

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 451/109/2016

**uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov a § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení
neskorších predpisov**

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika

Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny

Špitálska 8, 812 67 Bratislava

Štatutárny zástupca: Ing. Marián Valentovič, generálny riaditeľ

V zastúpení: Mgr. Lenka Kusalíková, riaditeľka sekcie ekonomiky na základe
splnomocnenia č. 2015/14709 zo dňa 02.02.2015

IČO: 30794536 DIČ: 2021777780

Zapísaný ako: Rozpočtová organizácia, zriadená zákonom č. 453/2003 Z. z.

Fakturačná a korešpondenčná adresa:

Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Partizánske

Nám. SNP č. 151/6, 958 01 Partizánske

IČO: 30794536, DIČ: 2021777780

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

V zmysle § 5 ods. 2 zákona 453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí a rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1.1. 2015 je Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Partizánske preddavková organizácia napojená na rozpočet Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, ktoré je od 1.1. 2015 správcom predmetného majetku štátu.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka

Štatutárny orgán: Mgr. Miroslav Kočan, predseda predstavenstva

Ing. Milan Horváth, podpredseda predstavenstva

doc. JUDr. Michal Ďuriš, PhD., člen predstavenstva

IČO: 35 937 874

DIČ: 2022027040

IČ DPH: SK2022027040

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: [REDACTED]

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa,
vložka č. 3602/B

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

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

Článok I

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľný majetok vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe prenajímateľa, a to: nebytové priestory spolu o výmere 77,80 m², ktoré sa nachádzajú na 1. poschodí administratívnej budovy na Nám. SNP 151/6, 958 01 Partizánske, súpisné číslo 151, v katastrálnom území Partizánske, okres Partizánske, obec Partizánske, zapísanej v KN na LV č. 2787 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Partizánskom(d ďalej len „budova“).
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve, nebytové priestory v budove uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, spolu o výmere podlahovej plochy **77,80 m²**, podľa situačného plánu v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, a to:
kancelárske priestory na 1. poschodí budovy:

kancelária č. 133	o výmere 16,40 m ²
kancelária č. 134	o výmere 16,40 m ²
kancelária č. 135	o výmere 32,80 m ²
kancelária č. 136	o výmere 12,20 m ²
3. Predmet nájmu bol vyhlásený za dočasne prebytočný rozhodnutím štatutárneho zástupcu prenajímateľa č. 3/2016/PE zo dňa 24.03.2016 v súlade s IN č. 050/2015.
4. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 2 tohto článku zmluvy, aby ho dočasne, v dobe a na účel podľa tejto zmluvy užíval. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu a ani jeho časti do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám.

Článok II

Účel a doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu výlučne na účely **výkonu verejného zdravotného poistenia v rámci expozitúry nájomcu v Partizánskom**, pričom kancelária č. 136 bude využívaná na archívne účely nájomcu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy sa nájom dojednáva **na dobu určitú**, a to na **5 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok III

Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s nájomom

1. Na základe výsledkov ponuky, zverejnenej v Registri ponúkaného majetku štátu v súlade s ustanoveniami §13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi **nájomné** za predmet nájmu vo výške **33,20 Eur/m²/rok** (slovom tridsaťtri eur dvadsať centov), t.j. za 77,80 m² v celkovej výške **2 582,96 Eur/rok** (slovom dvetisícpäťstoosemdesiatdva eur deväťdesiatšesť centov). Prenajímateľ nie je platcom DPH.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **nájomné** na základe tejto zmluvy vopred v **štvrt'ročných splátkach t.j. 645,74 Eur/štvrt'rok** (slovom šesťstoštyridsaťpäť eur sedemdesiatštyri centov), vždy do 10. kalendárneho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roka na účet prenajímateľa pre platby nájomného, uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Pomerná časť nájomného za príslušný štvrt'rok, v ktorom bola uzatvorená táto zmluva, je splatná do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomné je možné upraviť na základe dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku, potvrdeného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán, ak sa zvýši nájomné rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností.
3. V prípade, že sa nájomca dostane s platbami podľa tejto zmluvy do omeškania, je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania vo výške stanovenej v § 3 Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s nájomom nebytových priestorov, a to: dodávka elektrickej energie, dodávka tepla a teplej vody, vodné, stočné a ostatné náklady uvedené v bode 6 písm. d) tohto článku, ktoré súvisia s užívaním a so správou predmetu nájmu (ďalej len „náklady za služby spojené s nájomom“).
5. Nájomca sa zaväzuje **uhrádzať náklady za služby spojené s nájomom zálohovou platbou vopred** vo výške **224,43 Eur/štvrt'rok** (slovom dvestodvadsaťštyri eur štyridsaťtri centov), na účet prenajímateľa pre prevádzkové náklady, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe zálohovej faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka, za ktorý sa platia tieto náklady. Lehota splatnosti zálohovej faktúry je 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi. Uvedené náklady sú prepočítané pomerom plochy, užíwanej nájomcom a celkovej plochy nebytových priestorov prenajímateľa, čo predstavuje 2 % z celkovej plochy nebytových priestorov v objekte.
6. Zálohové platby zahŕňajú pomernú časť nákladov prenajímateľa vynaložených v súvislosti s prevádzkovaním nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, a to:
- a) **tepelná energia** **31,53 €/ mesiac** (slovom tridsaťjeden eur päťdesiattri centov)
 - b) **elektrická energia** **9,96 €/ mesiac** (slovom deväť eur deväťdesiatšesť centov)
 - c) **vodné, stočné** **4,98 €/ mesiac** (slovom štyri eurá deväťdesiatosem centov)
 - d) **ostatné náklady:**
 - poistenie budovy** **2,17 €/ mesiac** (slovom dve eurá sedemnášť centov)
 - odvoz a likvidácia odpadu** **1,17 €/ mesiac** (slovom jedno euro sedemnášť centov)
 - pravidelná deratizácia** **0,32 €/ mesiac** (slovom tridsaťdva centov)
 - daň z nehnuteľnosti** **0,46 €/ mesiac** (slovom štyridsaťšesť centov)
 - upratovanie predmetu nájmu** **24,22 €/ mesiac**
(dvadsaťštyri eur dvadsaťdva centov)
- spolu vo výške 74,81 €/ mesiac** (slovom sedemdesiatštyri eur osemdesiatjeden centov). Predpokladané prevádzkové náklady sú ročne vo výške **897,72 €** (slovom osemstodeväťdesiatšesť eur sedemdesiatdva centov).
7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami uhradenými nájomcom podľa bodu 6 tohto článku zmluvy a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním predmetu nájmu za príslušné zúčtovacie obdobie, bude nájomcovi po uplynutí tohto

