

Zmluva
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v
znení neskorších predpisov a podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajíateľ: Stredná odborná škola – správca majetku BBSK
Sídlo: Generála Viesta č. 6, 050 01 Revúca
Zastúpený: Ing. František Lukáš, riaditeľ školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK33 8180 0000 0070 0039 3651
IČO: 37 890 182
DIČ: 2021682608
IČ DPH: SK2021682608
(d ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.
Sídlo: Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3602/B
Štatutárny orgán: Mgr. Miroslav Kočan, predseda predstavenstva
Ing. Milan Horváth, podpredseda predstavenstva
doc. JUDr. Michal Ďuriš, PhD., člen predstavenstva
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK47 8180 0000 0070 0018 2424
IČO: 35 937 874
DIČ: 2022027040
IČ DPH: SK2022027040
(d ďalej len „nájomca“)

Čl. II
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je správcom majetku Banskobystrického samosprávneho kraja, na základe protokolu zo dňa 8.3.2007 o zverení majetku Banskobystrického samosprávneho kraja do správy, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve. Prenajíateľ je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou – budovou nachádzajúcou sa na ul. Komenského 40 v Revúcej, na parcele č. 1908/268, katastrálne územie Revúca, zapísanej ne liste vlastníctva číslo 2480, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve. Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory v uvedenej nehnuteľnosti nájomcovi do nájmu.

2. Predmetom nájmu sú dočasne nevyužívané nebytové priestory **o celkovej ploche 45,36 m²**, umiestnené na štvrtom poschodí budovy na ul. Komenského 40 v Revúcej, a to miestnosti: kancelária č. 404 s príslušenstvom.

Čl. III Účel nájmu

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu ako dočasne nevyužívaný majetok na užívanie pre účely výkonu verejného zdravotného poistenia v rámci prevádzky expozitúry nájomcu v Revúcej. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s účelom, ktorý je v zmluve dohodnutý. Dohodnutý účel nájmu nemožno meniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. IV Cena nájmu a platobné podmienky

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby a energie, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru, ktorými sú: elektrická energia, vodné, stočné, zrážková voda, dodávka tepla, upratovanie spoločných priestorov a ostatné služby spojené s údržbou budovy.
2. Zmluvné strany dohodli nájomné na základe Obchodnej verejnej súťaže za 1m² nebytového priestoru vo výške **23,00 eur/1m²/rok** (slovom: dvadsaťtri eur). **Ročné nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu 1043,28 eur** (slovom: jedentisícštyridsaťtri eur a dvadsaťosem centov), **mesačné nájomné je 86,94 eur** (slovom: osemdesiatšesť eur a deväťdesiatštyri centov).
3. Služby spojené s nájmom a odobraté energie sa uhrádzajú zálohovou mesačnou platbou. Mesačná kalkulácia nákladov je uvedená v prílohe č. 3 k tejto zmluve. Zálohové platby sa vyúčtujú ročne na základe zúčtovacích faktúr.
4. Nájomca je povinný uhradiť mesačné nájomné v sume **86,94 eur** (slovom: osemdesiatšesť eur a deväťdesiatštyri centov) a zálohové mesačné platby za služby spojené s nájmom a odobraté energie na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to do 30 dní od jej vystavenia; prenajímateľ je povinný nájomcovi preukázateľne doručiť faktúru najneskôr do 7 dní odo dňa jej vystavenia.
5. Zálohové platby za služby spojené s nájmom a energie prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočnej spotreby do 31. marca 2017.
6. V prípade omeškania s plnením podľa tohto článku zmluvy si môže oprávnená zmluvná strana uplatniť voči povinnej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške podľa § 3 a 4 NV č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
7. Skutočná výška platieb za dodávku energií a služieb spojených s nájmom bude stanovená na základe vyúčtovania podľa faktúr, vystavených dodávateľmi jednotlivých energií a služieb. Vzniknutý nedoplatok uhradí nájomca prenajímateľovi na základe vyúčtovacej

faktúry, v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi, resp. prenajímateľ uhradí nájomcovi v rovnakej lehote vzniknutý preplatok na základe dobropisu.

8. Faktúry, vystavené prenajímateľom, musia byť vyhotovené v súlade s ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a v súlade s touto zmluvou. V opačnom prípade je nájomca oprávnený vrátiť faktúru prenajímateľovi na opravu, resp. doplnenie, pričom prestane plynúť lehota splatnosti faktúry a nová lehota začne plynúť dňom doručenia opravenej, resp. doplnenej faktúry nájomcovi.

