

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 27821/2019/OM/2

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Mesto Levoča,
Zastúpený: Ing. Miroslav Vilkovský, MBA, primátor mesta
So sídlom: Námestie Majstra Pavla č. 4, 054 01 Levoča
IČO: 00329321
DIČ: 2020717754
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a. s., Bratislava, pobočka Spišská Nová Ves,
IBAN:
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s.
Zastúpený: PhDr. Ľubica Hlinková, MPH, predsedníčka predstavenstva
PaedDr. Tibor Papp, člen predstavenstva
Sídlo: Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3602/B
IČO: 35937874
DIČ: 2022027040
IČ DPH: SK2022027040
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN:
(ďalej len „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

v doleuvedenom mieste a čase, podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), Zásad hospodárenia mesta Levoča o určení sadzieb nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Levoča, účinných od 01.07.2018, a v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Levoči č. 9/37 zo dňa 19.09.2019, uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 27821/2019/OM/2 (ďalej len „zmluva“) v nasledovnom znení:

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práva a povinností zmluvných strán súvisiacich so záväzkom prenajíateľa prenechať predmet nájmu, špecifikovaný v článku III ods. 1 tejto

zmluvy, do užívania nájomcovi a záväzkom nájomcu predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu odplatu (nájomné).

Čl. III

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej na liste vlastníctva č. 1, vedenom Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom, pre okres Levoča, obec Levoča, katastrálne územie Levoča, a to stavby, súpisné číslo 50, na pozemku parc. reg. „C“, parc. č. 35, nachádzajúcej sa na adrese: Námestie Majstra Pavla č. 50.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory, nachádzajúce sa na prízemí budovy, uvedenej v ods. 1 tohto článku zmluvy, v nasledovnom rozsahu:

Druh a popis	charakter nebyt. Priestoru	podlah. plocha
1. miestnosť č. 56	kancelária	30,10 m ²
2. miestnosť č. 55	sklad	11,45 m ²
3. miestnosť č. 54A	soc. zariadenie	2,87 m ²
Spolu:		44,42 m²

Čl. IV

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do odplatného užívania na účel prevádzkovania expozitúry nájomcu v Levoči.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu len na účel dojednaný v ods.1 tohto článku zmluvy.

Čl. V

Stav nebytového priestoru

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu mu je známy a v tomto stave tento preberá do užívania.

Čl. VI

Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do nájmu na dobu neurčitú, s účinnosťou od **01.01.2020**, nie však skôr, ako dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a na stránke www.levoca.sk.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Prenajímateľ i nájomca sú povinní do 14 dní oznámiť druhej zmluvnej strane všetky zmeny, ktoré môžu mať vplyv na platnosť zmluvy, platby nájomného a úhrady za

poskytované služby ako napr. zánik – likvidácia právnickej osoby, prevod práv a povinností na právneho nástupcu, zmenu čísla účtu, IČO, daňového registračného čísla a pod.

3. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ak nie je dohodnuté inak v čl. XII – Osobitné ustanovenia.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom je prenajímateľ oprávnený požadovať prístup - vstup do predmetu nájmu. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy, ak zistí, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dojednaným spôsobom užívania.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci.
6. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady v predmete nájmu všetky drobné opravy a bežnú údržbu, a to riadnym odborným spôsobom a s použitím vhodných a dostačujúcich materiálov. Za drobné opravy sa na účely tejto Zmluvy považujú opravy, ktorých cena neprevyšuje sumu 100 eur bez DPH.
7. Ak nájomca vynaložil na vec náklady pri oprave, na ktoré je povinný prenajímateľ, má nájomca nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.
8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozorení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v objekte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom riadny výkon ich práv.
10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave v ako ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak nie je dohodnuté inak v čl. XII – Osobitné ustanovenia.
11. Akékoľvek stavebné úpravy a zmeny nebytového priestoru je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a splnení povinností stanovených v stavebnom zákone v platnom znení. Inak mu po skončení nájmu vznikne povinnosť uviesť nebytový priestor na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na nebytovom priestore prenajímateľovi preukázateľne značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s vykonaním zmien na predmete nájmu a nie je ani oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa vykonanými zmenami zvýšila hodnota predmetu nájmu.

13. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi, ak si túto službu neobjednal u prenajímateľa.
14. Za škodu spôsobenú v nebytovom priestore a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.
15. Nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.
16. Nájomca si zabezpečí upratovanie predmetu nájmu na vlastné náklady.
17. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu na vlastné náklady.
18. Prenajímateľ sa zaväzuje rešpektovať umiestnenie prvkov informačno-komunikačných technológií nájomcu v prenajímaných priestoroch.

Čl. VIII

Výška nájomného a úhrad za služby

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia mesta Levoča o určení sadzieb nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Levoča v platnom znení.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **55,00 eur/m²/rok, t. j. 2 443,10 eur/rok**. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné mesačne vo výške 203,59 eur. Prenajímateľ nie je platiteľ DPH.
3. Nájomca je zároveň s nájomným podľa ods. 2 tohto článku zmluvy povinný uhrádzať prenajímateľovi zálohové platby na dodávku energií vo výške **1104,00 eur/rok, t. j. 92,00 eur/mesiac**. Prenajímateľ nie je platiteľ DPH.
4. Výpočtový list nájomného a zálohových platieb na dodávku energií tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
5. Nájomné a zálohové platby za dodávku energií je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi mesačne v celkovej výške 295,59 eur, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, uvedený v čl. I tejto zmluvy, najneskôr v posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
6. Prenajímateľ vykoná raz ročne riadne vyúčtovanie nedoplatkov alebo preplatkov poukázaných zálohových platieb na dodávku energií, a to po doručení faktúr od dodávateľov spravidla do 31. mája nasledujúceho roka formou vyúčtovacej faktúry, ktorej neoddeliteľnou prílohou budú kópie dokladov od dodávateľov energií. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť v lehote splatnosti 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi, resp. prípadný preplatok je prenajímateľ povinný uhradiť na účet nájomcu, uvedený v čl. I tejto zmluvy, najneskôr do 30. júna nasledujúceho roka.
7. V prípade omeškania nájomcu s úhradou platieb podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ nárok na zaplatenie úroku z omeškania podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení.

8. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohové platby podľa tejto zmluvy po lehote splatnosti najneskôr do lehoty splatnosti ďalšieho nájomného a zálohových platieb, je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozorení od tejto zmluvy odstúpiť.

Čl. IX

Podnájom nebytového priestoru

1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa a za dodržania podmienok, za akých má sám nebytový priestor prenajatý, čo do účelu, doby nájmu, výšky úhrady za podnájom a pod.
2. Ak nájomca dá nebytový priestor do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy.

Čl. X

Doručovanie a komunikácia medzi zmluvnými stranami

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú osobne, poštou, kuriérskou službou alebo prostredníctvom elektronických médií – e-mailom. Písomnosti sa doručujú na adresu zmluvných strán, uvedenú v čl. I tejto zmluvy. Každá zo zmluvných strán je povinná písomne informovať druhú zmluvnú stranu o akejkoľvek zmene adresy alebo kontaktných údajov. Písomnosti zasielané poštou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky adresátom alebo v deň odopretia prevziať zásielku adresátom, inak v deň keď sa zásielka vrátila odosielateľovi späť ako nedoručená, aj keď sa o nej adresát nedozvedel. Písomnosti doručované kuriérskou službou sa považujú za doručené v piaty deň po ich odovzdaní kuriérskej službe, ak sa nepreukáže skorší termín doručenia. Písomnosti doručované prostredníctvom elektronických médií sa považujú za doručené nasledujúci pracovný deň po ich odoslaní na emailovú adresu druhej zmluvnej strany.
2. Na komunikáciu vo veciach vzniku, zmeny alebo zániku zmluvy a doručovania faktúr alebo účtovných dokladov (vrátane ich príloh) sa nepoužije elektronická komunikácia.
3. Písomnosti a komunikácia medzi zmluvnými stranami týkajúca sa tejto zmluvy bude prebiehať aj v slovenskom jazyku, vrátane vystavovania účtovných dokladov a ich príloh.

Čl. XI

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu písomne bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je šesť mesiacov; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej strane doručená výpoveď.
2. Nájom nebytového priestoru možno skončiť aj dohodou zmluvných strán o zrušení tejto zmluvy.
3. Po podanej výpovedi je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom tohto nebytového priestoru jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
 - a) ak nastanú skutočnosti, uvedené v čl. VII ods. 4, čl. VII ods. 11, čl. VIII ods. 9, alebo v čl. IX ods. 2 tejto zmluvy,

- b) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi preukázateľne vzniká škoda alebo že mu preukázateľne hrozí značná škoda.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj v prípade:
- a) ak sa predmet nájmu stane bez jeho zavinenia nespôsobilým na dohodnutý spôsob užívania,
 - b) ak sa prenajímateľ stane dlžníkom poisťného na zdravotné poistenie voči nájomcovi,
 - c) ak bol prenajímateľovi uložený jeden, alebo viacero trestov, uvedených v § 10 zákona č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - d) ak nastanú skutočnosti podľa čl. XIII ods. 4 tejto zmluvy.

