

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“)
(ďalej len „zmluva“)

Článok I.

Zmluvné strany

1.1. PRENAJÍMATEĽ:

obchodné meno: NOVIMPEX spol. s r. o.

sídlo: Šurianska cesta 62, 940 01 Nové Zámky

spoločnosť zastúpená: Zsolt Böjtös konateľ

IČO: 311 050 92

DIČ: 2020413197

IČ pre DPH: SK2020413197

bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Nové Zámky

číslo účtu IBAN: SK78 0200 0000 0000 1700 8172

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 2901/N

Kontaktná osoba: Z

(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2. NÁJOMCA:

obchodné meno: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

sídlo: Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka

v zastúpení: Ing. Richard Strapko, predseda predstavenstva

Ing. Ľubomír Kováčik, člen predstavenstva

IČO: 35 937 874

DIČ: 2022027040

IČ pre DPH: SK2022027040

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu IBAN: SK47 8180 0000 0007 0018 2424

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

Kontaktná osoba vo veciach zmluvy

Kontaktná osoba vo veciach technic

(ďalej len „nájomca“)

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

Článok II.

Základné ustanovenia

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/1 nasledovných nehnuteľností:

- stavba, súpisné číslo 4121, postavená na pozemku parcela registra „C“, parcela č. 99/1 o výmere 252 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok, parcela registra „C“, parcela č. 99/1 o výmere 252 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

nachádzajúcich sa na ul. Petöfiho 1, Nové Zámky, okres Nové Zámky, obec Nové Zámky, katastrálne územie Nové Zámky, zapísaných na liste vlastníctva číslo 5843, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Zámky.

Stavba je štvorpodlažný polyfunkčný dom s tromi nadzemnými a jedným podzemným podlažím, ležiaca na hranici mestského pozemku, s jedným centrálnym vstupom do objektu (ďalej v zmluve ako „polyfunkčný dom“, alebo „nehnuteľnosť“).

- 2.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania dve podlažia polyfunkčného domu za účelom zriadenia a prevádzkovania pobočky nájomcu, a to klientskeho centra na I.NP a kancelárií na II.NP (ďalej v zmluve ako „predmet nájmu“). Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a v súlade s touto zmluvou.

Článok III. Predmet nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe tejto zmluvy do dočasného užívania predmet nájmu – nebytové priestory o celkovej výmere 406,94 m², a to:
- 1. NP: nebytový priestor o rozlohe 160,24 m²,
okrem: 1.01 + 1.13 (spoločné priestory), 1.07 (bankomat ČSOB) a 1.11 + 1.12 (schody do 1. PP)
 - 2. NP: nebytový priestor o rozlohe 187,60 m²,
celé podlažie okrem: 2.13 - spoločné priestory
 - spoločné priestory 1. NP – 40,97 m², konkrétne: 1.01 , 1.13
 - spoločné priestory 2. NP – 18,13 m², konkrétne: 2.13
(ďalej len „predmet nájmu“).
- 3.2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi za úhradu služby spojené s užívaním a prevádzkou predmetu nájmu, a to dodávku elektrickej energie, vody, tepla, upratovanie spoločných priestorov a zimnú údržbu (ďalej len ako „služby spojené s nájmom“).
- 3.3. Nájomca si samostatne vo vlastnom mene, na vlastnú zodpovednosť a na vlastné náklady zabezpečí poskytovanie telekomunikačných služieb, k čomu sa prenajímateľ zaväzuje umožniť zriadenie káblového pripojenia pevnej telefónnej linky a internetu, ako i k poskytnutiu potrebnej súčinnosti nájomcovi pri zabezpečovaní uvedených technických služieb.
- 3.4. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí zber, triedenie, odvoz a likvidáciu komunálneho triedeného a nebezpečného odpadu v súlade s ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 3.5. Nájomca preberá od prenajímateľa do nájmu predmet nájmu a zaväzuje sa uhrádzať nájomné a platby za služby spojené s nájmom riadne a včas v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

Článok IV. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výhradne v súlade s predmetom svojej činnosti na účely poskytovania verejného zdravotného poistenia – činnosť pobočky Nové Zámky. Akákoľvek zmena účelu nájmu si vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

Článok V. Nájomné, služby spojené s nájmom a platobné podmienky

5.1. Nájomné a platobné podmienky

- 5.1.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy mesačne, a to

celkom za celý predmet nájmu vo výške: 3.035,55 € (slovom: tritisíc tridsaťpäť eur 55 centov) bez DPH, t. j. 3.642,66 € (slovom: tritisícšesťstoštyridsaťdva eur 66 centov) vrátane 20% DPH.

