

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika
Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Partizánske
Sídlo: Nám SNP 151/6, 958 01 Partizánske
V zastúpení: Ing. Viera Kellnerová
riaditeľka a vedúca služobného úradu
IČO: 37 916 459
Bankové spojenie:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.
Sídlo: Mamateyova 17, 850 05 Bratislava
V zastúpení: Ing. Marcel Forai, MPH
predseda Predstavenstva
IČO: 35 937 874
DIČ: 2022027040
IČ DPH : SK2022027040
Bankové spojenie:
číslo účtu:

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel
Sa, vložka č. 3602/B
(ďalej len „nájomca“)

prenajímateľ a nájomca (ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

Článok I Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľný majetok štátu v správe prenajímateľa, a to: nebytové priestory spolu o výmere 77,80 m², ktoré sa nachádzajú na I. poschodí administratívnej budovy, súpisné číslo 151/6, na parcele číslo 3286 na Námestí SNP, Partizánske, v k.ú. Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, zapísanej v KN na liste vlastníctva č. 2787 vedenom na Okresnom úrade v Partizánskom, a to:
 - kancelária č. 133 - o výmere 16,40 m²
 - kancelária č. 134 - o výmere 16,40 m²
 - kancelária č. 135 - o výmere 32,80 m²
 - kancelária č. 136 - o výmere 12,20 m² podľa situačného plánu príloha č.1

2. Predmet nájmu je pre prenajímateľa dočasne prebytočný na základe Rozhodnutia štatutárneho zástupcu prenajímateľa č. 3/2014/PE zo dňa 04.04.2014
3. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy, aby ho dočasne, v dohodnutej dobe a na účel podľa tejto zmluvy užíval. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu a ani jeho časti do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám.

Článok II

Účel nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výlučne na účely, na ktoré sú stavebne určené, a to: **na účely výkonu verejného zdravotného poistenia v rámci expozitúry nájomcu v Partizánskom**. Kancelária č. 136 bude využívaná na archívne účely nájomcu.

Článok III

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy sa nájom dojednáva na dobu určitú, a to na najviac **na 2 roky odo dňa účinnosti zmluvy**.

Článok IV

Nájomné a platby za služby spojené s nájomom

1. Na základe výsledkov inzertnej ponuky v súlade s ustanoveniami § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu v celkovej výške **3.524,16 Eur/rok** vrátane DPH, z toho nájomné za:
 - kancelárske priestory vo výške 47,25 Eur/m²/rok vrátane DPH, t.j. 3.099,60 Eur/rok vrátane DPH
 - archívne priestory vo výške 34,80 Eur/m²/rok vrátane DPH, t.j. 424,56 Eur/rok vrátane DPH, (ďalej len „nájomné“)
2. **Nájomné je splatné vopred v štvrt'ročných splátkach t.j. 881,04 Eur/štvrt'rok vrátane DPH**, vždy do 10. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roka na účet prenajímateľa: Štátna pokladnica, číslo účtu Nájomné za príslušný štvrt'rok, v ktorom bola uzatvorená táto zmluva, je splatné do 30 dní odo dňa platnosti tejto zmluvy.
3. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej v § 3 Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

4. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s nájomom nebytových priestorov, a to najmä: dodávka elektrickej energie, dodávka tepla a teplej vody, vodné, stočné, odvoz odpadu, nájom za telefónnu účastnícku stanicu a všetky ostatné náklady, ktoré súvisia s užívaním a so správou predmetu nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článku I. tejto zmluvy a to podľa skutočných nákladov prepočítaných pomerom nájomcom užíwanej plochy prevádzkových priestorov a celkovej plochy nebytových priestorov prenajímateľa podľa prílohy č.2 (výpočtový list):
 - a) **dodávka tepla a teplej vody** – náklady budú zálohovo účtované nájomcovi prepočtom podľa m² dočasne užíwanej plochy (77,80 m²) vo výške **31,53 Eur/mesiac vrátane DPH**,
 - b) **dodávka elektrickej energie** - náklady budú zálohovo účtované nájomcovi prepočtom podľa m² dočasne užíwanej plochy (77,80 m²) vo výške **9,96 Eur/mesiac vrátane DPH**,
 - c).**vodné, stočné** - náklady budú zálohovo účtované nájomcovi prepočtom podľa m² dočasne užíwanej plochy (77,80 m²) vo výške **4,98 Eur/mesiac vrátane DPH**,
 - d) **náklady na upratovanie predmetu nájmu** – vo výške **24,22 Eur/mesiac vrátane DPH**,
 - e) **ostatné náklady** - sú stanovené pevnou sumou vo výške **4,12 Eur/mesiac vrátane DPH**, pričom zahŕňajú pomernú časť nákladov prenajímateľa, vynaložených v súvislosti s prevádzkovaním nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza:
 - poistenie budovy - 2,17 Eur/mesiac,
 - odvoz smetí – 1,17 Eur/mesiac,
 - pravidelná deratizácia – 0,32 Eur/mesiac,
 - daň z nehnuteľnosti– 0,46 Eur/mesiac.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi **platby za služby spojené s nájomom** zálohovou platbou **vopred** vo výške **224,43 Eur/štvrt'rok vrátane DPH**, na účet prenajímateľa: Štátna pokladnica, číslo účtu Nájomca bude zálohové platby uhrádzať na základe zálohovej faktúry surčenou lehotou splatnosti, vystavenej prenajímateľom vždy do 10. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roka, za ktorý sa platia tieto náhrady.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami uhradenými nájomcom podľa bodu 6 tohto článku a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním predmetu nájmu za príslušné zúčtovacie obdobie, bude nájomcovi po uplynutí tohto obdobia vyúčtovaný prenajímateľom na základe vyúčtovania dodávateľov príslušných energií a služieb do 30 dní od uplynutia zúčtovacieho obdobia.
8. Platby za služby spojené s nájomom je možné upraviť na základe zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného predpisu, alebo zvýšenia cien energií a médií účtovaných prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami, a to vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, potvrdeného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
9. Nájomca bude uhrádzať **telekomunikačné poplatky** za používanie telefónnych liniek vo vlastnej réžii.

Článok V

Ostatné dojednania

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú preukázateľne nesplnením tejto povinnosti.
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo vykonávať žiadne stavebné úpravy súvisiace s využívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca zabezpečuje bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (§ 21 preventívne a ochranné služby). Ďalej je povinný dodržiavať hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim uvedený v smernici prenajímateľa, s ktorou je prenajímateľ povinný nájomcu oboznámiť bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy.
4. Podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zabezpečuje nájomca ochranu pred požiarimi nasledovne:
 - a. podľa § 4 ods. a), b), c), e), f), g), h), l), n), o),
 - b. podľa § 5 ods. b), c), e), h), i), j),
 - c. podľa § 9 .
5. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, s ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nájomcom nedošlo k nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu zmluvy bude vyhotovený protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účel podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v tomto stave aj počas celej doby nájmu.
7. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje spreď zmeny.
8. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli preukázateľne jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržujú.
9. Nájomca je povinný odovzdať pre prípad ohrozenia osôb a majetku prenajímateľovi jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke, o rozpečatení ktorej je prenajímateľ povinný spísať zápisnicu.
10. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.
11. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného zamestnanca nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových priestorov, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov.

Článok VI Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, ako aj skončením platnosti zmluvy v zmysle § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Nájom sa môže ukončiť
 - a) písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane
 - b) dohodou oboch zmluvných strán
3. Výpovedná doba je 3 mesiace, a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a účelom nájmu v zmysle čl. II a čl. V odsek 1 zmluvy.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa spravujú predpismi občianskeho práva, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať na základe dohody obidvoch zmluvných strán formou dodatkov, príp. dohody, ktoré musia mať písomnú formu, podpísaných oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade § 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.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnocenných rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy, nájomca dva rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky jeden rovnopis pre archívne účely.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojím podpisom na tejto zmluve.

V dňa

V dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Viera Kellnerová
riaditeľka a vedúca služobného úradu
ÚPSVR Partizánske

