

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná odborná škola – správca majetku BBSK
Sídlo: Generála Viesta 6, 050 01 Revúca
Zastúpený: Ing. František Lukáš, riaditeľ školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000393651/8180
IČO: 37890182
IČ DPH: SK2021682608
 (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.
Sídlo: Mamateyova 17, 850 05 Bratislava
Zastúpený: Ing. Marcel Forai, MPH, predseda predstavenstva
 Zapísaná v Obchodnom registri OS BA1., odd.SA, vl.č.3602/B
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
číslo účtu: 7000182424/8180
IČO: 35937874
DIČ: 2022027040
IČ DPH: SK2022027040
 (ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou - budovou nachádzajúcou sa na ul. Komenského 40 v Revúcej na parcele č.1908/268 v katastrálnom území mesta Revúca, zapísanej na liste vlastníctva číslo 2480, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve. Prenajímateľ 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:
 - a) kancelária č. 404a a 404b o výmere podlahovej plochy: **45,36 m²**,
3. Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 5 zmluvy.

Čl. III

Účel nájmu

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet tejto zmluvy ako dočasne nevyužívaný majetok na užívanie pre účely činnosti expozitúry nájomcu v Revúcej. Tento účel je v súlade s kolaudačným rozhodnutím. 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, vykurovanie prenajatých priestorov, 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 **21,50 eur/1m²/rok** (slovom: dvadsaťjeden eur a päťdesiat centov). **Ročný nájom predstavuje sumu 975,24 eur** (slovom: deväťstosedemdesiatpäť eur a dvadsaťštyri centov), mesačný nájom je **81,27 eur s DPH** (slovom: osemdesiatjeden eur a dvadsaťsedem centov).
3. Služby spojené s nájmom a odobraté energie sa uhrádzajú zálohovou mesačnou platbou. Mesačná kalkulácia nákladov je v prílohe č. 3. k tejto zmluve. Zálohové platby sa vyúčtujú ročne na základe zúčtovacích faktúr.
4. Nájomca je povinný uhradiť nájomné **81,27 eur** (slovom: osemdesiatjeden eur a dvadsaťsedem centov) a poplatky za služby spojené s nájmom a odobraté energie, na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, do 30 dní od jej vystavenia.
5. Poplatky za služby a energie prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočnej spotreby do 31. marca 2012.
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 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 opravnej, resp. doplnenej faktúry nájomcovi.

Čl. V

Doba trvania nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1. septembra 2012 do 31. augusta 2013**. 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 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 eur vrátane DPH. Zoznam týchto drobných opráv je v prílohe č. 4 k tejto zmluve.
2. Nájomca môže vykonávať zmeny na prenajatom majetku iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. 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 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.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a hygienické predpisy svojich zamestnancov, ako aj iných osôb zdržiavajúcich sa na jeho pracoviskách s vedomím nájomcu v zmysle platných predpisov. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v zmysle 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 v plnom rozsahu.

5. Je zakázané v prenajatých priestoroch používať elektrické ohrievače alebo elektrické spotrebiče, na ktorých používanie nedal prenajímateľ súhlas.
6. Nájomca si majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch poistí na vlastné náklady.
7. Nájomca nesmie prenechať majetok na užívanie inej právnickej ani fyzickej osobe, ani ho dať do výpožičky, nájmu a podnájmu. Nájomca nemá prednostné právo kúpy.
8. Nájomca môže užívať priestory len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou.
9. 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.
10. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi priestory v stave spôsobilom na užívanie a v tomto stave sa zaväzuje ich udržiavať po celú dobu trvania nájmu. Nájomca je povinný prenajatý majetok chrániť pred poškodením resp. zničením.
11. Zmluvné strany sú povinné zachovávať v tajnosti všetky dôverné informácie, ktoré im boli poskytnuté, alebo 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 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,
 - c) na účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá zmluvná strana účastníkom,
 - d) ak je informácia poskytnutá so súhlasom druhej zmluvnej strany.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v čl. V.
2. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán a podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený predmet nájmu 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.
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 1.9.2012.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné urobiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, formou písomného dodatku, podpísaného oprávnenými zástupcami obidvoch 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 nákladov za služby spojené s nájmom a odobraté energie
 Príloha č. 4: Vecné vymedzenie drobných opráv spojených s obvyklým udržiavaním
 Príloha č. 5: Pôdorys predmetu nájmu
 Príloha č. 6: Kópia výpisu z Obchodného registra nájomcu
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 si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, čo potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom, ktorý je výrazom ich vážnej slobodnej vôle, zbavenej omylu.