ROZPIS NÁJMU v eur/mesiac bez DPH PODĽA PRENAJATÝCH PRIESTOROV:

1. NP - 160,24 m² X 10,80 €/m² = 1.730,59 € bez DPH

2. NP - 187,60 m² X 6,20 €/m² = 1.163,12 € bez DPH

spoločné priestory 1. NP – 40,97 m² X 2,40 €/m² = 98,33 € bez DPH

spoločné priestory 2. NP – 18,13 m² X 2,40 €/m² = 43,51 € bez DPH

- 5.1.2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné za každý kalendárny mesiac v roku na základe doručenej faktúry, vystavenej 1x mesačne k 1. pracovnému dňu mesiaca, za ktorý nájomné prináleží. Faktúra musí mať náležitosti riadneho účtovného dokladu v zmysle platnej legislatívy a musí byť vystavená v súlade s touto zmluvou. V opačnom prípade je nájomca oprávnený vrátiť faktúru prenajímateľovi na opravu, pričom prestane plynúť lehota splatnosti faktúry podľa bodu 5.1.3. tohto článku zmluvy a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry nájomcovi.
- 5.1.3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa tak, aby príslušná suma nájomného bola pripísaná na účet prenajímateľa, uvedený v čl. I. tejto zmluvy, najneskôr v deň splatnosti nájomného. Splatosť faktúry za nájom je tridsať (30) dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi na e-mailovú adresu:
- 5.1.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu sa bude pokladať za uhradené dňom pripísania v dohodnutej výške na účet prenajímateľa.

5.2. Služby spojené s nájomom – zálohové platby, spôsob zúčtovania

Nájomné je odplatou výlučne za užívanie predmetu nájmu a nezahŕňa režijné, resp. iné náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa preto zaväzuje platiť nasledujúce náklady na energie súvisiace s nájomom:

- 5.2.1. Spotreba pitnej vody, stočné a zrážkové vody: 1 x ročne bude zúčtované podľa skutočného odberu a spotreby nájomcu, teda pomerovo – vzhľadom k veľkosti prenajatej plochy, podľa stavu vodomera tou sadzbou ktorú účtuje dodávateľ za spotrebu vody prenajímateľovi.
- 5.2.2. Spotreba zemného plynu na vykurovanie prenajatých priestorov bude zúčtovaná 1 x ročne podľa skutočnej spotreby nájomcu a na základe odpočtu stavu podružného plynomeru tou sadzbou, ktorú účtuje dodávateľ za spotrebu plynu prenajímateľovi.
- 5.2.3. Spotreba elektrickej energie bude zúčtovaná 1 x ročne, podľa skutočnej spotreby nájomcu a na základe odpočtu stavu podružného elektromeru. Spotrebovaná elektrická energia sa bude fakturovať tou sadzbou, ktorú účtuje dodávateľ za spotrebu elektrickej energie prenajímateľovi. K uvedenému bude pripočítaný aj paušál, ktorý mesačne účtuje dodávateľ za používanie elektromeru prenajímateľovi.

5.3. Výška zálohových platieb a vyúčtovanie zálohových platieb za energie

- 5.3.1. Prenajímateľ vykoná odpočet meračov a podružných meračov energií 1 x ročne, odpočet vykoná za každý uplynulý rok počas trvania doby nájmu. Odpočet stavov podružných meračov energií bude vykonaný k dátumu 31.12. príslušného kalendárneho roka v prítomnosti poverenej osoby nájomcu. Na základe odpočítaných hodnôt meračov energií za daný rok prenajímateľ vyfakturuje množstvo spotrebovaných energií v jednej súhrnnej faktúre nájomcovi tak, ako je nižšie uvedené v bode 5.3.3.
- 5.3.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohové platby na spotrebované energie, a to mesačne vo výške 400,00 € bez DPH, t. j. 480,00 € vrátane 20% DPH. Zálohové platby bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi spolu s nájomným faktúrou, vystavenou a doručenou nájomcovi v zmysle bodov 5.1.2. a 5.1.3. zmluvy.
- 5.3.3. Zálohové platby budú zúčtované 1x na konci roka, na základe množstva spotrebovaných energií, odpočtom podľa bodu 5.3.1. Prenajímateľ vystaví jednu vyúčtovaciu faktúru s dátumom vystavenia faktúry 15.01.

