

96/2018

Číslo zmluvy 300-006/2018

**ZMLUVA č. 300-006/2018  
o podnájme nebytových priestorov**

**Čl. I**

**Zmluvné strany**

**Nájomca:** Správa majetku Mesta Myjava, s.r.o.  
**Sídlo:** M.R. Štefánika 560/4, 907 14 Myjava  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č. 18886/R  
**Zastúpený:** Ing. Emil Hlavatovič, konateľ  
**IČO:** 36268071  
**DIČ:** 2021939414  
**IČ DPH:** SK2021939414  
**Bankové spojenie:** UniCredit bank Slovakia a.s.  
**IBAN:** SK51 1111 0000 0014 1119 0018  
(ďalej len „nájomca“)

a

**Podnájomca:** Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.  
**Sídlo:** Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3602/B  
**Zastúpený:** Mgr. Miroslav Kočan, predseda predstavenstva  
PaedDr. Tibor Papp, člen predstavenstva  
**IČO:** 35937874  
**DIČ:** 2022027040  
**IČ DPH:** SK2022027040  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**IBAN:** SK47 8180 0000 0070 0018 2424  
(ďalej len „podnájomca“)  
(spolu ďalej len „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto

**zmluvu o podnájme nebytových priestorov**

**Čl. II**

**Predmet zmluvy**

(1) Predmetom tejto zmluvy je záväzok nájomcu prenechať podnájomcovi do užívania nebytové priestory, špecifikované v Čl. II bode 2–a 3 tejto zmluvy a záväzok podnájomcu uhrádzať podnájom podľa Čl. IV tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.

(2) Nájomca je správcom nehnuteľnosti – Kultúrneho domu Samka Dudíka, nachádzajúcej sa na Partizánskej ulici v Myjave, orientačné číslo 17, súpisné číslo 290, postavenej na pozemku parcelné číslo 1911/8, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva číslo 3365 pre okres Myjava, obec Myjava, katastrálne územie Myjava, u katastrálneho odboru Okresného úradu Myjava.

(3) Nájomca prenecháva podnájomníkovi do užívania nebytové priestory, nachádzajúce sa na 1. poschodí budovy, špecifikovanej v bode 2 tohto článku zmluvy, a to:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| a) hlavný kancelársky priestor          | 33 m <sup>2</sup>  |
| b) skladový priestor                    | 20 m <sup>2</sup>  |
| c) právo užívania spoločných priestorov | 105 m <sup>2</sup> |
| • vstupné schodisko                     | 8 m <sup>2</sup>   |
| • chodba                                | 71 m <sup>2</sup>  |
| • predsieň                              | 6 m <sup>2</sup>   |
| • predsieň WC – ženy                    | 3 m <sup>2</sup>   |
| • WC – ženy                             | 7 m <sup>2</sup>   |
| • predsieň WC – muži                    | 3 m <sup>2</sup>   |
| • WC – muži                             | 7 m <sup>2</sup>   |

(ďalej len „nebytové priestory“ alebo „predmet podnájmu“ v príslušnom gramatickom tvare)  
Pôdorys predmetu podnájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

(4) Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu, ktorý sa stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

(5) Nájomca je oprávnený prenajímať nebytové priestory, špecifikované v bode 3 tohto článku zmluvy na základe nájomnej zmluvy zo dňa 24.3.2005, uzatvorenej medzi Mestom Myjava a Správou majetku Mesta Myjava s.r.o..

### Čl. III Účel podnájmu

Podnájomca bude predmet podnájmu užívať na účely poskytovania verejného zdravotného poistenia - činnosť expozitúry Myjava.

### Čl. IV Nájomné, úhrady za služby spojené s podnájmom, spôsob platenia

(1) Nájomné za užívanie nebytových priestorov sa určuje v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia o určovaní nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Myjava o výške úhrad za prenájom a dočasné užívanie pozemkov vo vlastníctve Mesta Myjava v katastrálnom území Myjava a Turá Lúka (ďalej len „VZN o určovaní nájomného“).

(2) Výška nájomného bola stanovená na základe dohody v hlavných prevádzkových priestoroch vo výške **31,54 €/m<sup>2</sup>/rok**, v skladových priestoroch vo výške **11,62 €/m<sup>2</sup>/rok** a v spoločných priestoroch vo výške **4,98 €/m<sup>2</sup>/rok**. Cena nájomného za spoločné priestory vo výške **522,90 €/rok** je rozdelená medzi 7 subjektov, ktoré uvedené priestory užívajú, takže podnájomca je povinný uhrádzať pomernú časť nájomného vo výške **74,70 €/rok**.

(3) Ročné a štvrťročné nájomné bez DPH sa určí ako násobok jednotlivých prenajatých plôch a sadzby podľa bodu 2 tohto článku a je vypočítané v nasledujúcej tabuľke:

	Plocha v m <sup>2</sup>	Sadzba za m <sup>2</sup> /rok v €	Nájomné za rok v €	Nájomné za štvrťrok v €
a) hlavný prevádzkový priestor	33,0	31,54	1 040,82	260,21
b) skladový priestor	20,0	11,62	232,40	58,09
c) spoločné priestory	105,0/7	4,98	74,70	18,68
<b>Nájomné spolu</b>			<b>1 347,92</b>	<b>336,98</b>

(4) Nájomca bude pre podnájomcu zabezpečovať prostredníctvom tretích osôb dodávku tepla na vykurovanie priestorov, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, vody (vodné) a zabezpečí odvod odpadovej vody (stočné).

