

55/2015

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s.
so sídlom: Mamateyova 17, 850 05 Bratislava
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka. č. 3602/B
Zastúpený: Ing. Antónia Borovková, členka predstavenstva
Ing. Miroslav Vaďura, MPH, člen predstavenstva
IČO: 35 937 874
DIČ: 202 202 7040
IČ DPH: SK 202 202 70 40
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK47 8180 0000 0070 0018 2424
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Zdravé komunity, n.o.
so sídlom: Limbová 2, 831 01 Bratislava
Zapísaný v registri neziskových organizácií poskytujúcich všeobecne prospešné služby, vedenom Okresným úradom Bratislava, po č. spisu: OU-BA-OVVS1-2014/78033
Zastúpený: Michal Kubo, riaditeľ
IČO: 45 744 157
DIČ: 2024147213
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK12 1100 0000 0029 4945 9888
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Staré mesto, obec BA – mestská časť Staré mesto, okres Bratislava I, a to - administratívnej budovy, súpisné číslo 5017 na ul. Ferienčíkova 20, Bratislava, postavenej na parcele č. 8772, zapísanej na liste vlastníctva č. 3686 (ďalej aj „Budova“). List vlastníctva tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako jej príloha č. 1. Prenajímateľ Budovu dočasne nevyužíva na výkon svojej činnosti, ani v súvislosti s ním.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory nachádzajúce sa na VI. NP Budovy, **v celkovej výmere 122,17 m²**, z toho kancelárske priestory spolu vo výmere: 93,54 m² a ostatné priestory spolu vo výmere 28,63 m². Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom vykonávania činností, na ktoré bol nájomca zriadený, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi. Prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať aj služby spojené s nájmom v rozsahu dohodnutom v čl. III ods. 2 tejto zmluvy.
4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápis („Zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu“), ktorý potvrdia svojimi podpismi zástupcovia oboch zmluvných strán.

5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu spolu s príslušenstvom a vybavením a v kvalite, ktoré budú uvedené v Zápise o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podľa ods. 4 tohto článku zmluvy.

Čl. III

Nájomné a služby spojené s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na cene nájomného nasledovne (ceny sú bez DPH):

Nájomné za predmet nájmu	Plocha (m²)	Cena nájomného za 1m²/rok (Eur)	Cena nájomného za plochu /rok (Eur)	Cena nájomného za plochu / mesiac (Eur)
	122,17	36,99	4 519,08	376,59

2. K cene nájmu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje mesačne uhradiť prenajímateľovi zálohy za energie a služby uvedené v písm. a) až e) a cenu služieb, uvedených v písm. f) až i), spojených s užívaním predmetu nájmu, a to v celkovej výške 546,11 eur bez DPH. K tejto sume bude prenajímateľ uplatňovať DPH platnú v čase fakturácie. Kalkulácia týchto úhrad je uvedená v prílohe č. 3, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy:

- a) dodávka elektrickej energie,
- b) dodávka studenej a teplej vody, stočné, zrážková voda,
- c) dodávka tepla
- d) upratovanie priestorov (vrátane zimnej údržby ulíc priliehajúcich k Budove), deratizácia, zabezpečenie hygienického servisu a zabezpečenie bezpečnostných rohoží v Budove,
- e) náklady na bežnú údržbu, drobné opravy a revízie,
- f) zabezpečenie odvozu komunálneho odpadu,
- g) napojenie na PCO Policajného zboru SR,
- h) strážna služba,
- i) dátové pripojenie.

3. Prenajímateľ nebude k cene nájmu účtovať DPH v súlade s § 38 ods. 3. a 5 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov.

4. Mesačné nájomné vo výške 376,59 Eur (slovom: tristosedemdesiatšesť eur, päťdesiatdeväť centov) a zálohu resp. cenu plnení spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 546,11 Eur bez DPH (slovom: päťstoštyridsaťšesť eur, jedenásť centov), ku ktorej bude prenajímateľ fakturovať DPH vo výške platnej v čase fakturácie, je nájomca povinný zaplatiť mesačne, na základe faktúry doručenej nájomcovi najneskôr do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnom mesiaci fakturácie, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy.

5. Splatnosť faktúry je do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca je oprávnený faktúru vrátiť spolu s uvedením dôvodu jej vrátenia. Prenajímateľ je povinný faktúru podľa charakteru nedostatku opraviť, alebo vystaviť novú. Splatnosť faktúry začne nanovo plynúť odo dňa doručenia opravenej faktúry nájomcovi.