nasledujúceho kalendárneho roka na všetky prijaté zálohové platby podľa bodu 5.3.2. tohto článku zmluvy. Vo výúčtovacej faktúre prenajímateľ prefakturuje energie v tej cene, v akej ich od dodávateľov energií nakupuje, pričom sa započíta hodnota nájomcom uhradených zálohových platieb. Množstvo spotrebovaných energií bude vypočítané na základe každoročného odpočtu podružných meračov energií. Spolu s výúčtovacou faktúrou predloží prenajímateľ na vyúčtovanie aj zálohové príp. zúčtovacie faktúry jednotlivých dodávateľov energií. V prípade preplatku prenajímateľ vráti tento preplatok nájomcovi do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výúčtovacej faktúry – dobropisu, v prípade nedoplatku je nájomca tento povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote splatnosti 30 dní odo dňa doručenia výúčtovacej faktúry na e-mailovú adresu:

5.4. Údržba a upratovanie spoločných priestorov

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi pomernú časť nákladov, spojených s údržbou a upratovaním spoločných priestorov v budove, ako aj nákladov na zimnú údržbu okolia polyfunkčného domu v rozsahu:

- 5.4.1. spoločné priestory v plnom rozsahu (okrem priestorov, ktoré užíva nájomca),
- 5.4.2. najbližšie okolie objektu,
- 5.4.3. schodisko a podesta pred budovou,

Zimná údržba v rozsahu:

- 5.4.4. najbližšie okolie objektu,
- 5.4.5. schodisko a podesta pred budovou.

Náklady uvedené v bodoch 5.4.1. až 5.4.5. nie sú zahrnuté do nájomného. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačnú paušálnu platbu vo výške 186,00 € (slovom: jednoososemdesiatšesť eur) bez DPH, t. j. 223,20 € vrátane 20% DPH. Prenajímateľ bude fakturovať nájomcovi náklady za údržbu a upratovanie spoločných priestorov spolu s nájomným za podmienok uvedených v bode 5.1.2. a 5.1.3. tejto zmluvy.

5.5. Ostatné ujednania

- 5.5.1. Dohodnutú výšku nájomného, zálohových platieb a paušálnej platby podľa tohto článku zmluvy je možné upravovať na základe dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 5.5.2. DPH k platbám podľa tohto článku zmluvy bude prenajímateľ fakturovať vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov platných v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia. V prípade zmeny sadzby DPH sa nevyžaduje úprava formou dodatku k tejto zmluve, ale prenajímateľ bude automaticky účtovať sadzbu DPH platnú v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia.
- 5.5.3. V prípade, že predmet nájmu nemožno prechodne užívať na dohodnutý účel z dôvodov, ktoré nezavinil nájomca, za uvedené obdobie nie je nájomca povinný platiť nájomné. V prípade, že nájomca môže užívať predmet nájmu alebo jeho časť iba obmedzene, je oprávnený uplatniť si voči prenajímateľovi pomernú zľavu z nájomného a súvisiacich platieb za služby spojené s nájmom po dobu trvania obmedzeného užívania predmetu nájmu.
- 5.5.4. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením akýchkoľvek platieb, dohodnutých touto zmluvou, je prenajímateľ oprávnený požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).
- 5.5.5. Prenajímateľovi – platiteľovi DPH bude fakturovaná suma uhradená iba na bankový účet, ktorý je zverejnený v zozname bankových účtov zverejnenom na webovom sídle finančného riaditeľstva. Prenajímateľ je povinný ihneď písomne informovať nájomcu o každej zmene tohto bankového účtu. Ak prenajímateľ, ktorý je platiteľom DPH, nesplní povinnosť podľa § 6 ods. 1, 2 a 3 a § 85kk zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“), nájomca je oprávnený postupovať v zmysle ustanovenia § 69c ods. 1 zákona o DPH, t. j. uhradiť sumu vo výške DPH alebo jej časť uvedenú vo faktúre

