

Nájomná zmluva č. 5/2016/DK

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

Prenajíateľ: **ŽOS Trnava a.s.**
Sídlo: Koniarekova 19, 917 21 Trnava
IČO: 34 108 513
DIČ: 2020392891
IČ DPH: SK 2020392891
Konajúci: Ing. Miloš Kyselica, generálny riaditeľ a člen predstavenstva
Ing. Peter Jaroška, ekonomický riaditeľ a člen predstavenstva
Zapísaná: Obchodný register Okresný súd Trnava, odd. Sa, vložka č. 46/T
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: SK27 7500 0080 1001 1175 3523
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: **Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**
Sídlo: Želova 2, 829 24 Bratislava 25
IČO: 30796482
DIČ: 2021904456
Konajúci: MUDr. Tomáš Haško, MPH, predseda úradu
Zapísaná: Úrad zriadený na základe zákona č. 581/2004 Z.z.
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0019 8055
(ďalej len „nájomca“)

Článok 1

Úvodné ustanovenie

- 1.1. Prenajíateľ je právnickou osobou zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, oddiel Sa, vložka číslo 46/T.
- 1.2. Nájomca je právnická osoba zriadená zo zákona č. 581/2004 Z.z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 1.3. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa na Trojičnom námestí 10 v Trnave zapísaných na liste vlastníctva 5170 (príloha č.2) vedenom na Okresnom úrade Trnava, katastrálny odbor. Konkrétne sa jedná o Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape – parcela číslo 695/2 o celkovej výmere 2879 m² zastavané plochy a nádvoria, parcela číslo 695/3 o celkovej výmere 3180 m² zastavané plochy a nádvoria, parcela číslo 695/4 o celkovej výmere 78 m² zastavané plochy a nádvoria, parcela číslo 695/5 o celkovej výmere 10 m² zastavané plochy a nádvoria, a stavby súpisné číslo 140 „budova - Dom kultúry“ postavené na parcele 695/3 a stavby bez súpisného čísla „vonkajší osobný výťah – dom kultúry“ postavené na parcele 695/5.

Článok 2

Predmet nájmu

- 2.1. Prenajíateľ dáva do prenájmu nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa na 2. poschodí v nehnuteľnosti - stavbe špecifikovanej v bode 1.3. článku 1 „Úvodné ustanovenie“ tejto zmluvy.
- 2.2. Konkrétne sa jedná o prenájom:
 - kancelária č. 1 o celkovej ploche 33,31 m²
 - kancelária č. 2 o celkovej ploche 23,90 m²
 - kancelária č. 3 o celkovej ploche 21,50 m²
 - kancelária č. 4 o celkovej ploche 31,60 m²
 - kancelária č. 5 o celkovej ploche 31,00 m²
 - kancelária č. 6 o celkovej ploche 31,60 m²
 - kancelária č. 7 o celkovej ploche 17,00 m²

- kancelária č. 8 o celkovej ploche 23,50 m²
 - kancelária č. 9 o celkovej ploche 35,00 m²
 - sociálne zariadenie ženy, muži o celkovej ploche 22,70 m²
 - archív, zasadačka o celkovej ploche 26,10 m²
 - kuchynka o celkovej ploche 5,00 m²
 - chodby o celkovej ploche 105,00 m²
 - parkovacie miesta 5 ks
- 2.3. Nájomca je oprávnený vzhľadom k prenájmu nebytových priestorov užívať zároveň všetky spoločné priestory a príslušenstvo nehnuteľnosti – stavby špecifikovanej v Článku 1 „Úvodné ustanovenie“, bod 1.3. tejto zmluvy.

Článok 3 **Účel nájmu**

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania svojej činnosti ako priestory kancelárske a administratívne.
- 3.2. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel využitia predmetu nájmu.

