľa tejto zmluvy, vrátane dohodnutých služieb spojených s nájmom, sú dohodnuté zmluvnými stranami v súlade so Zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväznými nariadeniami platnými pre prenajímateľa, vo výške uvedenej v **Prílohe č. 2** tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú:
dodávka médií (teplo, elektrická energia, plyn a voda – vodné, stočné a zrážková voda), ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako **zálohové platby**, vrátane manipulačných poplatkov, upratovanie nebytových a spoločných priestorov, deratizácia a dezinfekcia, údržba spoločných priestorov, služba informátora, telefónna ústredňa, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby (ďalej len „služby“).
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté služby za odvoz smetí a poistenie zariadenia nájomcu v prenajatých nebytových priestoroch.
4. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrady za služby sú uvedené v **Prílohe č. 2** tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli nasledovný spôsob výpočtu:

Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v predmete nájmu je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (aliquotná časť je určená ako podiel podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých priestorov nachádzajúcich sa v budove).

Výpočet spotreby tepla upravuje Vyhl. ÚRSO č. 630/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla, a je rozpočítané na m².

Výpočet spotreby vody upravuje Vyhl. MŽP SR č. 397/2003 Z. z. v platnom znení, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné a úhrada za služby** spojené s nájmom sú **splatné najneskôr do 15.-teho dňa bežného mesiaca** a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách, ktorá tvorí **Prílohu č. 3** tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom (vo výške podľa prílohy č. 2 tejto zmluvy) za užívanie priestorov za obdobie november a december 2013 spolu s nájomným za mesiac január 2014.
6. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania, ktoré sú splatné do 3 dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie a to spôsobom stanoveným vo výzve.
7. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové plat - by vykoná prenajímateľ raz ročne na základe prenajímateľovi doručeného vyúčtovania od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný predložiť ho na požiadanie nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného

vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.

8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu nájomného a úhradu za služby v prípade zmeny právnych predpisov (napr. zmena sadzby DPH, ročná inflácia o viac ako 5 %, zmeny cien dodávateľov médií a iné dôvody) a to k prvému dňu nasledujúceho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom došlo k účinnosti prijatej zákonnej zmeny alebo k rozhodnej skutočnosti, ktorá má vplyv na zmenu výšky nájmu.
Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote do 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V. bod 5.
9. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou Prílohou č. 2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.

Čl. V **Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká :
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - písomnou výpoveďou,
 - písomným odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb za služby o viac ako 30 dní alebo ak nájomca poruší akúkoľvek svoju povinnosť, ktorá mu vyplýva zo zmluvy. Zmluva zaniká okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu aj v prípade, ak :
 - a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie v súlade s účelom nájmu,
 - c/ prenajímateľ odovzdal predmet nájmu v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom nebolo dohodnuté inak.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa čl. III. bod 8. zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. V súlade s ust. § 14 Zák. č. 116/1990 Zb. v znení nesk. predpisov, nájom tiež zaniká :
 - a/ zánikom predmetu nájmu,
 - b/ smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
 - c/ zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratáť a uviesť do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia.
Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
8. Ak sa nájomca omešká s vypratáním predmetu nájmu, vrátane uvedenia do pôvodného stavu po

skončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,- € za každý, aj začatý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc prvým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu za podmienok stranovených v bode 7. tohto článku

Čl. VI Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný :

- 1.1 užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu tak, aby nebolo poškodené dobré meno ani majetok prenajímateľa,
- 1.2 platiť dohodnuté nájomné riadne a včas,
- 1.3 hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhla - som zdržiavajú v nebytových priestoroch.
Nákladmi spojenými s obvyklým udržiavaním nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle ust. § 5 ods. 2 Zák. č. 116/1990 Z. z. v znení nesk. predpisov sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia – vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 Nariadenia VI. č. 87/1995 Z. z. v znení nesk. predpisov. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhradza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. *Pri nesplnení tejto povinnosti je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu týmto konaním vznikne ;*
- 1.4 bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
Pri nesplnení tejto povinnosti je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu týmto konaním vznikne ;
- 1.5 rešpektovať rozhodnutie prenajímateľa nevykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajímaných nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety musí byť uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve ;
- 1.6 poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu ;
- 1.7 uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky ;
- 1.8 dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore ;

- 1.9 zabezpečiť na vlastné náklady všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov o požiarnej ochrane v zmysle § 4 s výnimkou písm. k), l), m), n) a § 5 s výnimkou písm. a), d) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o ochrane majetku a zdravia, vrátane revízií elektrickej inštalácie a zariadení (odborné prehliadky a skúšky), ktoré sa nachádzajú v prenajatých priestoroch v lehotách určených právnymi predpismi a pracovníkmi oprávnenými na takýto výkon, ako aj hygienických predpisov, predpisov životného prostredia a iných právnych predpisov;
- 1.10 oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.;
- 1.11 sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, kedykoľvek v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľov, za účelom vykonania ich kontroly;
- 1.12 rešpektovať nemožnosť prenajatia nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, alebo ich časti do podnájmu tretej osobe, bez písomného súhlasu prenajímateľa;
- 1.13 označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme tabule a jej umiestnením v mieste na to určenom prenajímateľom, v súlade s korporatívnym dizajnom nájomcu;
- 1.14 v prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nehnuteľnosti v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu. O odovzdaní a prevzatí sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obe zmluvné strany. Vypratanie nebytových priestorov musí byť uskutočnené ku dňu ukončenia nájmu;
- 1.15 na iné povinnosti určené prenajímateľom.