prenajímateľa na číslo účtu správcu dane vedeného pre prenajímateľa podľa § 67 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní, pričom nájomca nie je v omeškaní, ak z tohto dôvodu neplní, čo mu ukladá zmluva. Prenajímateľ v takom prípade nemá nárok na úhradu príslušnej časti faktúry zodpovedajúcej výške DPH, na úroky z omeškania ani akékoľvek iné sankcie súvisiace s neuhradenou príslušnou časťou faktúry.

Článok VI.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu a ukončenie nájmu

6.1. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

6.2. Prevzatie predmetu nájmu

Prenajímateľ odovzdá na základe Preberacieho protokolu nájomcovi predmet nájmu a kľúče od prenajatých priestorov. Súčasne spoločne vykonajú odpočet hodnôt meračov a podružných meračov energií, ktoré prináležia k predmetu nájmu. Aktuálny stav meračov, ktorý bude počiatočným stavom meračov energií pre nájomcu, sa uvedie v Preberacom protokole. Preberací protokol bude vyhotovený v dvoch rovnopisoch, jedno vyhotovenie pre každého účastníka preberacieho konania.

6.3. Skončenie nájmu

6.3.1. Nájom podľa tejto zmluvy je možné ukončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán, ku dňu uvedenému v dohode,
- b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu,
- c) odstúpením zmluvnej strany v súlade s čl. IX body 9.4 a 9.5 zmluvy,
- d) odstúpením nájomcu z dôvodov uvedených v bode 6.3.3.

6.3.2. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

6.3.3. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj v prípade:

- a) ak sa prenajímateľ stane dlžníkom poisťného na zdravotné poistenie voči nájomcovi,
- b) ak právnickej osobe prenajímateľa bol uložený jeden, alebo viacero trestov, uvedených v § 10 zákona č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb v znení neskorších predpisov,
- c) dňom právoplatného rozhodnutia registrujúceho orgánu o výmaze podľa § 12 zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o registri partnerov verejného sektora“),
- d) dňom právoplatného rozhodnutia registrujúceho orgánu o pokute podľa § 13 ods. 2 zákona o registri partnerov verejného sektora,
- e) ak dôjde k výmazu partnera verejného sektora na návrh oprávnenej osoby počas trvania zmluvy,
- f) ak je partner verejného sektora viac ako 30 dní v omeškaní so zápisom novej oprávnenej osoby (§ 10 ods. 2 tretia veta zákona o registri partnerov verejného sektora).

6.3.4. Ak nie je splnená povinnosť podľa § 11 ods. 2 zákona o registri partnerov verejného sektora alebo ak je partner verejného sektora v omeškaní so splnením povinnosti podľa § 10 ods. 2 tretej vety citovaného zákona, nie je nájomca v omeškaní, ak z tohto dôvodu neplní, čo mu ukladá zmluva.

6.3.5. Ak nájomca nevyužije právo na odstúpenie od zmluvy v zmysle § 15 ods. 1 zákona o registri partnerov verejného sektora, je oprávnený požadovať od prenajímateľa zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 € (slovom: sto eur).

6.3.6. V prípade odstúpenia zmluva zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane, resp. dňom, ktorý odstupujúca zmluvná strana v odstúpení uvedie.

6.3.7. V prípade ukončenia zmluvy si zmluvné strany vysporiadajú všetky, a to aj finančné záväzky, prevzaté v súlade s

touto zmluvou, o čom bude vyhotovený písomný protokol.

