

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení v spojení s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

VANDA SK, s.r.o.

Zastúpený: Davide Baravelli, konateľ spoločnosti
Sídlo: Piaristická 267/28, 911 01 Trenčín
IČO: 36 348 953
DIČ: 2022088090
IČ DPH: SK 2022088090
Bankové spojenie: SK18 7500 0000 0040 0297 5934
(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou

Sídlo: Želova 2, 829 24 Bratislava 25
Zastúpený: Ing. Renáta Bláhová, MBA, FCCA, LL.M, predsedníčka úradu
IČO: 30 796 482
DIČ: 2021904456
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0019 8055
Zriadený: zákonom č. 581/2004 Z. z.
(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

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

Článok II. Predmet nájomnej zmluvy

- 2.1. Predmetom nájomnej zmluvy je nájom nebytových priestorov v dome na ulici Legionárska 17 v Trenčíne, obec Trenčín, okres Trenčín, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa a je zapísaný na Katastrálnom úrade v Trenčíne, Správa katastra Trenčín, na liste vlastníctva č. 8799, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Dom sa nachádza na parcele č. 793/3, 793/4, súpisné číslo domu 629.
- 2.2. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu.
- 2.3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestory podľa výpočtového listu, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy a tvorí jej nedeliteľnú súčasť.

Článok III. Doba nájmu

- 3.1. Zmluvné strany uzatvárajú nájomnú zmluvu na dobu určitú a to odo dňa účinnosti do 30.04.2023. Dohodnutá doba nájmu sa automaticky predlžuje vždy najviac o jeden rok po jej uplynutí v prípade, ak nájomca 3 kalendárne mesiace pred jej uplynutím písomne neoznámí prenajímateľovi svoju vôľu v nájme nepokračovať alebo ak prenajímateľ 6 (šesť) kalendárnych mesiacov pred jej uplynutím písomne neoznámí nájomcovi svoju vôľu v nájme nepokračovať. K predĺženiu nájomného vzťahu podľa predchádzajúcej vety môže dôjsť najviac štyrikrát.

Článok IV. Účel nájmu

- 4.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v bode 2.3. tejto zmluvy výlučne za účelom kancelárskych priestorov.

- 4.2. S právom užívať prenajaté priestory je spojené právo užívať aj spoločné priestory (napr. zastrešený komunikačný priestor pri vstupe do objektu (podbránie), prechod, chodby, schodište), v ktorých sa nebytové priestory nachádzajú. Súčasne je oprávnený bezodplatne užívať počas doby nájmu i pivničný priestor pod kanceláriou č. 113 o výmere 32,30 m².
- 4.3. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory a ostatné spoločné priestory len na účely, na ktoré sú určené.
- 4.4. Bez súhlasu prenajímateľa nemôže nájomca ponechať prenajaté priestory na užívanie inej fyzickej alebo právnickej osobe.

Článok V.

Dohodnuté práva a povinnosti, prevádzkové podmienky

5.1. Prenajímateľ:

- 5.1.1. Odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.
- 5.1.2. Bude predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.
- 5.1.3. Bude zabezpečovať riadne a včas služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
- 5.1.4. V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu:
- a) inštalovanie požiaro-technických zariadení (prenosných hasiacich prístrojov), ich akcieschopnosť a pravidelné odborné prehliadky, kontroly a revízie v lehotách stanovených v § 21 až 23 vyhlášky MV SR č. 719/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú vlastnosti prenosných hasiacich prístrojov, podmienky ich prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly. Prenosné hasiace prístroje umiestnené v spoločných priestoroch s rizikom odcudzenia umiestni do skriniek s presklenou časťou v oblasti dvierok a požiarnych hydrantov s odbornou prehliadkou v zmysle vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov,
 - b) prenajímateľ vybaví objekt požiarnymi uzávermi a zabezpečí ich pravidelnú kontrolu v zmysle vyhlášky MV SR č. 478/2008 Z. z. ktorá určuje vlastnosti požiarnych uzáverov podmienky ich prevádzkovania a zabezpečenie ich pravidelnej kontroly,
 - c) kontroly a revízie elektrických zariadení (elektrickej inštalácie a bleskozvodov), v súlade s platnými právnymi predpismi a príslušnými normami,
 - d) prenajímateľ plne zodpovedá za prevádzku kotolne,
 - e) prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi vo fotokópii výsledky z vykonaných kontrol tak, aby nájomca mal v dostatočnom časovom predstihu doklad o prípadnom odstraňovaní porúch vykonávaných v priestoroch užívaných nájomcom,
 - f) prenajímateľ zabezpečí označenie spoločných priestorov symbolmi v zmysle nariadenia vlády SR č. 387/2006 Z. z. na zaistenie bezpečnostného a zdravotného označenia pri práci. Nájomca uvedené označenie zabezpečí v priestoroch, ktoré má v užívaní,
 - g) nájomca ako väčšinový nájomca zabezpečí vypracovanie požiarneho poplachového smerníc, textovej aj grafickej časti požiarneho evakuačného plánu v zmysle výkresovej dokumentácie, ktorú poskytne prenajímateľ. Zriadi protipožiarnu hliadku pracoviska a jej povinnosti vyvesí na dostupnom mieste. Vo svojich priestoroch na trvalo dostupnom mieste zriadi ohlasovňu požiarov, ktorú vybaví príslušnou dokumentáciou v zmysle § 15 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
 - h) prenajímateľ sa zaväzuje vybaviť objekt pred vstupom na každé podlažie a pri vstupoch do objektu presklenými tabuľami v rozmeroch, ktoré uvedie nájomca tak, aby sa podľa potreby do týchto tabúľ mohli vkladať a z nich vyberať dokumenty.
- 5.1.5. Nájomca na základe súhlasu prenajímateľa vybudoval na vlastné náklady štruktúrovanú kabeláž vedenú na omietke.
- 5.1.6. Odpisovanie prenajatého majetku v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov bude uskutočňovať prenajímateľ. Nájomca má právo na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonať na predmete nájmu technické zhodnotenie. Odpisy technického zhodnotenia vykonáva nájomca, k čomu mu prenajímateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nezvýši

