

## 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

**Prenajíateľ:** Stredná odborná škola – správca majetku BBSK  
 Sídlo: Generála Viesta 6, 050 01 Revúca  
 Zastúpený: Ing. František Lukáš, riaditeľ školy  
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
 IBAN:: SK338180000007000393651  
 IČO: 37890182  
 IČ DPH: SK2021682608  
 (ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.  
 Sídlo: Mamateyova 17, 850 05 Bratislava  
 Zastúpený: Ing. Marcel Forai, MPH, predseda predstavenstva  
 Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sa, vl.č.3602/B  
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava  
 IBAN: SK478180000007000182424  
 IČO: 35937874  
 DIČ: 2022027040  
 IČ DPH: SK2022027040  
 (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 v katastrálnom území mesta Revúca, zapísanej na 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 m<sup>2</sup>**, umiestnené na štvrtom poschodí budovy na ul. Komenského 40 v Revúcej, a to miestnosti: kancelária č. 404a a 404b o výmere podlahovej plochy: **45,36 m<sup>2</sup>**.
3. Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 5 zmluvy.

### Čl. III

#### Účel nájmu

Prenajíateľ 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 prenajíateľa.

### Čl. IV

#### Cena nájmu a platobné podmienky

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajíateľovi 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 1m<sup>2</sup> nebytového priestoru vo výške **21,50 eur/1m<sup>2</sup>/rok** (slovom: dvadsaťjeden eur a päťdesiat centov). **Ročné nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu 975,24 eur** (slovom: deväťstosedemdesiatpäť eur a dvadsaťštyri centov), **mesačné nájomné je 81,27 eur** (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. 3.1. k tejto zmluve. V prípade inštalácie klimatizačnej jednotky bude mesačná kalkulácia na základe prílohy č. 3.2. Zálohové platby sa vyúčtujú ročne na základe zúčtovacích faktúr.
  4. Nájomca je povinný uhradiť mesačné nájomné v sume **81,27 eur** (slovom: osemdesiatjeden eur a dvadsaťsedem 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. Poplatky za služby spojené s nájmom a energie prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočnej spotreby do 31. marca 2015.
  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 **do 31. augusta 2015**. 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 eur vrátane DPH. Zoznam týchto drobných opráv je v prílohe č. 4 k tejto zmluve.
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 požiarom 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 poistí 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 povinností 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.

## 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.
2. d) odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v súlade s touto zmluvou 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. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejniť túto zmluvu a svojím 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 2014 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. 3.1.: Kalkulácia nájomného a zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom bez klimatizačnej jednotky.
  - Príloha č. 3.2.: Kalkulácia nájomného a zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom s klimatizačnou jednotkou.
  - 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 vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Revúcej, dňa: 28.8.2014

Za prenajímateľa:

Ing. FRANTIŠEK LUKAS  
riaditeľ školy  
Stredná odborná škola

V Bratislave, dňa: 26.8.2014

Za nájomcu:

Ing. Marcel Forai, MPH  
predseda Predstavenstva  
Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a.s.