6.4. Odovzdanie predmetu nájmu po skončení nájmu

- 6.4.1. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný najneskôr v posledný deň nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, pričom sa zaväzuje zabezpečiť hygienické vymaľovanie predmetu nájmu.
- 6.4.2. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu Odovzdávací protokol, v ktorom bude zaznamenaný stav predmetu nájmu, zistené vady a konečný stav meračov energií.
- 6.4.3. Nájomca je zároveň povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kópie kľúčov, umožňujúcich vstup do polyfunkčného domu a do predmetu nájmu.
- 6.4.4. Odovzdávací protokol bude vyhotovený vo dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zo zúčastnených strán.
- 6.4.5. Škody zistené na predmete nájmu pri jeho odovzdaní po skončení nájmu je nájomca povinný odstrániť uvedením do predchádzajúceho stavu, alebo nahradiť ich prenajímateľovi v peniazoch.
- 6.4.6. Závady, ktoré neboli zaznamenané v Odovzdávacom protokole, pretože neboli zjavné a prejavia sa dodatočne, môže prenajímateľ písomne oznámiť a uplatniť náhradu za ich odstránenie voči bývalému nájomcovi najneskôr do ôsmich (8) týždňov od prevzatia predmetu nájmu pri ukončení nájmu v prípade, že tieto vady boli preukázateľne spôsobené nájomcom.
- 6.4.7. Ak nájomca nevyprace predmet nájmu podľa predchádzajúcich bodov tohto článku zmluvy, prenajímateľ je oprávnený za účasti nestrannej osoby spísať zoznam hnutelných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu, vypratať ich a uskladniť na náklady a nebezpečenstvo nájomcu. Prenajímateľ ich vydá nájomcovi oproti úhrade nákladov na ich uskladnenie.
- 6.4.8. Nájomca je povinný počas plynutia výpovednej lehoty sprístupniť prenajaté nebytové priestory a strpieť ich obhliadku ďalšími záujemcami, pričom sa zaväzuje k plnej súčinnosti. Termín obhliadky musí prenajímateľ nájomcovi vopred oznámiť.

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 7.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskôr v deň začatia nájmu a v tomto stave ho udržiavať počas celej doby trvania tejto zmluvy.
- 7.2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť tak nájomcovi užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu.
- 7.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 7.4. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k nájomcovi (klienti, obchodní partneri), využívanie predmetu nájmu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a zabezpečiť mu neobmedzený vstup do predmetu nájmu.
- 7.5. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť plnenie povinností vlastníka podľa všeobecne platných záväzných právnych predpisov na ochranu pred požiarmi a požiarnej prevencii, vrátane povinností, týkajúcich sa hydrantov a hasiacich zariadení, ktoré boli súčasťou prenajatých priestorov ešte pred ich odovzdaním do užívania nájomcovi.
- 7.6. Prenajímateľ má právo odmietnuť nájomcovi výkon takých stavebných úprav predmetu nájmu, ktoré by zasahovali do nosných konštrukcií, menili by stavebno-technický charakter a architektonické riešenie polyfunkčného objektu.
- 7.7. V prípade, že prenajímateľ preukázateľne zavinil vznik prevádzkovej poruchy, napr. v dôsledku toho, že riadne neplatil služby dodávateľom jednotlivých médií, je povinný nahradiť nájomcovi preukázateľne vzniknutú škodu, pričom nie je dotknuté právo nájomcu na pomernú zľavu z platieb podľa tejto zmluvy.

- 7.8. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody, ktoré vznikli nájomcovi krátkodobým výpadkom aj prerušením dodávky energií alebo vody na dlhšiu dobu v dôsledku okolností, ktoré preukázateľne nie sú na strane prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi právo na zľavu z nájomného.
- 7.9. Prenajímateľ je povinný opraviť, alebo odstrániť v primeranej dobe poruchy, alebo nedostatky vzniknuté v polyfunkčnom objekte, alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu, a ktoré nájomcovi bránia riadne užívať predmet nájmu, alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený. V prípade nesplnenia tejto povinnosti prenajímateľom môže nájomca odstrániť tieto poruchy alebo nedostatky v nevyhnutnej miere sám, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, pričom je oprávnený od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov.
- 7.10. Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vykonať na svoje náklady drobné opravy alebo potrebnú údržbu prenajatého nebytového priestoru, a to len vtedy, ak si to vyžadujú závažné prevádzkové dôvody a nájomca si túto svoju povinnosť napriek písomnej výzve nevykoná včas. Zároveň je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi všetky súvisiace – účelne vynaložené a preukázateľné náklady.
- 7.11. Prenajímateľ resp. osoby ním poverené majú právo vstúpiť do nebytového priestoru v prevádzkovom čase nájomcu za účelom vykonania kontroly užívania nebytového priestoru. Vstup musí byť nájomcovi vopred oznámený a je možný iba v prítomnosti nájomcu, alebo ním poverenej osoby, príp. osoby, ktorá s ním nebytový priestor užíva. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi resp. osobám ním povereným vstup do nebytového priestoru najneskôr do troch (3) dní od vyzvania. Inak môže prenajímateľ vstúpiť do nebytového priestoru iba v prípade ohrozenia majetku, zdravia alebo života.
- 7.12. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený proti škodám spôsobeným činnosťou prenajímateľa, tretími osobami a živelnými pohromami.
- 7.13. Prenajímateľ umožní nájomcovi označenie jeho prevádzky podľa jednotného architektonického návrhu, avšak všetky náklady s tým spojené znáša nájomca.
- 7.14. Prenajímateľ nie je povinný po skončení platnosti nájomnej zmluvy zabezpečiť nájomcovi náhradný nebytový priestor.
- 7.15. Prenajímateľ sa zaväzuje rešpektovať umiestnenie prvkov informačno-komunikačných technológií nájomcu v predmete nájmu.