6. Vyúčtovanie záloh za úhrady za plnenia podľa bodu 2 písm. a) až e) tohto článku zmluvy za bežný kalendárny rok sa uskutoční raz ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka, a to podľa skutočnej spotreby elektrickej energie, plynu, vody a tepla, určenej na základe

porovnania stavu meračov spotreby k ultimu roka so stavom meračov spotreby ku dňu začatia nájmu, resp. v ďalších rokoch so stavom meračov na začiatku kalendárneho roka, a na základe faktúr dodávateľov služieb a prác súvisiacich s uvedenými službami, ktorých kópie prenajímateľ predloží nájomcovi spolu s vyúčtovaním úhrad. Na vzniknutý rozdiel v prípade nedoplatku vystaví prenajímateľ nájomcovi faktúru so splatnosťou 30 dní a v prípade preplatku bude suma najbližšej faktúry za služby o túto sumu znížená.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť primerane výšku nájomného v prípade preukázateľného zvýšenia cien energií, vodného a stočného a ostatných služieb poskytovaných nájomcovi spolu s nájomom. Táto úprava bude realizovaná písomným dodatkom k zmluve, v zmysle čl. IX ods. 3 tejto zmluvy.

8. Zánikom nájmu nezaniká prenajímateľovi nárok na vymoženie finančných pohľadávok, vzniknutých na základe tejto zmluvy.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa čl. II ods. 3 tejto zmluvy, v tomto stave ho počas platnosti zmluvy udržiavať a zabezpečovať všetky plnenia a služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené, a to v rozsahu podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi počas trvania nájmu podľa tejto zmluvy plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

3. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za účelom kontroly technického stavu a za účelom vykonania opráv a údržby, na ktoré je povinný prenajímateľ podľa čl. III ods. 2 písm. e) tejto zmluvy. Vo výnimočných prípadoch je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu, za účelom vykonania nevyhnutných opatrení na zabránenie vzniku škody a následne je povinný o tejto skutočnosti písomne informovať nájomcu.

4. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady poistenie Budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú v dôsledku pôsobenia vody, ohňa, dymu, vlhkosti, plesne alebo infekcie, ak tieto vznikli zavinením na strane nájomcu.

6. V prípade, že prenajímateľ predá alebo inak scudzí predmet nájmu tretej osobe, je povinný tretiu osobu informovať o tejto zmluve o nájme a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy je povinný premietnuť aj do zmluvy s treťou osobou.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, v súlade s dohodnutým účelom užívania tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, najmä protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy a hygienické predpisy.

2. Na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov je nájomca povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení citovaného zákona.

3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je prenajímateľ povinný zabezpečiť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti nájomcom. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu potrebnom na vykonanie opráv predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonať žiadne stavebné úpravy predmetu nájmu.

5. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o každej dôležitej zmene údajov a skutočností na jeho strane, ktoré môžu mať vplyv na plnenie tejto zmluvy.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla na majetku nájomcu nachádzajúceho sa v predmete nájmu, pokiaľ túto škodu nezavinil sám prenajímateľ.

Čl. VI

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú - do 31.12.2015.

2. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu, ak toto právo uplatní u prenajímateľa písomne, najneskôr 6 mesiacov pred ukončením doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy. Po uplatnení tohto práva nájomcom budú zmluvnými stranami dohodnuté podmienky nájmu na ďalšie obdobie nájmu.

3. Nájom zaniká:

a) uplynutím dohodnutej doby nájmu, pokiaľ nájomca neuplatní svoje právo podľa čl. VI ods. 2

b) písomnou výpoveďou zmluvných strán v súlade s § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

c) dohodou zmluvných strán v písomnej forme.

4. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný písomným protokolom odovzdať späť prenajímateľovi predmet nájmu s interiérovým vybavením v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím k dobe trvania nájmu, k bežnému opotrebovaniu - pri vynaložení všetkej všeobecne záväznými predpismi požadovanej a touto zmluvou dohodnutej starostlivosti a k spôsobu a účelu užívania predmetu nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany Zápis o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.

Čl. VII

Sankcie

1. Ak nájomca v stanovenej lehote neuhradí nájomné a cenu za služby spojené s nájmom, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Takto určená sadzba úrokov z omeškania platí počas celej doby omeškania s plnením peňažného záväzku.