(5) Ročná a štvrťročná výška zálohových platieb na náklady za dodávku energií uvedených v bode (4) je určená pomerom prenajímanej plochy voči celkovej ploche v Kultúrnom dome Samka Dudíka:

Zálohová platba	€/rok bez DPH	€/štvrťrok bez DPH	€/rok s 20% DPH	€/štvrťrok s 20% DPH
a) dodávka tepla a teplej úžitkovej vody	660,00	165,00	792,00	198,00
b) dodávka elektrickej energie	264,00	66,00	316,80	79,20
c) dodávka vody a odvod odpadovej vody	36,00	9,00	43,20	10,80
<b>Zálohové platby celkom</b>	<b>960,00</b>	<b>240,00</b>	<b>1 152,00</b>	<b>288,00</b>

(6) Podnájomca sa zaväzuje počnúc dňom 1.1.2018 uhrádzať pravidelne štvrťročne nájomné vo výške **336,98 € bez DPH** a zálohové platby podľa bodu (5) tohto článku zmluvy vo výške **240,00 € bez DPH**, na základe faktúry nájomcu, vystavenej v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov. Výšku DPH bude nájomca fakturovať podľa zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení platnom v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia.

(7) Lehota splatnosti faktúry je 21 dní odo dňa jej preukázateľného doručenia podnájomcovi.

(8) Po uplynutí kalendárneho roka nájomca vykoná celkové zúčtovanie platieb podnájomcovi za dodávku energií najneskôr do 30.apríla nasledujúceho roka, na základe vyúčtovacej faktúry, vystavenej v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov dodávateľmi jednotlivých energií. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi nedoplatok, resp. nájomca sa zaväzuje uhradiť podnájomcovi prípadný preplatok, do 21 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry, vystavenej nájomcom podnájomcovi.

(9) V prípade, že faktúra vystavená nájomcom nie je vyhotovená v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, má podnájomca právo vrátiť ju nájomcovi na opravu, pričom prestane plynúť lehota splatnosti a nová lehota začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry podnájomcovi.

(10) Na zmenu výšky nájomného a ceny za dodávku energií spojených s užívaním nebytových priestorov sú zmluvné strany povinné pristúpiť, ak nastane taká zmena príslušných zákonov, cien energií a všeobecne záväzného nariadenia, ktorá bude mať za následok zmenu ceny o viac ako 10 % smerom hore alebo dole voči terajšej dojednanej cene, pričom taká zmena bude realizovaná vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.

(11) Ak podnájomca neuhradí nájomné alebo zálohové platby podľa Čl. IV bodu (6) a v lehote stanovenej v Čl. IV bode (7) tejto zmluvy, je nájomca oprávnený uplatniť si nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení

## **Čl. V** **Doba podnájmu**

Podnájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.

## **Čl. VI** **Vzájomné vzťahy zmluvných strán**

(1) Nájomca odovzdáva podnájomcovi prenajatý nebytový priestor v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom podnájmu podľa Čl. III tejto zmluvy a v tomto stave sa ho zaväzuje na svoje náklady udržiavať počas celej doby podnájmu. Podnájomca vyhlasuje, že nebytový priestor prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu tejto zmluvy.

(2) Nájomca je oprávnený za prítomnosti zástupcu podnájomcu vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy a za účelom vykonania opráv a údržby, na ktoré je povinný nájomca podľa bodu 8 tohto článku.

(3) Podnájomca je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory len v rozsahu a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.

(4) Podnájomca sa zaväzuje uhradiť náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého nebytového priestoru.

(5) Podnájomca nie je oprávnený prenajaté nebytové priestory prenechať do prenájmu tretej osobe bez písomného súhlasu nájomcu.

(6) Podnájomca je povinný informovať nájomcu o všetkých skutočnostiach, ktoré majú resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom ako sa o týchto skutočnostiach dozvedel.

(7) Prípadné stavebné úpravy je podnájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon). Tieto úpravy budú podnájomcom zrealizované na vlastné náklady. V prípade udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcom na vykonanie stavebných úprav majúciach charakter technického zhodnotenia, hodnotu tohto technického zhodnotenia je oprávnený viesť a odpisovať nájomca, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

(8) Podnájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca vykonať. Podnájomca je povinný nájomcovi vykonanie týchto opráv umožniť, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinností vznikne.

(9) Stavebné úpravy, zásahy do elektroinštalácie, rozvodu vody a kúrenia nie je podnájomca oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu nájomcu a príslušného stavebného úradu.

(10) Podnájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky vady a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch preukázateľne spôsobí vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.