Článok VIII. Práva a povinnosti nájomcu

- 8.1. Nájomca má právo užívať predmet nájmu, spoločné priestory a spoločné zariadenia polyfunkčného domu, ako aj využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru. Iné osoby ako nájomca, jeho zamestnanci, klienti a obchodní partneri, majú právo užívať predmet nájmu iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
- 8.2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb.
- 8.3. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarmi 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 požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný dôsledne dodržiavať protipožiarné opatrenia a predmet nájmu užívať tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo vzniku požiaru, nesmie poškodzovať vstavané protipožiarné zariadenia umiestnené v polyfunkčnom dome a je povinný bezodkladne upozorniť prenajímateľa ak zistí poškodenie, alebo porušenie týchto zariadení.
- 8.4. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné a náklady na poskytované služby spojené s nájmom riadne a včas v zmysle čl. V. tejto zmluvy a vyrovnáva prípadné nedoplatky na úhradách za poskytované služby spojené s nájmom.

- 8.5. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
- 8.6. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby svojím konaním nerušil práva ostatných nájomcov nebytových priestorov v polyfunkčnom dome. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby on ani jeho zamestnanci a klienti neznečisťovali a nepoškodzovali predmet nájmu a jeho príslušenstvo a okolie, a je povinný dbať o jeho čistotu a udržiavanie s náležitou starostlivosťou.
- 8.7. Nájomca je povinný vybaviť (zariadiť) predmet nájmu takým zariadením a vybavením, ktoré je z hľadiska bezpečnosti užívania v bezchybnom stave.
- 8.8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť poistenie vecí vnesených do predmetu nájmu na vlastné náklady.
- 8.9. Nájomca nesmie dať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8.10. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať upratovanie predmetu nájmu, okrem spoločných priestorov, ktoré nie sú vo výlučnom užívaní nájomcu.
- 8.11. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady bežnú údržbu a drobné opravy predmetu nájmu do výšky 500 eur vrátane DPH na jednu opravu, okrem opráv, ktoré by bolo potrebné vykonať na:
 - a) zabudovaných elektrických rozvodoch polyfunkčného domu,
 - b) vodovodných rozvodoch,
 - c) kanalizačných a teplotných rozvodoch
 - d) opráv na polyfunkčnom dome (napr. výmena svietidiel v spoločných priestoroch, výmena uzatváracieho mechanizmu na oknách, na vchodových dverách a pod..)
- 8.12. Ostatné náklady spojené s údržbou a opravami nebytového priestoru, vrátane opráv špecifikovaných v písm. a) až d) bodu 8.11, znáša prenajímateľ. Nájomca je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. V prípade, že prenajímateľ napriek oznámeniu nájomcu nevykoná opravy, na ktoré je povinný, je nájomca oprávnený zabezpečiť potrebné opravy na náklady prenajímateľa. Tým nie je dotknutý nárok nájomcu na náhradu škody, ktorá mu nesplnením povinnosti prenajímateľa vznikne.
- 8.13. Nájomca je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré počas trvania nájmu preukázateľne spôsobil v polyfunkčnom dome sám, alebo tí ktorí s ním tento priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poruchy a poškodenia odstrániť, následne požadovať od nájomcu úhradu účelne vynaložených a preukázaných nákladov. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním nebytový priestor užívajú.
- 8.14. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, resp. osobám ním poverených vstúpiť do predmetu nájmu v prevádzkovom čase nájomcu za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu za podmienok uvedených v bode 7.11. zmluvy.
- 8.15. Nájomca nesmie nadmerným odberom médií preťažovať dimenzované množstvo dodávok zabezpečených prenajímateľom u jednotlivých dodávateľov médií.
- 8.16. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v predmete nájmu.
- 8.17. Nájomca je povinný mať počas celej doby nájmu uzatvorenú poisťňu zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu, ktorú je povinný na požiadanie predložiť k nahliadnutiu prenajímateľovi
- 8.18. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí predmet nájmu a svoj vnesený majetok v predmete nájmu proti krádeži (EZS, montáž panik tlačidiel, bezpečnostných fólií) .
- 8.19. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že prenajímateľ udelil nájomcovi písomné povolenie, nájomca je