2. V prípade, že dôjde k omeškaniu s platbou z dôvodu na strane Štátnej pokladnice, nie je nájomca po túto dobu v omeškaní s úhradou nájomného.

Čl. VIII Doručovanie

1. Pre doručovanie písomností platí, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo dňom, keď ju pošta vrátila odosielajúcej strane ako nedoručenú.
2. V prípade doručovania písomností elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie tejto písomnosti preukázateľnou formou (faxom, elektronicky).

Čl. IX Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskym zákonníkom a ustanoveniami príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili porušením svojich povinností vyplývajúcich zo zmluvy, a to do 14 dní odo dňa preukázania ich vzniku a výšky.
3. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť urobené v písomnej forme, formou dodatku k zmluve a podpísané obidvomi zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenie nájomca.
5. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnou dňom 01.03.2015 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ju uzatvárajú slobodne, vážne, určite, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa: 24. 02. 2015
Za prenajímateľa:

.....
Ing. Antónia Borovková
členka predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s.

V Bratislave, dňa: 25. 02. 2015
Za nájomcu:

.....
Michal Kubo
riaditeľ
Zdravé komunity, n.o.

.....
Ing. Miroslav Váďura, MPH
člen predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Prílohy k zmluve:

- 1/ Výpis z LV č. 3686
- 2/ Pôdorys predmetu nájmu
- 3/ Kalkulácia záloh a úhrad za energie a služby spojené s nájmom nebytových priestorov

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I
 Obec : 528 595 BA-m.č. STARÉ MESTO
 Katastrálne územie: 804 096 Staré Mesto

Dátum vyhotovenia: 29.01.2013
 Čas vyhotovenia : 11:20:19

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3686

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
8772	353	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
5017	8772	15	BUDOVA		1

Legenda:

Kód druhu stavby

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavané na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Mamateyova 17, Bratislava, PSČ 850 05, SR
 IČO: 35937874
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľného majetku zo dňa 1.7.2005. Z-1534/05

KUPA V-1921/95 Z 10.4.1995

ZIADOST O ZAPIS STAVBY C.127/96/ODDLAM Z 30.9.1996

ROZH.C.1417/98 Z 1.12.1998

Zmena sídla z 23.2.2000

na nadobudnutia

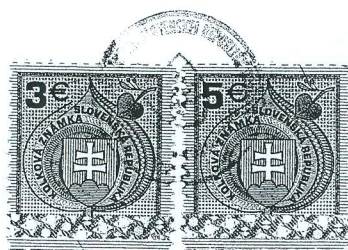
Ľprava adresy
Podnet 4/2002 zo dňa 29.1.2002

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje

Bez zápisu.



Objednávka: 18/371/2013
Vyhotovil: Jaromír Dvořák

Kalkulácia záloh a úhrad za energie a služby spojené s nájmom nebytových priestorov

Výška úhrad a záloh za energie a služby spojené s nájmom	plocha 122,17 m ²	Eur/rok/plocha bez DPH:	Eur/mesiac/plocha bez DPH:
Elektrická energia – záloha		685,00	57,08
Dodávka tepla – plyn – záloha		449,34	37,45
Vodné, stočné, zrážková voda – záloha		76,14	6,35
Náklady na bežnú údržbu, drobné opravy a revízie - záloha		493,44	41,12
Upratovanie priestorov (vrátane zimnej údržby ulíc priliehajúcich k Budove), deratizácia, hygienický servis, bezpečnostné rohože - záloha		1 161,85	96,82
Odvoz komunálneho odpadu		81,00	6,75
Napojenie na PCO Policajného zboru SR		70,08	5,84
Strážna služba		2 636,28	219,70
Dátové pripojenie		900,00	75,00
Spolu bez DPH:		6 553,13	546,11
DPH 20% :		1 310,63	109,22
Spolu s DPH 20%:		7 863,76	655,33

V Bratislave, dňa: 24. 02. 2015
Za prenajímateľa:

.....
Ing. Antónia Borovková
členka predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s.

.....
Ing. Miroslav Vaďura, MPH
člen predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

V Bratislave, dňa: 25. 02. 2015
Za nájomcu:

.....
Michal Kubo
riaditeľ
Zdravé komunity, n.o.