V Revúcej, dňa: 20.8.2012

V Bratislave, dňa: 10.9.2012

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Stredná odborná škola
Generála Viesta č. 8
051

.....
Ing. Ivanusek Lukas
riaditeľ školy

.....
Marcel Forai, MPH
členská predstavenstva

K zmluve o nájme nebytových priestorov č. 04/2012

Kalkulácia nájomného a zálohových platieb za energie a služby spojené s nájomom od 1.9.2012**Nájomné:**- kancelária: č. 404a a 404b s príslušenstvom o výmere 45,36 m²Spolu: 45,36 m² x 21,50 € = 975,24 € / ročný prenájom

975,24 € : 12 mesiacov = 81,27 € s DPH / mesačný prenájom

= 67,725 € + 20 % DPH (13,545 €)

Energie a služby:**A) Teplo a teplá voda:**- vykurovacia plocha: 45,36 m²- cena za vykurovanie 1 m² za prenajaté priestory na 1 mesiac: 0,72 € bez DPH- za prenajaté priestory za 1 mesiac: 45,36 m² x 0,72 € = 32,66 € bez DPHSpolu za teplo a teplú vodu: 32,66 € + 20% DPH = 39,19 € s DPH**B) Elektrická energia:**

- cena za 1 KWh je určená dodávateľom: 0,2613 € /1KWh s DPH

- počet odobraných KWh za 1 mesiac (odhad na základe počtu svietidiel, odber elektrickej energie počítačom, elektrickými spotrebičmi, osvetlenie spoločných priestorov): 111 KWh

- cena za odber elektrickej energie za 1 mesiac: 111 KWh x 0,2613 € = 29,00 € s DPH**C) Studená voda:**- cena od dodávateľa za 1 m³ studenej vody: 2,49 € 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/1 osoba/1mesiac2 osoby x 1,92 m³ x 2,49 € = 9,56 € s DPH**D) Služby spojené s užívaním predmetu nájmu**

(upratovanie a údržba priestorov budovy)

- vychádzame z hrubých mesačných miezd zamestnancov, ktorí tieto služby vykonávajú

45,36 m² x 0,64 € s DPH = 29,03 € s DPH (upratovanie kancelárskych priestorov)17,98 m² x 0,32 € s DPH = 5,75 € s DPH (upratovanie spoločných priestorov)45,36 m² x 0,454 € s DPH = 20,59 € s DPH (ostatné služby)Spolu: 29,03 € + 5,75 € + 20,59 € = 55,37 € s DPHPlatba za mesiac spolu: 214,39 €

V Revúcej, dňa: 20.8.2012

Za prenajímateľa:

Stredná odborná škola

G

I

riaditeľ školy

V Bratislave, dňa: 10.09.2012

Za nájomcu:

.....
arcel Forai, MPH
la predstavenstva

Vecné vymedzenie drobných opráv spojených s obvyklým udržiavaním k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 04/2012

Sanitárne zariadenia:

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov
- oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika
- oprava a výmena sifónu a a lapača tuku
- oprava odpadového a prepádového ventilu
- oprava a výmena vodovodných batérií
- oprava sprchy
- výmena tesnení rôznych druhov
- výmena retiazok a zátok ku všetkým predmetom
- oprava a výmena vešiakov, vaňových držadiel
- oprava a výmena podpier, ružíc, ťahadiel
- čistenie odpadových rúr vedúcich z kancelárie do kanalizácie
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom priechodového ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
- zabrusenie padákového sedla
- výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventiloch
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
- oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách

Elektrické zariadenia:

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek, ističov, všetkých druhov zásuviek, zástrčiek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidiel pri vchode transformátora a zvončeka
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí

Kovanie a zámky:

- oprava a výmeny kľuky, olivy, štítka, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, závesy koľajničiek, kladiek, ventilácií, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov

Okná, dvere:

- tmelenie okien
- menšie opravy, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí
- zasklievanie jednotlivých dverí, okien
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov

Podlahy:

- oprava uvoľnených dlaždíc
- upevnenie, výmena prahu
- upevnenie, náhrada podlahových líšt

Rolety, žalúzie:

- výmena šnúry
- oprava žalúzie, resp. výmena žalúzií
- oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie
- spojenie líšt, výmena pliešku

Domáce telefóny:

- výmena šnúry
- oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky
- nastavenie domáceho telefónu

Nájomca ďalej hradí a zabezpečuje vykonávanie týchto prác: vymaľovanie nebytového priestoru podľa hygienických predpisov, nátery okien, dverí, dezinfekciu, deratizáciu a dezinsekciiu.

V Revúcej, dňa: 20.8.2012

V Bratislave, dňa: 10.09.2012

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Stredná odborná škola
Generála Viesta č.6
922 01 Revúca

Ing. Frantisek Lukáš
riaditeľ školy

.....
l
p
orai, MPH
tavenstva