Čl. V

Doba trvania nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1. septembra 2016 do 31. augusta 2017**. Nájomca si nemôže vyhradiť prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy.

Čl. VI

Technický stav nebytového priestoru

Prenajímateľ, správca majetku, odovzdá priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie na základe odovzdávajúceho a preberajúceho protokolu. Po uplynutí doby nájmu sa priestory budú odovzdávať tiež na základe preberajúceho a odovzdávajúceho protokolu.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný uhrádzať jednorázovo vzniknuté náklady spojené s drobnou opravou vecí a zariadení, nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch do výšky 50,00 eur vrátane DPH. Zoznam týchto drobných opráv je v prílohe č. 4 tejto zmluvy.
2. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
3. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a súčasne bez predchádzajúceho písomného súhlasu BBSK.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi do prenajatých priestorov pre účely kontroly, a to najmenej 2x do roka z dôvodu prehliadky ich stavu, a to len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
5. Nájomca (vrátane vlastných zamestnancov, ako aj iných osôb zdržiavajúcich sa na jeho pracoviskách s vedomím nájomcu) sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a hygienické normy v zmysle platných predpisov. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v predmete nájmu v zmysle § 4 s výnimkou písm. k), l), m), n) a § 5 s výnimkou písm. a) a d) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
6. Je zakázané v prenajatých priestoroch používať elektrické ohrievače alebo elektrické spotrebiče, na ktorých používanie nedal prenajímateľ súhlas.
7. Nájomca si majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch poisť na vlastné náklady.

8. Nájomca nesmie prenechať majetok na užívanie inej právnickej ani fyzickej osobe, ani ho dať do výpožičky, nájmu a podnájmu. Nájomca nemá prednostné právo kúpy.
9. Nájomca môže užívať priestory len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou.
10. Zmluvné strany majú právo odstúpiť od zmluvy z dôvodov ustanovených v príslušných právnych predpisoch, ktorými sa daná zmluva spravuje.
11. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy aj z nasledovných dôvodov, ktoré sú považované za podstatné porušenie zmluvy:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo služieb súvisiacich s nájmom o viac ako jeden kalendárny mesiac,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dojednaným v zmluve,
 - c) nájomca realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca poruší zmluvne dojednaný zákaz prevodu zmluvných záväzkov.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi riadne poskytovať, resp. zabezpečiť riadne poskytovanie energií a služieb spojených s nájmom nebytového priestoru a to: dodávku elektrickej energie, vodné a stočné, teplo a TUV, upratovanie spoločných priestorov a ostatné služby spojené s údržbou budovy. V prípade neplnenia povinnosti prenajímateľa zabezpečiť dodávku energií a poskytovanie služieb spojených s nájmom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného po dobu, po ktorú nemohol riadne užívať predmet nájmu z uvedeného dôvodu.
13. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi priestory v stave spôsobilom na užívanie a v tomto stave sa zaväzuje ich udržiavať po celú dobu trvania nájmu. Prenajímateľ je povinný vykonávať všetky opravy a údržbu predmetu nájmu, s výnimkou drobných opráv podľa ods. 1 tohto článku zmluvy, na základe oznámenia nájomcu bez zbytočného odkladu. Nájomca má zároveň nárok na náhradu škody, preukázateľne vzniknutej z dôvodu nesplnenia povinnosti prenajímateľa.
14. Nájomca je povinný prenajatý majetok chrániť pred poškodením resp. zničením.
15. Zmluvné strany sú povinné zachovávať v tajnosti všetky dôverné informácie, ktoré si navzájom poskytnú, informácie, ktoré inak získali v súvislosti so zmluvou alebo s ktorými sa oboznámili počas plnenia zmluvy, resp. ktoré súvisia s predmetom ich plnenia, s výnimkou nasledujúcich prípadov:
 - a) ak je poskytnutie informácie vyžadované od dotknutej zmluvnej strany právnymi predpismi (napr. zákon NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov),
 - b) ak je informácia verejne dostupná z iného dôvodu ako je porušenie povinnosti mlčanlivosti dotknutou zmluvnou stranou, informácie, ktoré už sú v deň podpisu zmluvy verejne známe alebo ktoré je možné už v deň podpisu tejto zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov,
 - c) informácie, ktoré sa stanú po podpise zmluvy verejne známymi, alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov,
 - d) ak je informácia poskytnutá odborným poradcom dotknutej zmluvnej strany (vrátane právnych, účtovných, daňových a iných poradcov), ktorí sú buď viazaní všeobecnou profesionálnou povinnosťou mlčanlivosti alebo, ak sa voči dotknutej zmluvnej strane zaviazali povinnosťou mlčanlivosti,
 - e) na účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá zmluvná strana účastníkom,
 - f) ak je informácia poskytnutá so súhlasom druhej zmluvnej strany.