obstarávaciu cenu predmetu nájmu. Pokiaľ dôjde k skončeniu nájmu pred uplynutím doby odpisovania, nájomca demontuje štruktúrovanú kabeláž ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

- 5.1.7. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi v prípade zmeny vlastníckeho práva prenajatej nehnuteľnosti pokračovanie nájomného vzťahu za nezmenených podmienok, v opačnom prípade zodpovedá za škody vzniknuté z tohto dôvodu.

5.2. Nájomca:

- 5.2.1. Je povinný starať sa o prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania odovzdať prenajímateľovi priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
- 5.2.2. Zásahy do stavebnej časti budovy (dvere, priečky, zabratie chodieb, únikových ciest a pod.), zásahy do energetických sietí, telekomunikačných a dátových sietí, štruktúrovanej kabeláže, ako aj naťahovanie vlastných vedení (elektrických, telekomunikačných, dátových) je možné vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.2.3. Zodpovedá prenajímateľovi za prípadné škody, spôsobené v dôsledku neprimeraného a neodborného užívania, poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania obdržaných požiarnych a bezpečnostných predpisov.
- 5.2.4. Zaväzuje sa v plnom rozsahu vykonávať, zabezpečovať a dodržiavať úlohy BOZP a ostatné úlohy na úseku ochrany pred požiarmi (v zmysle § 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi) okrem úloh uvedených v bode 5.1.4. tejto nájomnej zmluvy.
- 5.2.5. Bude rešpektovať zákaz fajčenia a manipulácie s otvoreným ohňom v celom objekte budovy prenajímateľa.
- 5.2.6. Vznik havárie, poruchy alebo inej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný neodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi a umožniť mu vykonanie nevyhnutných opráv.
- 5.2.7. Bude dodržiavať a rešpektovať režimové opatrenia objektu v súvislosti so signalizačným zabezpečovacím zariadením na ochranu objektu, požiarou ochranou, civilnou ochranou, užívaním spoločných priestorov, technických zariadení a protipožiarnych zariadení.
- 5.2.8. Zabezpečí svoj majetok a zariadenie proti krádeži a môže si ho poistiť na svoje náklady.
- 5.2.9. Bude dodržiavať všetky ekologické zásady a pravidlá, týkajúce sa manipulácie s odpadmi a postará sa o likvidáciu všetkých svojich odpadov vznikajúcich pri účele nájmu (okrem likvidácie odpadu v odpadkových košoch).
- 5.2.10. Je povinný vykonať oznamovaciu povinnosť voči obci a hradiť miestny poplatok za komunálne odpady.
- 5.2.11. Umožní vstup pracovníkom prenajímateľa za účelom prevádzky, dodržiavania protipožiarnej ochrany a kontroly, či prenajaté priestory využíva riadnym a dohodnutým spôsobom.
- 5.2.12. Zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci zamestnancov v prenajatom priestore a je povinný oboznámiť svojich zamestnancov s prevádzkovými pokynmi pre zabezpečenie požiarnej ochrany a ochrany majetku v podmienkach prenajímateľa.
- 5.2.13. Odovzdá prenajímateľovi prevádzkové pokyny a pokyny pre zabezpečenie ochrany majetku v podmienkach nájmcu.

Článok VI.