Článok 4 **Doba nájmu**

- 4.1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú do 30.06.2021 a to počnúc dňom 01.07.2016.
- 4.2. Dohodnutú dobu nájmu je možné predĺžiť po jej uplynutí v prípade, ak nájomca pred jej uplynutím písomne oznámi prenajímateľovi svoju vôľu v nájme pokračovať.
- 4.3. Nájom sa končí písomnou dohodou zmluvných strán.
- 4.4. Nájom sa končí uplynutím doby na ktorú bola táto zmluva uzatvorená, alebo uplynutím doby predĺženia na základe opčného práva nájomcu.
- 4.5. Nájomca môže písomne okamžite odstúpiť od zmluvy, ak podnájomca napriek výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že na predmete nájmu alebo nehnuteľnosti vzniká škoda, prípadne ak hrozí vznik škody značného rozsahu.
- 4.6. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného
 - nájomca alebo osoby, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v predmete nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
 - bolo rozhodnuté o odstránení alebo zastavení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
- 4.7. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
- prenajímateľ porušuje svoju povinnosť udržiavať spôsobom dohodnutým v tejto zmluve predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie
 - nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorý si predmet nájmu najal
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
- 4.8. Výpovedná lehota v prípadoch výpovede podľa bodu 4.6. a 4.7. tohto článku je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Účinky doručenia výpovede sú splnené aj vtedy, ak príjemca výpovede si túto nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jej prevzatie odmietol.

Článok 5 **Nájomné a ostatné náklady spojené s nájmom**

- 5.1. Nájomné za celý predmet nájmu a náklady spojené s nájmom sú splatné podľa nižšie uvedených podmienok.
- 5.2. Nájomné za kancelárske priestory (kancelária č. 1 až kancelária č. 9) je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 7,00 EUR/m² za kalendárny mesiac, nájomné za ostatné priestory (sociálne zariadenia, archív, zasadačka, kuchynka) je stanovené dohodou zmluvných strán vo

- výške 3,00 EUR/m² za kalendárny mesiac, t.j. nájomné za celý predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán spolu vo výške 1 900,27 EUR za kalendárny mesiac. Prenájom parkovacích miest v počte 5 ks poskytuje prenajímateľ nájomcovi bezodplatne.
- 5.3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné bude uhrádzané v pravidelných mesačných platbách s lehotou splatnosti do 30 dní od dátumu preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi. Úhrada bude vykonaná formou bezhotovostného prevodu na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v hlavičke tejto zmluvy. Za úhradu nájomného sa považuje deň pripísania uhradenej čiastky na účet prenajímateľa. Nájom nebytových priestorov je podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od dane z pridanej hodnoty.
- 5.4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v stanovenej výške nájmu nie sú zahrnuté služby spojené s obvyklým užívaním prenajatých priestorov (ďalej len „priame náklady“), t.j. dodávka elektrickej energie, dodávka tepla, vodné a stočné, zber, odvoz a likvidácia odpadu, upratovanie spoločných priestorov.
- 5.5. Priame náklady (zber, odvoz a likvidácia odpadu a upratovanie spoločných priestorov) bude nájomca uhrádzať mesačnou zálohovou platbou, s ročným vyúčtovaním po ukončení príslušného kalendárneho roka, vo výške 200 EUR + DPH za kalendárny mesiac s lehotou splatnosti do 30 dní od dátumu preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi. Priame náklady (dodávka elektrickej energie, dodávka tepla, vodné a stočné) bude nájomca uhrádzať mesačne na základe odpočtu z meračov jednotlivých dodávaných energií a vody, na základe faktúry s lehotou splatnosti do 30 dní od dátumu preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi. Úhrady budú vykonané formou bezhotovostného prevodu na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v hlavičke tejto zmluvy. Za úhradu priamych nákladov sa považuje deň pripísania uhradenej čiastky na účet prenajímateľa.

Článok 6

Všeobecné platobné podmienky

- 6.1. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy, prináleží prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške základnej úrokovej sadzby ECB v prvý deň omeškania + 5 percentuálnych bodov. Tým nie sú dotknuté iné nároky prenajímateľa voči nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad na náhradu škody.
- 6.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného sa bude každoročne prehodnocovať podľa indexu spotrebiteľských cien vyhlásených Štatistickým úradom SR vyhlásených za rok predchádzajúci. V prípade že tento index bude vyšší ako 2,5 % je prenajímateľ oprávnený upraviť vzhľadom na tento index výšku nájomného. Zmena výšky nájomného bude realizovaná dodatkom ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Článok 7

