

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

SR - Fakultná nemocnica Trnava

so sídlom: A. Žarnova 11, 917 75 Trnava
zastúpená: Ing. Martin Tabaček, riaditeľ
IČO: 00 610 381
DIČ: 2021191084
bank. spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000281238/8180
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

so sídlom: Mamateyova č. 17, 850 05 Bratislava
zastúpená: Ing. Antónia Borovková, členka Predstavenstva
Ing. Miroslav Vaďura, MPH, člen Predstavenstva
zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, vložka č. 3602/B
IČO: 35 937 874
IČ DPH: SK2022027040
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000182387/8180
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1/ Predmetom nájmu sú nebytové priestory v stavebnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu. Nehnuteľnosti v správe prenajímateľa sú vedené v katastri nehnuteľností, Správa katastra Dunajská Streda, pre obec Dunajská Streda, katastrálne územie Dunajská Streda na liste vlastníctva (ďalej len „LV“) č. 3459. V časti A –LV: majetková podstata je stavba charakterizovaná ako - budova súpisné číslo 32, postavená na parcele č. 14/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 623 m² v celosti, spoluvlastnícky podiel SR 1/1.

2/ Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť stavebného objektu popísaného v bode 1/ tohto článku zmluvy, a to nebytové priestory o výmere **1 021,20 m²** úžitkovej plochy:

A. Kancelárie

Suterén, miestnosť č. 3, 9 – celková výmera plochy (označenie miestností podľa výkresu)	11,24 m ²
Prízemie, miestnosť č. 1,2,3,4,6,7,9,15,17,18,19,20,21,25 celková výmera plochy	318,09 m ²
3. posch., miestnosť č. 303,304,305,306,307,308,309,310 celková výmera plochy	115,55 m ²
Spolu:	444,88 m²

B. Spoločné priestory a sociálne priestory

Prízemie, miestnosť č. vstup, predsieň, chodba, 5,10,11,12,13,14,22,23,24,
celková výmera plochy 155,31 m²

3. posch., miestnosť č.: schodisko, chodba, 301,302,čajová kuchynka,
chodba, 311,312,313, celková výmera plochy 108,19 m²

Spolu: 263,50 m²

C. Ostatné priestory

Suterén, miestnosti nezahrnuté do A, B, celková výmera plochy 284,67 m²

Prízemie, miestnosť č. 8,16, celková výmera plochy 28,15 m²

Spolu: 312,82 m²

Celková výmera prenajatej plochy: 1021,20 m²

3/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu za účelom prevádzkovania pobočky nájomcu v meste Dunajská Streda. Účel nájmu podľa tejto zmluvy nie je v rozpore s účelom užívania ostatných častí nehnuteľnosti prenajímateľom.

Čl. II Doba nájmu

1/ Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do ukončenia ponukového konania, začatého najneskôr do 31.12.2013. Márnym uplynutím stanovenej lehoty stráca zmluva platnosť.

2/ Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je možné túto zmluvu jednostranne vypovedať podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“), z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zo strany prenajímateľa a z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zo strany nájomcu, vo výpovednej lehote 3 mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane. Tým nie je dotknuté právo zmluvných strán ukončiť dobu nájmu pred jej uplynutím formou dohody z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu. Pre platnosť dohody sa vyžaduje písomná forma, pričom podpisy osôb oprávnených konať v mene zmluvných strán musia byť uvedené na jednej listine.

Čl. III Výška ceny nájmu a služieb spojených s nájmom a platobné podmienky

1/ Zmluvné strany sa v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na cene predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I tejto zmluvy vo výške **59,75 EUR/1 m²/rok** (slovom: päťdesiatdeväť eur a sedemdesiatpäť centov) za kancelárske priestory a za spoločné priestory, sociálne priestory a ostatné priestory vo výške **23,24 EUR/1 m²/rok** (slovom: dvadsaťtri eur a dvadsaťštyri centov).

Výška dohodnutého nájomného za užívanie kancelárskych priestorov je:

- **26 581,58 EUR/ 1 rok**
- **2 215,13 EUR/mesiac**

Výška dohodnutého nájomného za užívanie spoločných priestorov, sociálnych priestorov a ostatných priestorov je:

- **13 393,68 EUR/ 1 rok**
- **1 116,14 EUR/mesiac.**

2/ Nájomné je splatné mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca, a to v 15-dňovej lehote splatnosti odo dňa doručenia faktúry nájomcovi, pripísaním príslušnej sumy na účet prenajímateľa. V prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov (ďalej len „nar. č. 87/1995 Z. z.“).