povinný zabezpečiť si potrebné úradné povolenia, ak sú pre dané úpravy potrebné podľa platných právnych predpisov. Nájomca je povinný vykonať odsúhlasené stavebné úpravy výlučne prostredníctvom odbornej stavebnej firmy. Všetky náklady stavebných úprav a všetkých súvisiacich nákladov znáša nájomca a zároveň prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu bude nájomca počas doby platnosti zmluvy účtovne viesť a odpisovať. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá preukázateľne vznikne v súvislosti s výkonom úprav predmetu nájmu.

- 8.20. V prípade, že prenajímateľ bude mať od príslušného orgánu štátnej správy uloženú povinnosť vykonať opravy alebo úpravy predmetu nájmu, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ustanovenie bodu 5.4.3. tým nie je dotknuté.
- 8.21. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie. Prenajímateľ nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady na vrátenie predmetu nájmu do pôvodného stavu. V prípade, že nájomca so súhlasom prenajímateľa vykonal stavebné úpravy predmetu nájmu, po dohode s prenajímateľom nemusí predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu, nebude však požadovať náhradu nákladov na úpravy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 8.22. Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú preukázateľne spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 8.23. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné servisné zásahy a opravy, ktoré sú v zmysle tejto zmluvy predmetom povinností prenajímateľa, bude objednávať na termíny medzi pondelkom až piatkom, v rozsahu medzi 7.00 – 15,30 hodinou, okrem prípadov, kedy by bezprostredne hrozil havarijný stav alebo škoda na majetku nájomcu alebo prenajímateľa.
- 8.24. Nájomca je oprávnený prezentovať predmet svojej činnosti – výkon verejného zdravotného poistenia, a to najmä formou umiestnenia informačných, reklamných a propagačných zariadení, tabúl a iných médií, po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení umiestnenia označenia prenajímateľom.

Článok IX.

Osobitné protikorupčné ustanovenia

- 9.1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, 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.
- 9.2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany, a rovnako neprijmú, ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto Zmluvy v rozpore s Etickým kódexom Všeobecnej zdravotnej poisťovne a.s., dostupným na www.vszp.sk.
- 9.3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
- 9.4. V prípade, že akýkoľvek 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, môže zmluvná strana od tejto zmluvy odstúpiť.
- 9.5. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať apolitickosť vo vzájomnom postupe pri uzatváraní zmluvy a základné morálne a etické hodnoty ustanovené v obsahu Etického kódexu Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a. s. V prípade

nedodržiavania stanovených apolitických, morálnych a etických hodnôt je zmluvná strana oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok X. Osobitné ustanovenia

- 10.1. Prenajímateľ nie je oprávnený postúpiť akékoľvek práva a pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy na tretie osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Právny úkon, ktorým budú práva a pohľadávky postúpené v rozpore s týmto bodom, bude neplatný.
- 10.2. Nájomca má právo na náhradu škody preukázateľne vzniknutej nesplnením vlastnej daňovej povinnosti prenájomateľa, platiteľa DPH, v zmysle § 78 zákona o DPH. Nájomca má zároveň právo uplatniť u prenájomateľa trovy konania, ktoré mu vzniknú v konaní s príslušným daňovým úradom podľa § 69b zákona č. 595/2003 Z.z. o DPH a z podania dodatočného daňového priznania k dani z pridanej hodnoty a dodatočného kontrolného výkazu k dani z pridanej hodnoty.
- 10.3. Nájomca je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky voči prenájomateľovi, ktoré mu vznikli z dôvodu uplatnenia ručenia za daň voči nájomcovi v zmysle § 69b zákona o DPH, vrátane trov konania, ktoré mu vznikli v konaní s príslušným daňovým úradom a pohľadávky vzniknuté z dôvodu dlžného poistného na zdravotné poistenie.