Poistenie

- 7.1. Zmluvné strany sú povinné na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti poisťovňu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v prenajatých priestoroch a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb, zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na predmete nájmu a v predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné
 - živelné poistenie predmetu nájmu- nehnuteľnosti poisťuje prenajímateľ

Článok 8

Úpravy predmetu nájmu

- 8.1. Všetky úpravy, prestavby alebo ukončovacie práce nájomcu v predmete nájmu musia byť vykonané v súlade s príslušnými technickými a právnymi predpismi.
- 8.2. Nájomca je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu vykonať stavebné úpravy (ďalej len úpravy) na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný udeliť súhlas s úpravami, vylepšeniami, prípadnými prestavbami za predpokladu, že:
- úpravy nenarušia funkčnosť rozvodových systémov v nehnuteľnosti
 - práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované

odbornými dodávateľmi

- nebudú mať za následok neprimerané obmedzenie prenajímateľa, ďalších nájomcov a podnájomcov a neovplyvnia priestory mimo predmetu nájmu
 - neznížia úžitkovú hodnotu nehnuteľnosti
 - budú realizované výlučne na náklady nájomcu
 - budú realizované v súlade s touto zmluvou, jej prílohami a Slovenskými technickými normami
- K udeleniu súhlasu musí nájomca prenajímateľovi vopred odovzdať špecifikáciu stavebných úprav. V prípade, že úpravy vyžadujú súhlasy a povolenia orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom, resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou nájomcu.
- 8.3. Prenajímateľ súhlasí s tým, že si nájomca môže odpisovať technické zhodnotenie, ktoré vykonal na predmete nájmu na vlastné náklady.
- 8.4. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že nájomca si môže technologické vybavenie a vykonané úpravy vnútorného vybavenia, ktoré inštaloval sám zobrať a pokiaľ vznikne v dôsledku tohto nejaká škoda na majetku prenajímateľa, túto škodu nahradiť alebo na vlastné náklady uvedie poškodenú vec do pôvodného stavu.

Článok 9

Bezpečnostné opatrenia, PO a BOPZ

- 9.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v nehnuteľnosti v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredia výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 9.2. Nájomca zabezpečí pravidelné preškoľovanie zamestnancov ohľadom BOZP a PO na vlastné náklady, a bude dodržiavať predpisy ohľadom BOZP a PO, ale osadenie ochranných prvkoch a hasiacich prístrojov a ich pravidelnú revíziu ako aj revíziu priestorov, či vyhovujú požiadavkám BOZP a PO, bude zabezpečovať prenajímateľ na vlastné náklady.
- 9.3. Nájomca je povinný okamžite hlásiť prenajímateľovi každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb, majetku v predmete nájmu a ohrozujúcu ochranu životného prostredia.
- 9.4. Nájomca plne zodpovedá za znečistenie spôsobené na životnom prostredí, za znečistenie pôdy, nehnuteľnosti a iné ekologické znečistenia, ktoré budú spôsobené prevádzkou a činnosťou na prenajatej ploche a okolí.

Článok 10

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

- 10.1. Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať predmet nájmu a užívať spoločné priestory v súlade s touto zmluvou, všeobecne platnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími právnymi predpismi, v súlade s povoleniami, ktoré nájomcovi určujú podmienky prevádzky v predmete nájmu a tak, aby nájomca svojou prevádzkou a užívaním predmetu nájmu nespôsoboval prenajímateľovi, ďalším nájomcom v DK ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody značného rozsahu, neobmedzoval ich podnikanie v DK.
- 10.2. Nájomca bude počas celej doby trvania nájmu prevádzkovať v predmete nájmu činnosť v súvislosti s plnením úloh nájomcu podľa platných právnych predpisov.
- 10.3. Nájomca umožní prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva predmetu nájmu, prípadne akejkolvek inej prevádzkovej potreby. Prenajímateľ musí nájomcu o tejto skutočnosti vopred informovať aspoň 24 hodín.
- 10.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o všetkých

- skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu a spoločných priestorov.
- 10.5. Nájomca nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto v predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, ani nebude zaťažovať podlahu a premiestňovať ťažké predmety, napr. trezory, strojné zariadenia a pod., ktoré by mohli spôsobovať neprimerane veľkú záťaž bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením orientačnej tabule s označením názvu a sídla nájomcu, a to na priečelí budovy a prípadne aj na chodbe vo vestibule na 2. poschodí, a tiež že súhlasí s inštalovaním dochádzkovej stanice na chodbe s kanceláriami nájomcu, a telekomunikačnej skrine podľa požiadaviek nájomcu.
 - 10.6. Nájomca nebude odkladať tovar či iné predmety v spoločných priestoroch DK mimo miest na to určených.
 - 10.7. Nájomca musí počas plynutia výpovednej lehoty akceptovať právo prenajímateľa umiestniť na výklad predmetu nájmu, alebo na časti predmetu nájmu, oznámenie o tom, že predmet nájmu je dňom uplynutia výpovednej lehoty voľný a určený na ďalšie prenajatie.
 - 10.8. Prenajímateľ zabezpečí po celú dobu trvania nájmu dodávku a výkon všetkých médií a služieb potrebných pre riadnu prevádzku predmetu nájmu.
 - 10.9. Nájomca sa nebude domáhať zľavy na nájomnom, ak príde ku krátkodobému výpadku (do dvadsaťštyri hodín) dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, vody, odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie.
 - 10.10. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať právo prenajímateľa zabezpečovať opravy, údržbu a kontrolu inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v predmete nájmu a za tým účelom umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným osobám vstup do prenajatých priestorov.
 - 10.11. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu a drobnými opravami. Za drobné opravy sú zmluvnými stranami považované také práce, ktoré nepresiahnu hodnotu jednej opravy zaistovanej nájomcom vo výške 30 EUR, maximálne kumulatívne do výšky 150 EUR za mesiac, cena opravy musí byť vopred odsúhlasená nájomcom.
 - 10.12. Nájomca je povinný hradiť všetky opravy v prípade že dôvodom na ich vykonanie bolo násilné poškodenie majetku prenajímateľa zo strany nájomcu, alebo inej osoby ktorá sa v prenajatých priestoroch nachádza zo súhlasom nájomcu.
 - 10.13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo iných zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
 - 10.14. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že po podpise tejto zmluvy prenajímateľ poskytne nájomcovi bezplatnú službu sťahovania prevozu inventáru, zariadení a vybavenia z kancelárií ktoré užíva v súčasnosti.

Článok 11

Odovzdanie predmetu nájmu

- 11.1. Nájomca je povinný na vlastné náklady ku dňu skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom a z akéhokoľvek dôvodu odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
- 11.2. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce z predchádzajúceho bodu, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške posledného fakturovaného nájomného a prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu, odstrániť úpravy, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcovi, a to všetko na náklady nájomcu.

Článok 12

Záverečné ustanovenia

- 12.1. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo zmluvy sa riadia zákonom o nájme nebytových priestorov a právnymi normami platnými na území SR, pokiaľ nie je v zmluve stanovené inak.

- 12.2. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 12.3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy alebo jeho časti je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 12.4. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykoná a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie nájomcovi je platne a účinne vykonané vtedy, ak prenajímateľ doručuje nájomcovi v mieste predmetu nájmu určenom podľa tejto zmluvy.
- 12.5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
- 12.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.7.2016 po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
- 12.7. Zmluva je vyhotovená v 2 originálnych vyhotoveniach, z ktorých po 1 originálnom vyhotovení obdržia prenajímateľ a nájomca.
- 12.8. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú jej nasledovné prílohy: Príloha č. 1 – Výpis z obchodného registra prenajímateľa, Príloha č. 2 – List vlastníctva, Príloha č. 3 – katastrálna mapa, Príloha č.4 - pôdorys prenajatých priestorov, zoznam kancelárii, Príloha č. 4 – pôdorys umiestnenia parkovacích miest.

V Trnave, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Miloš Kyselica
generálny riaditeľ a člen predstavenstva

.....
MUDr. Tomáš Haško, MPH
predseda

.....
Ing. Peter Jaroška
ekonomický riaditeľ a člen predstavenstva