

Zmluva č. 02/NPM828/2022

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa §3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“)
(ďalej len „zmluva“)

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Mesto Medzilaborce**
v zastúpení primátorom mesta Ing. Vladislavom Višňovským
sídlo: Mierová 326/4, 068 01 Medzilaborce
IČO: 00323233
DIČ: 2021232752
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: VÚB, a.s., expositúra Medzilaborce
IBAN: SK48 0200 0000 0000 2302 8532
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**
sídlo: Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka
zastúpená: Ing. Richard Strapko, predseda predstavenstva
Ing. Ľubomír Kováčik, člen predstavenstva
IČO: 35 937 874
DIČ: 2022027040
IČ DPH: SK2022027040
zapísaný v Obchodnom registri OS Bratislava I., oddiel Sa, vložka č. 3602/B
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK47 8180 0000 0070 0018 2424
(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy, súp. č. 828, postavenej na pozemku C KN č. 480/2, katastrálne územie Medzilaborce, zapísanej na LV č. 1533, nachádzajúcej sa na Mierovej ulici v Medzilaborciach, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory:

A)	miestnosť č. 1, administratíva, prízemie, podlahová plocha	71,77 m ²
B)	miestnosť č. 2, sklad, prízemie, podlahová plocha	13,20 m ²
	celkovo	84,97 m²

(ďalej ako „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“)

2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor, uvedený v ods. 1 tohto článku, aby ho nájomca dočasne užíval v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajíateľovi nájomné a plniť ďalšie povinnosti stanovené touto zmluvou.

3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápis, ktorý potvrdia svojimi podpismi oprávnení zástupcovia obidvoch zmluvných strán, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.

III. Účel nájmu

Nebytový priestor, uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy, prenajímateľ prenecháva nájomcovi na účely výkonu verejného zdravotného poistenia – činnosť pobočky nájomcu.

IV. Doba nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a príslušnými právnymi predpismi na dobu **neurčitú**.

V. Nájomné a cena za služby spojené s nájmom

1. Dňom účinnosti zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom.

2. Zmluvné strany sa v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Medzilaborciach dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu takto:

miestnosť č.	spôsob využitia	plocha v m ²	sadzba v €/m ² /rok	ročný nájom v €/rok
A) 1.	administratíva	71,77	16,60	1 191,38
B) 2.	sklad	13,20	9,96	131,47
Spolu <u>nájomné za rok</u>				1 322,85 €
<u>Spolu nájomné za štvrt'rok</u>				330,71 €

3. Zmluvné strany sa dohodli na platení zálohových platieb za služby spojené s nájmom (vodné a stočné, odber elektrickej energie, dodanie tepla a teplej úžitkovej vody) takto:

a) vodné, stočné, zrážková voda	237,00 €
b) odber elektrickej energie	237,00 €
c) dodanie tepla a teplej úžitkovej vody	2 925,00 €

Spolu <u>zálohové platby za služby</u> spojené s nájmom <u>za rok</u>	3 399,00 €
<u>Spolu zálohové platby za služby</u> spojené s nájmom <u>za štvrt'rok</u>	849,75 €

Celková <u>ročná</u> výška nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom je	4 721,85 €
<u>Štvrt'ročná</u> výška nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom je	1 180,46 €

4. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájmom štvrt'ročne vo výške **1 180,46 €**, na základe doručenej faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 10. pracovného dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roka, v lehote splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi na e-mailovú adresu: fakturyPC@vszp.sk.

5. Faktúra, vystavená prenajímateľom, musí byť vyhotovená v súlade s ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a touto zmluvou. V opačnom prípade má nájomca právo vrátiť faktúru prenajímateľovi v lehote splatnosti na opravu, pričom prestane plynúť lehota splatnosti faktúry podľa ods. 4 tohto článku zmluvy a nová lehota začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry nájomcovi na e-mailovú adresu: fakturyPC@vszp.sk.

6. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že výšku nájomného podľa tejto zmluvy je možné upraviť na základe písomného dodatku k tejto zmluve, a to najmä v súlade s prijatým uznesením Mestského zastupiteľstva v Medzilaborciach.

7. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom je možné upravovať počas platnosti zmluvy podľa skutočných a predpokladaných nákladov, a to na základe písomného dodatku k tejto zmluve.

8. V prípade oneskorenej platby za nájom a za služby spojené s nájmom v príslušnom období je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).