3/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí za mesiace apríl 2013, máj 2013 a jún 2013 nájomné za užívanie kancelárskych priestorov vo výške **4430,26 Eur/mesiac** a nájomné za užívanie spoločných priestorov, sociálnych priestorov a ostatných priestorov vo výške **2232,28 Eur/mesiac**. Nájomné za obdobie od mesiaca júl 2013 (vrátane) bude hradené v dohodnutej výške podľa ods. 1/ tohto Čl.

4/ Faktúra musí byť vypracovaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a s touto zmluvou. V opačnom prípade je nájomca oprávnený vrátiť faktúru na prepracovanie, resp. doplnenie prenajímateľovi spolu s uvedením dôvodu vrátenia. Vrátením faktúry prestáva plynúť pôvodná lehota splatnosti. Nová lehota splatnosti začína plynúť dňom doručenia prepracovanej, resp. doplnenej faktúry nájomcovi. V prípade omeškania prenajímateľa s vrátením preplatku je nájomca oprávnený účtovať prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nar. č. 87/1995 Z. z.

5/ Zmluvné strany sa dohodli na úhrade služieb spojených s nájmom nebytových priestorov podľa výpočtového listu, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve. Službami strany rozumejú poskytovanie:

- dodávku teplej a studenej vody (pitnej)
- dodávku elektrickej energie
- dodávku plynu
- odvoz komunálneho odpadu
- prenájom bezpečnostných rohožík.

Služby poskytované prenajímateľom sa nájomca zaväzuje hradiť formou mesačných preddavkov spolu s úhradou za predmet nájmu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

5/ Prenajímateľ sa zaväzuje akúkoľvek zmenu cenových predpisov z titulu dodávok médií alebo zmenu výšky iných cien na základe všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorými je prenajímateľ viazaný, vopred písomne oznámiť nájomcovi. Z toho dôvodu si prenajímateľ vyhradzuje právo zmeniť dohodnutú výšku preddavkov za služby spojené s nájmom nebytových priestorov.

6/ Nájomca je povinný bez meškania písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla v priebehu príslušného kalendárneho roka ovplyvniť výšku platieb za služby spojené s nájmom nebytových priestorov.

7/ Cena za dodávku teplej a studenej vody, elektrickej energie a plynu bude nájomcovi doúčtovaná pomerne podľa spotreby v obstarávacích cenách prenajímateľa po ukončení kalendárneho roka.

8/ Preplatky alebo nedoplatky nákladov za služby spojené s nájmom nebytových priestorov sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nájomca vyhlasuje, že so stavom nebytových priestorov sa riadne oboznámil a preberá ich do nájmu v stave zodpovedajúcom ich účelovému určeniu.

2/ Prenajíateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu predmetu nájmu a spôsobu jeho užívania. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť prenájiateľovi na základe jeho predchádzajúcej písomnej žiadosti a to počas úradných hodín nájomcu.

3/ Prenajíateľ prehlasuje, že objekt, v ktorom sa predmet nájmu nachádza má poistený pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou a pre prípad zničenia alebo poškodenia vodou z vodovodných zariadení. Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie svojich huteľných vecí vnesených do predmetu nájmu počas celej doby trvania nájmu.

4/ Nájomca je povinný udržiavať nebytové priestory v prevádzkyschopnom stave a čisté, pričom je oboznámený, že náklady na bežnú údržbu a bežné opravy do výšky 500,00 Eur zabezpečuje a znáša nájomca vo vlastnej rézii. Za tým účelom je povinný na vlastné náklady zabezpečovať technické zhodnotenie predmetu nájmu. Odpisy technického zhodnotenia predmetu nájmu vykonáva nájomca, k čomu mu prenájiateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nájomca nezvýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu.

5/ Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy. Zmeny /stavebné úpravy/ môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenájiateľa a v súlade so stavebným zákonom po odsúhlasení projektovej dokumentácie prenájiateľom. Na náhradu nákladov súvisiacich so stavebnými zmenami má nájomca právny nárok výlučne v prípade, ak sa k náhrade nákladov prenájiateľ zaviazal pri vyjadrení súhlasu s týmito zmenami /úpravami/.