16. Zmluvné strany sa zaväzujú ihneď písomne oznámiť druhej zmluvnej strane závažné skutočnosti, ktoré nastali po podpise zmluvy a súvisia s predmetom zmluvy.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje rešpektovať umiestnenie prvkov informačno-komunikačných technológií nájomcu v prenajatých priestoroch, a za týmto účelom zabezpečiť:
 - možnosť vyvedenia štruktúrovanej kabeľáže nájomcu do samostatného uzamykateľného stojanu,
 - elektrické napájanie predmetu nájmu proti úmyselnému a neúmyselnému vypínaniu a zapínaniu,
 - uloženie náhradných kľúčov od predmetu nájmu v zapečatenej obálke a pred každým použitím týchto kľúčov informovať určeného zamestnanca nájomcu,
 - upratovanie predmetu nájmu len za účasti určeného zamestnanca nájomcu.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom môže skončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 - d) odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v súlade s touto zmluvou.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy z dôvodov podľa čl. VII ods. 11 zmluvy sa nájom skončí 30. dňom od doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o odstúpení od zmluvy nájomcovi.
4. Nájom môže zaniknúť aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený protokol, ktorý potvrdia svojimi podpismi zástupcovia oboch zmluvných strán.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejniť túto zmluvu a svojim podpisom si dávajú súhlas na zverejnenie tejto zmluvy v plnom rozsahu.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 1. septembra 2016 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a na webovom sídle prenajímateľa.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné urobiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, formou písomného dodatku, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:
 - Príloha č. 1: Protokol o zverení majetku Banskobystrického kraja do správy
 - Príloha č. 2: List vlastníctva číslo 2480

Príloha č. 3: Kalkulácia nájomného a zálohových platieb za energie a služby spojené s nájomom

Príloha č. 4: Vecné vymedzenie drobných opráv spojených s obvyklým udržiavaním

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každý z nich má platnosť originálu, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Revúcej, dňa
Za prenajímateľa:

V Bratislave, dňa:
Za nájomcu:

.....
Ing. František Lukáš
riaditeľ školy
Stredná odborná škola

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

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

K zmluve o nájme nebytových priestorov č. 04/2016

Kalkulácia nájomného a zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom

Nájomné:

- kancelária č. 404 s príslušenstvom o výmere: **45,36 m²**

Spolu: 45,36 m² x 23,00 € = 1043,28 € / ročný prenájom

1 043,28 € : 12 mesiacov = 86,94 € s DPH /mesačný prenájom

Energie a služby:

A) Teplo a teplá voda:

- vykurovacia plocha: 45,36 m²

- cena za vykurovanie 1 m² za prenajaté priestory na 1 mesiac: **0,81 € bez DPH**

- za prenajaté priestory za 1 mesiac: 45,36 m² x 0,81 € = 36,74 € bez DPH

Spolu za teplo a teplú vodu: 36,74 € + 20% DPH = **44,09 € s DPH**

B) Elektrická energia:

- cena za 1 KWh určená dodávateľom: 0,230 € bez DPH + 20% = 0,276 €/1 KWh s DPH

- počet odobraných KWh za 1 mesiac na základe skutočného odberu elektrickej energie nameraného nainštalovaným elektromerom

C) Studená voda:

- cena od dodávateľa za 1 m³ studenej vody: 2,21 bez DPH + 20 % DPH= 2,65 € s DPH

- spotreba na 1 osobu / na 1 mesiac sa prepočítava na základe počtu osôb v budove a celkovej spotreby vody v danom mesiaci

- priemerná spotreba je približne: 1,92 m³ vody /na 1 osobu /1 mesiac

- 3 osoby x 1,92 m³ x 2,21 € bez DPH = 12,73 € + 20 % DPH = **15,28 € s DPH**

D) Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- náklady na upratovanie a údržbu priestorov budovy: **67,37 € s DPH**

V Revúcej, dňa
Za prenajímateľa:

.....
Ing. František Lukáš
riaditeľ školy
Stredná odborná škola

V Bratislave, dňa:
Za nájomcu:

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

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