2. Nájomca má právo :

- 2.1 na nerušený výkon nájomného práva,
- 2.2 nechať si zaviest' do objektu na vlastné náklady ďalšie telefónne linky, prípadne pripojenie ISDN, počítačovú sieť, ako aj iné zariadenia potrebné na zabezpečenie chodu činnosti nájomcu, po udelení súhlasu prenajímateľa;
- 2.3 nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa uvedené v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy.
- 2.4 ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba. V takom prípade má nájomca zároveň nárok na náhradu škody, ktorá mu preukázateľne vznikla nesplnením povinností prenajímateľa.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný :

- 1.1 umožniť nájomcovi riadny výkon jeho nájomného práva,
- 1.2 zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru
- 1.3 udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie,
- 1.4 bezodkladne vykonať všetky nevyhnutné opravy, nad rámec bežných opráv.

PRÍLOHA č. 2 267/2013
k Zmluve o nájme nebytového priestoru č.....

ROZPIS NÁJOMNÉHO A ÚHRAD ZA SLUŽBY

	Číslo miestnosti	m ²	podiel	skut. m ²
kancelária	1.38	20,34	1./ 1.	20,34
spoloč. užív. priest.				36,21
SPOLU :				56,55

	m ²	€/ ročne	€/ mesačne
Nájom - nebytové priestory 27,52 €/m ²	20,34	559,76	46,65
spoločné priestory 27,52 €/m ²	36,21	996,50	83,04
SPOLU nájom	56,55	1 556,26	129,69
záloha na elektrickú energiu		279,12	23,26
záloha na vodné, stočné zrážková voda		50,88	4,24
záloha na plyn		825,60	68,80
poplatok za telef. Linku		0,00	0,00
upratovanie nebyt. a spol. priestorov		569,76	47,48
poplatok za služby informátora		64,20	5,35
SPOLU služby spojené s užívaním nebyt. a spoloč. priest.		1 789,56	149,13
SPOLU - REKAPITULÁCIA		3 345,82	278,82

V Moldave n/Bodvou, dňa

V Bratislave, dňa

 trio.be

Za prenajímateľa :

Ing. István Zachariaš
primátor mesta

 trio.be

Za najímkcu :

Ing. Marcel Forai, MPH
predseda predstavenstva

 VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA

IČO: 35 937 874 IČD: 2022027640 52

 trio.be

Príloha č. 3 k Zmluve o nájme
nebytového priestoru č.: 86.72013

DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2014

Platnosť : od 1.1.2014 do 31.3.2014

uzatvorená medzi :

Prenajímateľ: *Mesto Moldava nad Bodvou*
Školská č. 2, 045 01 Moldava nad
so sídlom: *Bodvou*

v zastúpení: *Ing. István Zachariaš, primátor mesta*
IČO: *00 324 451*
DIČ : *20 20 74 61 23*
IČ DPH: *nie je platcom DPH*
Bank. spoj.: *VÚB, a.s., č. účtu: 3190305051/0200*
Tel/fax: *055-4880212/ 055-4603221*
e-mail: *msu@moldava.sk*

Nájomca: *Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s.*
so sídlom: *Mamateyova 17, 85 005 BA*

v zastúpení: *Ing. Marcel Forai, MPH,*
predseda predstavenstva
IČO: *35 937 874*
DIČ : *20 22 02 70 40*
Bank. spoj.: *Štátna pokladnica*
Číslo účtu: *7000182424/8180*
Tel/fax:
e-mail:

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
86.72013	Nájomné	129,69
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	23,26
	Záloha na vodné stočné a zrážkovú vodu	4,24
	Záloha na spotrebu plynu	68,80
	Poplatok za telefonnú linku	0,00
	Upratovanie nebyt. a spoloč. priestorov	47,48
	Poplatok za služby informátora	5,35
Spolu		278,82
Rekapitulácia		
	Nájom	129,69 €
	Služby	149,13 €
SPOLU		278,82 €

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
1./2014	31.1.2014	15.2.2014
2./2014	28.2.2014	15.2.2014
3./2014	31.3.2014	15.3.2014

v Moldave nad Bodvou, dňa 16.12.2013


Ing. István Zachariaš
primátor mesta



Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s.
Mamateyova 17, P.O. Box 41, 850 05 Bratislava
IČO: 35 937 874 DIČ: 2022027040