Článok XI. Doručovanie písomností

- 11.1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú osobne, poštou, kuriérskou službou alebo e-mailom. Každá zo zmluvných strán je povinná písomne informovať druhú zmluvnú stranu o akejkolvek zmene adresy, e-mailu, alebo kontaktných údajov. Písomnosti doručované poštou a kuriérskou službou sa doručujú na adresu sídla zmluvných strán, uvedenú v čl. I tejto zmluvy. Písomnosti doručované osobne sa považujú za doručené v deň ich prevzatia, alebo dňom kedy adresát odoprel prevziať zásielku. Písomnosti doručované poštou alebo kuriérskou službou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky adresátom, alebo v deň keď sa zásielka vrátila odosielateľovi späť ako nedoručená, aj keď sa adresát o zásielke nedozvedel. Písomnosti doručované prostredníctvom e-mailu sa považujú za doručené nasledujúci pracovný deň po ich odoslaní na emailovú adresu druhej zmluvnej strany.
- 11.2. Na doručovanie písomností týkajúcich sa vzniku, zmeny, zániku zmluvy alebo akéhokoľvek porušenia zmluvy sa nepoužije e-mail.
- 11.3. Písomnosti a komunikácia medzi zmluvnými stranami týkajúca sa tejto zmluvy bude prebiehať v slovenskom jazyku, vrátane vystavovania účtovných dokladov a ich príloh, pričom všetky oznámenia s právnym alebo zmluvným účinkom sa budú posilať druhej zmluvnej strane na jej adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, na jej dodatočne písomne oznámenú adresu alebo na adresu evidovanú v Obchodnom alebo inom registri.
- 11.4. E-mailová adresa prenájomateľa, z ktorej budú zasielané faktúry nájomcovi:

Článok XII. Záverečné ustanovenia

- 12.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1. 12. 2022 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa §47a Občianskeho zákonníka.
- 12.2. Táto zmluva môže byť menená a doplňovaná len písomnými dodatkami, odsúhlasenými obidvoma zmluvnými stranami.
- 12.3. Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré táto zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými

ustanoveniami platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

- 12.4. Spory vzniknuté z tejto zmluvy budú zmluvné strany riešiť primárne dohodou. V prípade, že nedôjde k dohode o odstránení rozporu, ktorákoľvek zo zmluvných strán má právo obrátiť sa na vyriešenie sporu na vecne a miestne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 12.5. Ak by sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu stalo alebo ukázalo ako neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, s výnimkou tých ustanovení, ktoré nemôžu byť oddelené od zvyšnej časti zmluvy z dôvodu jej povahy, predmetu, alebo okolností, za ktorých bola táto zmluva uzavretá, ostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy, ktoré nie sú neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, v platnosti a účinnosti. Namiesto neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia sa na vzťahy zmluvných strán upravené touto zmluvou budú aplikovať ustanovenia právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré čo možno najviac zodpovedajú úmyslu zmluvných strán prejavenej pri podpísaní zmluvy.
- 12.6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý má účinnosť originálu, a z ktorých prenajímateľ obdrží jedno a nájomca dve vyhotovenia.
- 12.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet zmluvy, ako aj práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, sú im dostatočne zrozumiteľné a zmluvné strany ich považujú za dostatočne určité.

V Nových Zámkoch, dňa

Za prenajímateľa:

V Bratislave, dňa

Za nájomcu:

Zsolt Böjtös – konateľ spoločnosti

NOVIMPEX spol. s r. o.

Ing. Richard Strapko

predseda predstavenstva

Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Ing. Ľubomír Kováčik

člen predstavenstva

Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.