(11) Za zabezpečenie úloh ochrany pred požiarimi v prenajatých prevádzkových a skladových priestoroch podľa Čl. II ods. 1 písm. a) a b) zodpovedá v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení podnájomca, s výnimkou povinností podľa § 4 písm. k) až m) a § 5 písm. a), d), e), g) uvedeného zákona.

(12) Podnájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

(13) Podnájomca si podľa vlastného uváženia zabezpečí poistenie vlastného vybavenia a inventáru, resp. zapožičaného inventáru proti krádeži, vandalizmu, požiaru, príp. inej udalosti, ktorá by mohla vzniknúť počas užívania predmetu podnájmu.

(14) Nájomca nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu alebo zničenie vlastného majetku podnájomcu, ak ku škode, strate alebo zničeniu dôjde preukázateľným zavinením podnájomcu.

(15) Podnájomca je oprávnený umiestniť svoje obchodné meno a logo na vonkajšej strane objektu – pri vchode do objektu, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza, a na vstupné dvere do predmetu podnájmu.

(16) Nájomca sa zaväzuje rešpektovať umiestnenie prvkov informačno-komunikačných technológií podnájomcu v prenajatých priestoroch, a za týmto účelom zabezpečiť:

- a) možnosť vyvedenia štruktúrovanej kabeláže podnájomcu do samostatného uzamykateľného stojanu,
- b) elektrické napájanie predmetu podnájmu proti úmyselnému a neúmyselnému vypínaniu a zapínaniu,
- c) uloženie náhradných kľúčov od predmetu podnájmu v zapečatenej obálke a pred každým použitím týchto kľúčov informovať určeného zamestnanca podnájomcu.

(17) Podnájomca je povinný zabezpečiť odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu na vlastné náklady.

## Čl. VII

### Ukončenie podnájmu

(1) Platnosť zmluvy je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení účinnosti tejto zmluvy ku dňu, uvedenému v tejto dohode.

(2) Každá zo zmluvných strán je oprávnená zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede od druhej zmluvnej strany.

(3) Počas plynutia výpovednej lehoty je podnájomca povinný umožniť záujemcovi prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti nájomcu alebo osoby ním splnomocnenej. Podnájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

(4) Podnájomca je zároveň oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:

- a) ak zistí, že nájomca je zverejnený v zozname osôb, u ktorých nastali dôvody zrušenia registrácie dane z pridanej hodnoty podľa § 81 ods. 4 písm. b) druhého bodu zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, ktorý v zmysle tohto zákona zverejňuje Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky na portáli Finančnej správy Slovenskej republiky,
- b) ak sa nájomca stane dlžníkom poisťného na zdravotné poistenie, ktoré je v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov povinný platiť podnájomcovi,
- c) ak právnickej osobe bol uložený jeden, alebo viacero trestov, uvedených v § 10 zákona č. 91/2016 Z.z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb v znení neskorších predpisov.

Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomnosti druhej zmluvnej strane, alebo k inému termínu, ktorý podnájomca v odstúpení uvedie. V prípade ak odstúpenie nie je možné doručiť druhej zmluvnej strane, považuje sa odstúpenie podľa tohto ustanovenia za doručené 3. dňom uloženia zásielky na pošte.

(5) V deň skončenia nájmu je podnájomca povinný odovzdať uvoľnený nebytový priestor nájomcovi v stave v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, príp. s prihliadnutím na úpravy, ktoré vykonal podnájomca na základe písomného povolenia nájomcu, vlastníka nebytových priestorov alebo príslušného stavebného úradu.

## Čl. VIII

### Osobitné ustanovenia

(1) Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane

urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.

(2) Každá zmluvná strana sa zaväzuje, že neponúkne, neposkytne, ani sa nezaviaže poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany, a rovnako neprijme, ani sa nezaviaže prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny neprimeraný dar, ani inú výhodu, či už peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy.

(3) Každá zmluvná strana sa zaväzuje bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si bude vedomá alebo bude mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.

(4) V prípade, že akýkoľvek neprimeraný dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy alebo pokiaľ má zmluvná strana alebo zástupca zmluvnej strany dôvodnú príčinu domnievať sa, že takéto dary alebo výhody boli alebo sú poskytované, môže zmluvná strana od tejto zmluvy odstúpiť.

(5) Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek práva a pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy na tretie osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu podnájomcu. Právny úkon, ktorým budú práva a pohľadávky postúpené v rozpore s týmto bodom, bude neplatný.

## Čl. IX

### Všeobecné a záverečné ustanovenia

(1) Vzťahy, ktoré nie sú upravené výslovne touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ďalšími príslušnými právnymi predpismi.

(2) Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili porušením svojich povinností vyplývajúcich zo zmluvy, a to do 14 dní odo dňa preukázania ich vzniku a výšky.

(3) Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán, vo forme písomného dodatku k zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.

(4) Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

(5) Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z toho jeden (1) rovnopis je určený pre nájomcu a tri (3) rovnopisy pre podnájomcu.

(6) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.

V Myjave, dňa 7. 3. 2018

V Bratislave, dňa 29-03-2018

Ing. Emil Hlavatovič  
konateľ  
Správa majetku Mesta Myjava, s.r.o.

10.  
21930414

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

Paed. Papp  
člen predstavenstva  
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.