6/ Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je taká zmluva neplatná. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

7/ V záujme opatrení súvisiacich s povinnosťou predchádzať vzniku požiarov alebo iných havárií a mimoriadnych udalostí, zabezpečí nájomca odovzdanie prenájiateľovi duplikátov kľúčov od prenajatých priestorov a to v zapečatenej obálke. Kľúče uložené v zapečatenej obálke budú označené číslom miestnosti, ku ktorej náležia. Na obálke bude uvedené meno /priezvisko/ a telefonický kontakt /mobilného telefónu/ na zamestnanca, ktorý bude k dispozícii v prípade vzniku havárie alebo požiaru. Táto povinnosť sa vzťahuje na každú zmenu kľúčov.

8/ Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú v prenajatých priestoroch v plnom rozsahu. Škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rozsah bežného opotrebenia jeho užívaním počas doby nájmu sa nájomca zaväzuje nahradiť.

9/ Nájomca berie na vedomie, že plne znáša zodpovednosť za stratu, zničenie, poškodenie alebo odcudzenie všetkého majetku /vlastného aj cudzieho/ nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch. Poistenie pre prípad poistnej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný zabezpečiť na vlastné náklady nájomca.

10/ Nájomca je oprávnený predmet nájmu primerane označiť a umiestniť svoje logo na fasáde objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza vedľa hlavného vchodu do objektu.

11/ Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného v prípade, že nemôže z dôvodov na strane prenajímateľa užívať predmet nájmu riadne, resp. môže ho užívať len obmedzene.

12/ Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi priestory v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, čisté. O prevzatí priestorov spíšu zástupcovia účastníkov zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Nájomca sa po skončení nájmu zaväzuje do 10 dní od vypratania nebytových priestorov vyrovnať všetky svoje záväzky voči prenajímateľovi s výnimkou budúcich peňažných plnení, ktorých výška nebude účastníkom známa v čase skončenia nájmu.

Čl. V

Spoločné a záverečné ustanovenia

1/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania osobami oprávnenými k jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

2/ Všetky zmeny a doplnky týkajúce sa obsahových náležitostí a podmienok dohodnutých účastníkmi v tejto zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme číslovaných a datovaných dodatkov k zmluve, podpísané štatutárnymi orgánmi zmluvných strán, inak sú neplatné.

3/ Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú uvedené v obsahu tejto zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, ku ktorým sa vzťahujú, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, vo veciach a vzťahoch neupravených osobitnými hmotnoprávnymi predpismi, ktorými sú zmluvné strany viazané.

4/ Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch /origináloch/, z ktorých dve vyhotovenia /originály/ sú určené pre prenajímateľa a dve vyhotovenia /originály/ sú určené pre nájomcu.

5/ Zástupcovia zmluvných strán vyhlasujú, 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 Trnave, dňa: 28.03.2013

V Bratislave, dňa: 27.03.2013

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Martin Tabaček
Riaditeľ
Fakultnej nemocnice Trnava

.....
Ing. Antónia Borovková
členka Predstavenstva
Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a.s.

.....
Ing. Miroslav Vaďura, MPH
člen Predstavenstva
Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a.s.

Výpočtový list k nájomnej zmluve uzatvorenej medzi:

PRENAJÍMATEL:

SR - Fakultná nemocnica Trnava
sídlo: A. Žarnova 11, 917 75 Trnava
IČO: 00 610 381
DIČ: 2021191084
IČ DPH: SK2021191084
štatutárny orgán: Ing. Martin Tabaček - riaditeľ
bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.: 7000281238/8180

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.
sídlo: Mamateyova č. 17, 850 05 Bratislava
zastúpená: Ing. Marcel Forai, MPH, predseda predstavenstva
IČO: 35 937 874
IČ DPH: SK2022027040
zapísaná v ObR Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3602/B
bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.: 7000182387/8180

(ďalej len „nájomca“)

Služby spojené s nájomom:

- záloha za teplo a ohrev vody	11 061,67 EUR / rok
- záloha za elektrickú energiu	12 272,46 EUR / rok
- záloha za vodné a stočné	1 721,07 EUR / rok
- odvoz komunálneho odpadu	759,48 EUR / rok
- bezpečnostné rohožky	369,12 EUR / rok

Zálohové platby spolu :

26184,- EUR / rok
2182,- EUR / mesiac

K zálohovým platbám bude účtovaná aktuálna výška DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Rozpis platieb

Služby za mesiac	Cena bez DPZ	Cena s DPH
apríl 2013	4364,00	5236,80
máj 2013	4364,00	5236,80
jún 2013	4364,00	5236,80
júl 2013	2182,00	2618,40
august 2013	2182,00	2618,40
september 2013	2182,00	2618,40
október 2013	2182,00	2618,40
november 2013	2182,00	2618,40
december 2013	2182,00	2618,40
Celkom:	26184,00	31420,80