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

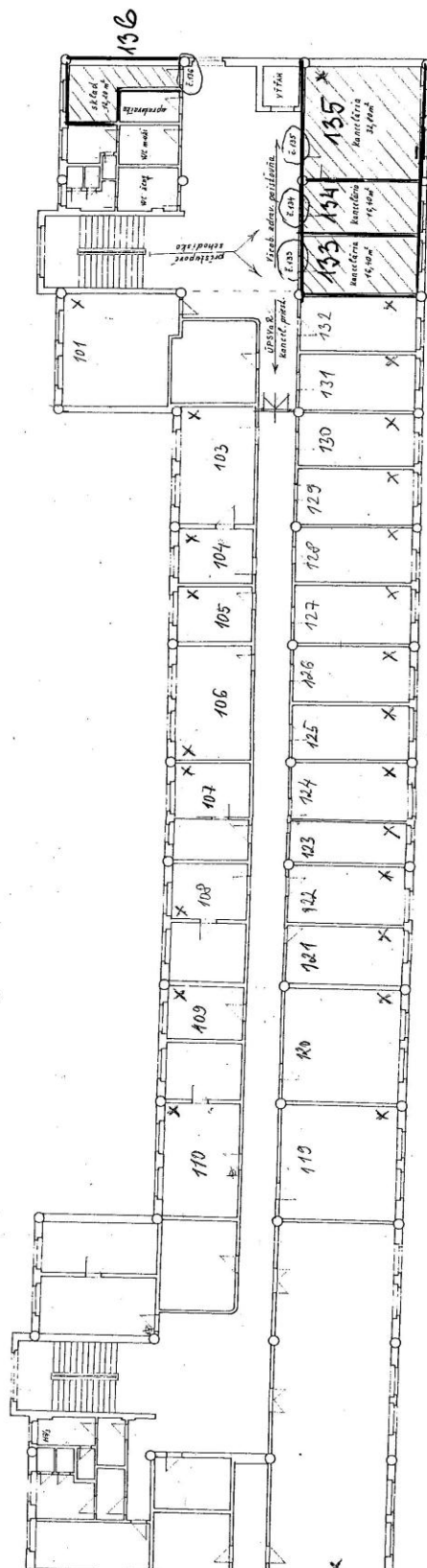
Príloha č. 1

Budova ÚPSK v PARTIZÁNSKOM

nám. SNP 451/6

pôdlažia I. poschodia - (II. nadzemné podlažie)

----- priestory v prenájme Všeob. zdru. poisťovne
(zmluva č. 402/00)



1/100	1:100	1:100
KERAMICKÉ BUDOVY	KERAMICKÉ BUDOVY	KERAMICKÉ BUDOVY
DO PARTIZÁNSKEJ	DO PARTIZÁNSKEJ	DO PARTIZÁNSKEJ
SOUP. STAV. II. N. P.	SOUP. STAV. II. N. P.	SOUP. STAV. II. N. P.
ROZKLAD PLOCH	ROZKLAD PLOCH	ROZKLAD PLOCH
2	2	2



Úrad práce sociálnych vecí a rodiny Partizánske
Námestie SNP 151/6 , 958 01 Partizánske

Príloha č. 2

Postup výpočtu vyúčtovacích faktúr za:
plyn, vodu, elektriku, upratovanie a ostatné náklady
nájomníkov – výpočtový list

Plyn:

Celková suma vyúčtovacej pre faktúry za plyn v EUR:	4.582,49 m ² x m ² nájomníka	EUR za plyn
	plocha úradu	nájomníka

Voda:

Celková suma vyúčtovacej pre faktúry za vodu v EUR:	4.514,49 m ² x m ² nájomníka	EUR za vodu
	plocha úradu	nájomníka

p.Kunkelová – byt: m³ x vodné a stočné = skutočná spotreba

Elektrická energia:

Obchodné centrum – prízemie budovy

Celková suma vyúčtovacej pre faktúry za elektriku v EUR:	538,04 m ² x m ² nájomníka	EUR za elektriku
	plocha úradu	nájomníka

ČIMOS

Skutočná spotreba elektriky podľa odberových hodín	x suma za 1 kWh vyúčt.f.a za el.energiu	EUR za elektriku pre nájomníka
Alikvotna časť ceny poplatku za meracie zariadenie		

Kancelárie v budove ÚPSVR Partizánske

Celková suma vyúčtovacej pre faktúry za elektriku v EUR:	3.887,45 m ² x m ² nájomníka	EUR za elektriku
	plocha úradu	

pre nájomníka

Upratovanie:

Obchodné centrum – prízemie budovy

Cena za 1m² upratovania podľa kalkulácie je **0,20 EUR** za mesiac

Kancelárie v budove ÚPSVR Partizánske

Cena za 1 m² upratovanie je **0,20 EUR** x určené m² nájomníka **EUR za upratovanie**

Každý mesiac sa na upratovanie ráta jako 30 dňový

Ostatné náklady:

sú vypočítané zo skutočných nákladov vo výške **4,12 EUR** na mesiac a na nájomníka

čiastka 4,12 EUR na mesiac a na nájomníka sa skladá z týchto položiek:

poistka budovy: 2,17 EUR za mesiac na 1 nájomníka

odvoz smetí: 1,17 EUR za mesiac na 1 nájomníka

daň z nehnuteľnosti: 0,46 EUR za mesiac na 1 nájomníka

deratizácia: 0,32 EUR za mesiac na 1 nájomníka

spolu: 4,12 EUR