Údržba a opravy

- 6.1. Obvyklé udržiavacie práce a bežné opravy, ktorých potreba vznikne počas nájomného vzťahu, bude vykonávať na svoje náklady nájomca.
- 6.2. Opravy väčšieho rozsahu súvisiace s užívaním priestorov zabezpečuje prenajímateľ, ktorý bude tiež vykonávať väčšie opravy v budove a údržbu a opravy spoločných priestorov. Požiadavky na opravy väčšieho rozsahu súvisiace s užívaním prenajatých priestorov predloží nájomca prenajímateľovi v písomnej forme.

- 6.3. Upratovanie prenajatých priestorov a likvidáciu odpadu v odpadkových košoch v kanceláriách zabezpečuje nájomca.

Článok VII.

Cena za nájom a služby, platobné podmienky

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie nebytových priestorov v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách.
- 7.2. Cena za prenájom kancelárskych priestorov je 80 €/m² (slovom Osemdesiat Eur) a ostatných priestorov je 40,- €/m² (slovom Štyridsať Eur). Prenajaté podlahové plochy sú kancelárske priestory vo výmere 299,50 m² a ostatné priestory vo výmere 93,80 m², celkom 393,30 m². Ročné nájomné bez ďalších nákladov spojených s užívaním a prevádzkovaním nebytových priestorov je 27 712,- € (slovom Dvadsaťsedemtisíc sedemstodvanásť Eur). Mesačné nájomné predstavuje 1/12 z ročného nájomného t.j. 2 309,33 € (slovom Dvetisíc tristo deväť Eur a 33 centov).
- 7.3. Nájomné za prenájom nebytových priestorov je splatné ako mesačné nájomné. Prenajíateľ vyhotoví faktúru vždy do 5. dňa mesiaca, ktorého sa platba týka.
- 7.4. Prvýkrát uhradí nájomca mesačné nájomné po podpísaní nájomnej zmluvy na základe vystavenej faktúry.
- 7.5. Ceny za prenájom priestorov a služieb s ním spojených a za ostatné dohodnuté služby sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto nájomnej zmluvy.
- 7.6. V cene nájmu nie je zahrnutá dodávka energií, tzn. elektrická energia, plyn (teplo), vodné, stočné a poplatky za upratovanie spoločných priestorov. Náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu (tepla), vodné, stočné a za upratovanie spoločných priestorov, bude hradiť nájomca zálohovo prenajíateľovi v termíne splatnosti nájomného na účet prenajíateľa.
- 7.7. Vyúčtovanie záloh za energie a služby bude vykonávané raz ročne po uplynutí kalendárneho roka. Prenajíateľ je povinný k faktúre za vyúčtovanie priložiť kópie prvotných účtovných dokladov. Vyúčtovanie záloh za energie a služby bude taktiež vyhotovené a vykonané aj k dátumu ukončenia nájmu, na základe odpočtu spotreby ku dňu skončenia nájmu. Prenajíateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu po vyúčtovaní spotreby v nebytovom priestore predložiť toto vyúčtovanie nájomcovi a vrátiť mu prípadné preplatky. V prípade nedoplatkov sa ich nájomca zaväzuje bez zbytočného odkladu doplatiť. Vyúčtovanie predložené nájomcovi bude obsahovať údaje o celkovej vykurovanej ploche objektu, celkovej spotrebe plynu, vody, elektriny a ďalších prevádzkových nákladov objektu a o jednotkových cenách za energie. Pre účely vyúčtovania nákladov za spotrebu tepla a služieb sa ako prenajatá plocha považuje plocha prenajatých priestorov, ktorá je 393,30 m². Pri vyúčtovaní sa postupuje tak, že:
- a) cena za kúrenie, cena za upratovanie spoločných priestorov a ostatné náklady na prevádzku spoločných priestorov (elektrina spoločných priestorov) sa vyúčtujú podľa pomeru výmery celkovej podlahovej plochy budovy, t.j. 1 011 m² k pomeru výmery prenajatého nebytového priestoru, ktorá je 393,30 m² (t.j. percentuálne 39 %),
 - b) cena za spotrebu elektrickej energie v prenajatom nebytovom priestore bude vyúčtovaná podľa skutočnej spotreby (vlastný merač spotreby elektriny),
 - c) cena za spotrebu teplej a studenej vody v prenajatom nebytovom priestore bude vyúčtovaná podľa skutočnej spotreby (vlastný merač spotreby vody)
- 7.8. V cene nájmu nie sú zahrnuté dohodnuté služby za upratovanie prenajatých priestorov.
- 7.9. Faktúra za prenájom priestorov, dodávku energií a ostatné dohodnuté služby podľa výpočtového listu je splatná do 30 dní od doručenia faktúry.
- 7.10. Ak sa nájomca dostane do omeškania so splatením finančného záväzku (faktúry), zaplatí prenajíateľovi úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby p.a. určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania.
- 7.11. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ môže jednostranne zvýšiť nájomné uvedené v odseku 7.2 tohto článku o ročnú mieru inflácie, podľa údajov štatistického úradu SR. O zmene nájomného a o upravenej sume za nájom je povinný budúci prenajíateľ písomne informovať budúceho nájomcu 3 mesiace pred účinnosťou zmeny nájomného.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

