

N á j o m n á z m l u v a č. 02/N/2014

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“)

uzatvorená 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
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.
Mamateyova 17, P.O.BOX 41, 850 05 Bratislava 55

V zastúpení: Ing. Marcel Forai, MPH, predseda predstavenstva
Zapísaná 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“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme nebytových priestorov za týchto podmienok :

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť – budovu nachádzajúcu sa v katastrálnom území Snina, na ulici Partizánskej, súpisne číslo 1057, ktorá je situovaná na parcele KN 450/1, zapísanej na LV č. 6339, vedenom na katastrálnom odbore Okresného úradu Snina v podiele 11/12.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 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 vyššie uvedenú miestnosť užívať na kancelárske účely v súlade s výkonom verejného zdravotného poistenia v rámci prevádzky expozitúry nájomcu v Snine.

Čl. III. Úhrada služieb spojených s nájomom

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na úhrade za nájom predmetu nájmu vo výške **53,11 €** za m² podlahovej plochy ročne. Ročná výška úhrady za nájom predmetu nájmu je **996,34 €**. Mesačná výška úhrady za nájom predmetu nájmu je **83,03 €**.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné preddavky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „prevádzkové náklady“) v tejto dohodnutej výške:

	Položka	Ročné náklady	Mesačné náklady	Výpočet
1.	Vodné	28,00	2,33	28,00 € / 1 os. / rok
2.	Stočné	20,00	1,67	20,00 € / 1 os. / rok
3.	Zrážková voda	10,84	0,90	0,38 € / 28,52 m ² / rok
4.	Vykurovanie	484,84	40,40	17,00 € / 28,52 m ² / rok
5.	Spotreba elektrickej energie	220,00	18,33	220,00 € / 1 os. / rok
6.	Revízie požiarnej techniky	3,50	0,30	3,50 € / 1 os. / rok
7.	Upratovanie spoloč. priestorov denne	117,12	9,76	12,00 € / 9,76 m ² / rok
8.	Ostatné náklady na údržbu	71,30	5,94	2,50 € / 28,52 m ² / rok
9.	Strážna služba	57,04	4,75	2,00 € / 28,52 m ² / rok
10.	Daň z nehnuteľnosti	5,99	0,50	0,21 € / 28,52 m ² / rok
	Spolu v €	1018,63	84,88	

Počet osôb nájomcu: 1 osoba

Priestory na vykurovanie:

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

Priestory na upratovanie: 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 závislosti od rastu cien trhového nájomného.

Čl. IV.

Úhrada nájomného a prevádzkových nákladov

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomateľovi mesačné **nájomné**, vo výške uvedenej v čl. III. bod 1 na účet prenájomateľa číslo 7000201867/8180 – IBAN SK50 8180 0000 0070 0020 1867 v Štátnej pokladnici na základe faktúry vystavenej prenájomateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, t. j. 14 dní od vystavenia faktúry.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomateľovi preddavky na **prevádzkové náklady**, vo výške uvedenej v čl. III. bod 2, na účet prenájomateľa číslo 7000201883/8180 – IBAN SK06 8180 0000 0070 0020 1883 v Štátnej pokladnici na základe faktúry vystavenej prenájomateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, t.j. 14 dní od vystavenia faktúry.
3. Po ukončení účtovného obdobia prenájomateľ predloží nájomcovi ročne zúčtovanie podľa skutočných nákladov na základe faktúr od dodávateľov služieb za účelom vyrovňania nedoplatku alebo preplatku.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomateľovi prípadný nedoplatok a prenájomateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok, ktorý vznikne nájomcovi z titulu vyúčtovania prevádzkových nákladov za príslušný kalendárny rok, a to v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre.
5. Zmenu každej skutočnosti, rozhodujúcej pre výpočet nájomného a prevádzkových nákladov, je nájomca povinný oznámiť prenájomateľovi, písomne, najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
6. V prípade omeškania nájomcu s úhradou jednotlivých faktúr nad dohodnutú dobu splatnosti má prenájomateľ 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 dvoch rokov** odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá.
3. Pred uplynutím dojednanej doby môže nájomný vzťah skončiť:
 - 3.1 Písomnou dohodou zmluvných strán.
 - 3.2 Výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 2-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
 - 3.3 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.
 - 3.4. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade hrubého porušenia zmluvy zo strany nájomcu, ktorým sa rozumie neuhradenie faktúr za nájom a prevádzkové náklady najmenej za 2 po sebe idúce kalendárne mesiace. V tomto prípade platnosť zmluvy končí dorúčením písomného oznámenia druhej zmluvnej strane o odstúpení od zmluvy. Nájomca je zároveň uzrozumený s tým, že v tomto prípade ukončenia zmluvy mu bude zamedzený vstup do prenajatých priestorov.
4. 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.

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. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací a preberací protokol s uvedením dňa prevzatia do užívania a prípadných väd, brániacich alebo obmedzujúcich riadne užívanie predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný tento majetok 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 prenajatých priestorov.
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. Prenajímateľ 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 prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal na to predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa písomne zaviazal uhradiť tieto náklady.
9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené na prenajatých nehnuteľnostiach v zmysle platných právnych predpisov.
10. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho rozsahu a opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, spôsobenú porušením tejto oznamovacej povinnosti.
11. Za plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP), podľa platného zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov, v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca. Za plnenie úloh v oblasti ochrany pred požiarmi (OPP), podľa platného zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca, okrem povinnosti v §5, písmena a).

12. Nájomca je povinný na vlastné náklady vybaviť prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti.
13. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu na predmete nájmu do výšky 150,- eur (vrátane DPH) na vlastné náklady.
14. Nájomca je povinný ku dňu ukončenia nájmu nehnuteľnosti vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadne škody vzniknuté užívaním majetku prenajímateľa v rozpore s touto zmluvou.
15. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený proti škodám spôsobeným živelnými pohromami.
16. Nájomca vyhlasuje, že má uzatvorenú poistnú 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.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len na základe vzájomnej dohody, a to formou písomných číselných dodatkov k tejto nájomnej zmluve.
3. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých po 2 vyhotovenia obdržia obe zmluvné strany a jedno Ministerstvo financií SR.
4. 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.
5. 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 CPPP a P

.....
Ing. Marcel Forai, MPH
predseda Predstavenstva
Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a.s.