obdobia fakturovaný prenajímateľom na základe vyúčtovania dodávateľov príslušných energií a služieb do 30 dní od uplynutia zúčtovacieho obdobia. Lehota splatnosti vyúčtovacej faktúry je 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi.

8. Náklady za služby spojené s nájomom môžu byť upravené na základe zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného predpisu, alebo zvýšenia cien energií a médií účtovaných prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami, na základe dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
9. Nájomca je povinný uhrádzať **telekomunikačné poplatky** za používanie telefónnych liniek vo vlastnej réžii.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú preukázateľne nesplnením tejto povinnosti.
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo vykonávať žiadne stavebné úpravy súvisiace s využívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca zabezpečuje bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (§ 21 preventívne a ochranné služby). Ďalej je povinný dodržiavať hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim uvedený v smernici prenajímateľa, s ktorou je prenajímateľ povinný nájomcu oboznámiť bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
4. Podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zabezpečuje nájomca ochranu pred požiarimi v predmete nájmu s výnimkou povinností podľa § 4 písm. k) až m) a § 5 písm. a), d), e), g) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, s ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nájomcom nedošlo k nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O tomto prenechaní sa spíše protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v tomto stave aj počas celej doby nájmu.
7. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla

organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje uvedené v tejto zmluve.

8. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli preukázateľne jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržujú s vedomím nájomcu.
9. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.
10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného zamestnanca nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových priestorov, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje rešpektovať umiestnenie prvkov informačno-komunikačných technológií (ďalej len „IKT“) nájomcu v prenajatých priestoroch, resp. v technologickej miestnosti objektu prenajímateľa, a za týmto účelom zabezpečiť:
 - a) možnosť vyvedenia štruktúrovanej kabeláže nájomcu do samostatného uzamykateľného stojanu,
 - b) chladenie priestorov s umiestnením servera, resp. technologickej miestnosti klimatizáciou,
 - c) elektrické napájanie predmetu nájmu proti úmyselnému a neúmyselnému vypínaniu a zapínaniu,
 - d) pri odovzdaní predmetu nájmu uloženie náhradných kľúčov od predmetu nájmu a od priestorov s umiestnením servera, resp. od technologickej miestnosti v zapečatenej obálke a pred každým použitím týchto kľúčov informovať určeného zamestnanca nájomcu, zároveň o rozpečatení obálky je prenajímateľ povinný spísať zápisnicu,
 - e) upratovanie miestnosti s umiestnením servera, resp. technologickej miestnosti, v ktorej sú umiestnené aj IKT nájomcu, len za účasti určeného zamestnanca nájomcu.

Článok V

Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorý bol dojednaný. Zmluvu je možné predčasne ukončiť aj vypovedaním zmluvy v zmysle § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Výpovedná doba je 3 mesiace, a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa spravujú zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a súvisiacimi právnymi predpismi.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“) v súlade § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Zmeny a dodatky tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami a po udelení písomného súhlasu MF SR.
4. Zmluva je vyhotovená v 7 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri rovnopisy, nájomca dva rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky jeden rovnopis pre archívne účely.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Mgr. Lenka Kusalíková
riadiťka sekcie ekonomiky

.....
Mgr. Miroslav Kočan
predseda predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

.....
doc. JUDr. Michal Ďuriš, PhD.
člen predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