Čl. XII

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu nebytového priestoru a dodržiavanie ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov. Nájomca vykonáva všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie a to na vlastné náklady.
2. Nájomca je povinný dodržať zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení.
3. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa sprístupniť nebytový priestor prenajímateľovi za účelom odpočtov meračov (vodomery, elektromery, pomerové rozdeľovače tepla a pod.).
4. Nájomca je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi do 15 dní po skončení kalendárneho roka (resp. po odovzdaní nebytového priestoru pri ukončení nájmu) priemerný počet osôb užívajúcich nebytový priestor za posledný rok. V prípade, že nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ vykoná vyúčtovanie nákladov za služby podľa predchádzajúceho roka, resp. odhadom a v tomto prípade nezodpovedá za rozdiely vo vyúčtovaní, resp. za škodu vzniknutú ostatným nájomcom v objekte.
5. Nájomca je povinný vykonať pri odovzdaní nebytového priestoru pri ukončení nájmu, trvajúceho viac ako 3 roky, hygienickú maľbu.
6. Prenajímateľ prehlasuje, že budova, v ktorej sa nachádza predmet nájmu je poistená pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou a pre prípad poškodenia vodou z vodovodných zariadení. Nájomca je povinný zabezpečiť si poistenie svojich vecí, vnesených do predmetu nájmu počas doby trvania zmluvy.
7. 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.

Čl. XIII

Osobitné protikorupčné ustanovenia

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.
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 neprijme, ani sa nezaviaže 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.
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.
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.

Čl. XIV

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 01.01.2020 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka a na stránke www.levoca.sk.
2. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia sú určené pre prenajímateľa a dve vyhotovenia pre nájomcu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
4. Prenajímateľ i nájomca sú povinnými osobami v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a súhlasia so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy druhou zmluvnou stranou.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že bola nimi prečítaná, je im zrozumiteľná, vyjadruje ich vôľu a preto ju na znak súhlasu slobodne a vážne svojim podpisom potvrdzujú.

6. Zmluvné vzťahy, neupravené výslovne touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a súvisiacimi platnými právnymi predpismi.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je Príloha č. 1 – Výpočtový list nájomného a zálohových platieb na dodávku energií.

V Levoči, dňa:

V Bratislave, dňa:

Preroditeľ:

Nájomca:

Ing. Miroslav Vilský, MBA
primátor mesta
Mesto Levoča

PhDr. Ľubica Hlinková, MPH
predsedníčka predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Paec or rapp /
člen venstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Výpočtový list nájomného a zálohových platieb na dodávku energií

Rozmery miestností, účel užívania, výpočet nájomného					
P.č.	číslo miestn.	Spôsob využitia	Plocha v m2 pre výpočet nájomného	Sadzba	Nájomné celkom v eur
				v eur za m2 (nájomné)	
1		kancelária		50+10%	1655,50
2		sklad		50+10%	629,75
3		soc.zariadenie		50+10%	157,85
		Zvýšenie nájomného:			
		1. Za polohu na Nám. M. Pavla : + 10%			
		spolu:	44,42		
Ročná úhrada nájomného					2443,10
Mesačná úhrada nájomného					203,59
Zálohy na:		1. vodné, stočné			72,00
		2. el. energia spol. priest.			12,00
		3. el. energia neb.priestor			420,00
		4. dodávku tepla			564,00
		5. zrážková voda			36,00
Ročná úhrada za služby					1104,00
Mesačná záloha na služby					92,00
Mesačne nájom + služby spolu :					295,59

V Levoči, dňa :

V Bratislave, dňa :

.....
 Ing. Miroslav Vilkovsl /MBA
 primátor mesta
 Mesto Levoča

.....
 PhDr. Ľubica Hlinková, MPH
 predsedníčka predstavenstva
 Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

.....
 PaedDr. Tibor Papp
 člen predstavenstva
 Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.