- 8.1. Nájomný pomer na dobu určitú možno ukončiť:
- 8.1.1. uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - 8.1.2. dohodou,
 - 8.1.3. výpoveďou podľa ustanovenia § 9 ods. 2, 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - 8.1.4. ak nájomca 3 kalendárne mesiace pred jeho uplynutím písomne oznámi prenajímateľovi svoju vôľu v nájme nepokračovať alebo ak prenajímateľ 6 (šesť) kalendárnych mesiacov pred jej uplynutím písomne oznámi nájomcovi svoju vôľu v nájme nepokračovať.
- 8.2. Ak sa nepredíži nájomný vzťah, nájomca je povinný odovzdať prenajaté priestory prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu. Odovzdanie priestorov sa vykoná k poslednému dňu nájmu.
- 8.3. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomnou formou dodatkom ku zmluve, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.
- 8.4. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi zmeny v zastupiteľnosti, v názve organizácie, zmeny adresy, v bankovom spojení, v IČO, DIČ a IČ DPH.
- 8.5. Neupravené práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.6. Táto zmluva nadobúda platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť zverejnením v Centrálnom registri zmlúv dňa 01.05.2022. Zmluva je vyhotovená v 4 výtlačkoch, z ktorých každá strana po podpísaní obdrží po dvoch výtlačkoch.

Príloha č. 1

(ftc LV)

Príloha č. 2

Výpočtový list č. 1

Prenájom priestorov v budove miestnosť č.	Kancelárske priestory (výmera v m²)	Ostatné priestory (výmera v m²)	Spolu prenajatá výmera v m²
108– hala		6,70	6,70
109– kuchynka		3,85	3,85
110– WC		4,70	4,70
111– WC		3,60	3,60
112 – kancelária	26,05		26,05
113 – kancelária	51,95		51,95
114 – sklad		5,70	5,70
208– hala		9,35	9,35
209– kuchynka		3,85	3,85
210– WC		4,20	4,20
211– WC		2,85	2,85
212 – kancelária	28,40		28,40
213 – kancelária	46,00		46,00

214 – archív		5,30	5,30
302 – hala		7,35	7,35
303 – kuchynka		2,95	2,95
304 – WC		4,75	4,75
305 – WC		3,10	3,10
306 – kancelária	26,05		26,05
307 – kancelária	46,65		46,65
308 – hala		9,35	9,35
309 – kuchynka		3,85	3,85
310 – WC		4,20	4,20
311 – WC		2,85	2,85
312 – kancelária	28,40		28,40
313 – kancelária	46,00		46,00
314 – archív		5,30	5,30
Prenájom celkom	299,50	93,80	393,30

Druh priestorov	Výmera v m ²	Ročné nájomné za 1 m ²	Ročné nájomné spolu
Kancelárske priestory	299,50 m²	80,- €/m²	23 960,- €
Ostatné priestory	93,80 m²	40,- €/m²	3 752,- €
Prenájom priestorov celkom	393,30 m²		27 712,- €
Mesačné nájomné (1/12 z ročného nájomného)			2 309,33 €
Energie a služby spojené s nájomom			Mesačná záloha
- poplatky za spotrebu v prenajatých nebytových priestoroch (elektrická energia, plyn (teplo), vodné a stočné, teplá voda) - náklady za užívanie a udržiavanie spoločných priestorov (upratovanie spoločných priestorov, električka spoločných priestorov, vykurovanie spoločných priestorov) - náklady na správu budovy, dažďová voda			576,00€ /mesiac + DPH

Výúčtovanie služieb a energií	Výpočtová základňa
Náklady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, teplá voda	Podľa skutočnej spotreby na meračoch
Náklady na kúrenie, náklady za užívanie a udržiavanie spoločných priestorov (upratovanie spoločných priestorov, električka spoločných priestorov, vykurovanie spoločných priestorov) a náklady na správu budovy	39 % z celkovej plochy (prenajaté 393,3 m ² z 1 011m ²)

V Trenčíne, dňa

V Bratislave, dňa

Davide Baravelli
konateľ spoločnosti

Ing. Renáta Bláhová, MBA,FCCA,LL.M
predsedníčka úradu