9. Úhrada za služby spojené s nájmom určená podľa ods. 3 tohto článku zmluvy je zálohovou platbou. Konečná výška úhrad za služby spojené s nájmom bude po skončení zúčtovacieho obdobia – kalendárneho roka dodatočne vysporiadaná medzi prenajímateľom a nájomcom na základe skutočných nákladov a uhradených zálohových platieb, a to tak, že prenajímateľ vykoná a doručí nájomcovi ročné vyúčtovanie skutočných nákladov a zálohových platieb za služby spojené s nájmom do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca a prenajímateľ sa vzájomne dohodli, že vzniknutý rozdiel bude dlžníkom vyrovnaný do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania na e-mailovú adresu: fakturyPC@vszp.sk.

10. Výška skutočných nákladov za dodanie tepla a teplej úžitkovej vody sa určí podľa platných právnych noriem na základe doručených faktúr od dodávateľa tepla a teplej úžitkovej vody, spoločnosti Bytenerg, s.r.o., prenajímateľovi a na základe hodnôt nameraných meračom pri päte budovy, kde sa nebytový priestor nachádza a meračmi nachádzajúcimi sa v predmete nájmu.

11. Výška skutočných nákladov za vodné a stočné sa určí podľa platných právnych noriem na základe doručených faktúr od dodávateľa studenej vody, spoločnosti VVS, a.s., prenajímateľovi, pričom výška skutočných nákladov sa určí pomerne vo výške zodpovedajúcej ploche nebytového priestoru užívanej nájomcom voči užívaným plochám všetkých nebytových priestorov v budove.

12. Výška skutočných nákladov za elektrickú energiu sa určí podľa platných právnych noriem na základe doručených faktúr od dodávateľa elektrickej energie, spoločnosti VSE, a.s., prenajímateľovi, pričom výška skutočných nákladov sa určí pomerne vo výške zodpovedajúcej ploche nebytového priestoru užívanej nájomcom voči užívaným plochám všetkých nebytových priestorov v budove.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne poskytovanie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.

2. V prípade omeškania prenajímateľa s poskytovaním služieb spojených s nájmom má nájomca nárok na pomernú zľavu z dohodnutej výšky nájmu po dobu obmedzenia dodávky energií zo strany prenajímateľa. Uplatnením zľavy z nájomného nie je dotknutý nárok nájomcu na náhradu škody z tohto dôvodu preukázateľne vzniknutej.
3. Nájomca je povinný vykonávať a uhrádzať náklady na obvyklé udržiavanie a drobné opravy predmetu nájmu. To čo sa rozumie pod pojmom obvyklé udržiavanie a drobné opravy, je vymedzené v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný ihneď oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonať iné opravy ako sú uvedené v Prílohe č. 1 k tejto zmluve, inak je zodpovedný za škodu, ktorá preukázateľne vznikla nesplnením tejto jeho povinnosti. 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.
5. V prípade, že z dôvodov preukázateľne na strane prenajímateľa, najmä v dôsledku výkonu opráv alebo údržby objektu zo strany prenajímateľa, bude nájomca obmedzený v užívaní predmetu nájmu, má nárok na uplatnenie zľavy z nájomného po dobu trvajúceho obmedzenia.
6. Prenajímateľ je povinný vykonávať potrebné revízie v zmysle platných právnych predpisov, ako aj zabezpečovať plnenie povinností vlastníka objektu v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatom nebytovom priestore platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecné nariadenia mesta, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej ochrany a ekologickej ochrany, ktoré nie sú povinnosťou vlastníka objektu, a uhrádzať náklady s tým spojené.
8. Nájomca je povinný uviesť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu prenajatých častí objektu. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo v areáli preukázateľne vinou nájomcu, alebo jeho zamestnancov, či osôb, ktorým umožnil vstup do prevádzky.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.
10. Nájomca môže previesť v predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy a iné podstatné zmeny len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a na svoje náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade realizácie investícií do predmetu nájmu, resp. stavebných úprav predmetu nájmu, ktoré budú mať charakter technického zhodnotenia, bude technické zhodnotenie predmetu nájmu počas doby platnosti zmluvy účtovne viesť a odpisovať nájomca. Po skončení nájmu si zmluvné strany vzájomne vysporiadajú zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
11. Nájomca si zabezpečí upratovanie predmetu nájmu a dodávku hygienického materiálu do predmetu nájmu na vlastné náklady.
12. Nájomca si zabezpečí zber, triedenie, odvoz a likvidáciu komunálneho triedeného a nebezpečného odpadu v súlade s ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov na vlastné náklady.

13. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený proti škodám spôsobeným tretími osobami a živelnými pohromami.

14. Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady zariadenie a majetok vnesený do predmetu nájmu.

15. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím názvom a logom, ako aj umiestniť informačnú tabuľu pri vstupe do objektu. V prípade ukončenia nájmu sa nájomca, bez potreby vyzvania, zaväzuje tieto svoje informačné zariadenia a tabule na svoje náklady odstrániť.

16. Prenajímateľ sa zaväzuje rešpektovať umiestnenie prvkov informačno-komunikačných technológií nájomcu v predmete nájmu.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom je možné ukončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán ku dňu, určenému v dohode o ukončení nájmu, na základe písomnej výpovede bez uvedenia dôvodu, alebo odstúpením niektorej zo zmluvných strán podľa tejto zmluvy.

2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.

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

- ak sa prenajímateľ stane dlžníkom poistného na zdravotné poistenie, ktoré je povinný v zmysle príslušných právnych predpisov platiť nájomcovi,
- 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.

4. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

5. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

7. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v termíne podľa ods. 6, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,00 € za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi pomernú časť sumy zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému za dobu užívania predmetu nájmu po skončení nájmu.

8. 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.

VIII. Osobitné ustanovenia

1. Prenajíateľ 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.
2. 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 akejkoľvek 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.
3. Na doručovanie písomností týkajúcich sa vzniku, zmeny, zániku zmluvy alebo akéhokoľvek porušenia zmluvy sa nepoužije e-mail.
4. 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 posielat' druhej zmluvnej strane na jej adresu uvedenú v čl. I tejto zmluvy, na jej dodatočne písomne oznámenú adresu alebo na adresu evidovanú v Obchodnom alebo inom registri.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať základné morálne a etické hodnoty ustanovené v obsahu Etického kódexu Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a. s. V prípade nedodržiavania stanovených morálnych a etických hodnôt je zmluvná strana oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona, Občianskym zákonníkom a ustanoveniami príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
2. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán, na základe dodatku, podpísaného oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch exemplároch.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú, že ju uzatvárajú slobodne, vážne, určite, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej znením ju aj podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2022 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa §47a Občianskeho zákonníka.

V Medzilaborciach, dňa 30.08.2022
Za prenajímateľa:

V Bratislave, dňa 30.08.2022
Za nájomcu:

Ing. Vladislav Višňovský
primátor mesta

Ing. Richard Strapko
predseda predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Ing. Ľubomír Kováčik
člen predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Príloha č. 1

Drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiace s ich užívaním a obvyklým udržiavaním, ktoré vykonáva nájomca

A) Sanitárne zariadenia

1. oprava batérie, výmena výtokového ventilu, sedla, tesnenia,
2. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava tlakového splachovača WC z výmenou jednotlivých drobných súčastí,
5. obnova náterov a hygienická maľba.

B) Elektrické zariadenie

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov —zásuviek a objímok,
2. oprava osvetľovacích telies prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C) Elektrické ohrievače vody, plynové ohrievače

1. čistenie a výmena výhrevného telesa,
2. oprava termostatu a regulačného zariadenia,
3. oprava plynových horákov,
4. oprava, výmena uzavieracích ventilov plynu a ostatných drobných súčiastok.

D) Kovania a zámky, ventilácia

1. oprava, výmena kľučky, štítka, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,
2. oprava samozatváracieho zariadenia,
3. čistenie a oprava ventilátorov.

E) Podlahy

1. oprava uvoľnených dlaždíc a inej podlahovej krytiny,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

F) Ostatné

1. vyššie neuvedené drobné opravy, ak náklady na jednu opravu neprevýšia sumu 100,-€. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv nie je rozhodujúci ich súčet, ale výška nákladov na jednotlivú takúto opravu.

V Medzilaborciach, dňa 30.08.2022
Za prenajímateľa:

V Bratislave, dňa 30.08.2022
Za nájomcu:

Ing. Vladislav Višňovský
primátor mesta

Ing. Richard Strapko
predseda predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Ing. Ľubomír Kováčik
člen predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.