

Návrh zmluvy

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Sociálna poisťovňa**
Ul. 29. augusta 8 a 10
813 63 Bratislava

Štatutárny orgán: **Ing. Dušan Muňko**
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava
IBAN: SK50 8180 0000 0070 0015 6859
IČO: 308 07 484
DIČ: 2020592332

Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Humenné
Námestie slobody 58, 066 57 Humenné

Telefón: 0906 177 300

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s.**
Mamateyova 17
850 05 Bratislava

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

Štatutárny orgán: **Ing. Miroslav Vadúra, MPH**
predseda predstavenstva

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava
IBAN: SK47 8180 0000 0070 0018 2424
IČO: 359 37 874
DIČ: 2022027040
IČ DPH: SK2022027040

Kontaktná adresa: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., pobočka Humenné
Námestie slobody 58, 066 01 Humenné

Telefón: +421/051/282 41 80
+421/057/282 45 30

(ďalej len „nájomca“)

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

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v budove Sociálnej poisťovne, pobočka Humenné, Námestie slobody 58, 066 57 Humenné, katastrálne územie Humenné, zapísanej v katastri nehnuteľnosti Katastrálneho úradu Humenné, Správa katastra Humenné na LV č. 5814, na parcelách č. 4117/92 a č. 4117/181 zastavané plochy a nádvoría, súpisné číslo 5672 (ďalej len „budova“). Budova je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v suteréne, na prízemí a I. poschodí budovy, o celkovej výmere 625,07 m², z toho:
 - a) kancelárske priestory 265,63 m²,
 - b) ostatné priestory 106,66 m²,
 - c) spoločné priestory 252,78 m²,(ďalej len „predmet nájmu“ alebo „prenajaté priestory“).

Celková výmera budovy je 4 271,00 m², z čoho predmet nájmu tvorí 14,64 %.

3. Situačný náčrt predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1a, 1b a 1c k tejto zmluve. Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov s výnimkou spoločných priestorov tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve, špecifikácia prenajatých spoločných priestorov tvorí prílohu č. 3 k tejto zmluve.
4. Súčasťou predmetu nájmu je kancelárske zariadenie. Zoznam kancelárskeho zariadenia tvorí prílohu č. 4 k tejto zmluve.
5. Na účely zabezpečenia prístupu do nebytových priestorov je nájomca oprávnený, v miere nevyhnutnej pre plnenie účelu nájmu podľa bodu 6 tohto článku zmluvy, užívať parkovací priestor.
6. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory využívať výlučne na dohodnutý účel, t. j. vykonávanie verejného zdravotného poistenia pobočkou Humenné, v súlade s ustanoveniami zákona č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok II

Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok III

Nájomné, úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhláškou Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade dodatkom

č. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Humenné platným od 1.4.2015 takto:

- a) nájomné za kancelárske priestory 72,00 EUR/m²/rok bez DPH, t. j. za celkový výmeru 265,63 m² ročne suma 19 125,36 EUR bez DPH, slovom devätnásťtisícstodvadsaťpäť eur a tridsaťšesť centov, čo predstavuje mesačne sumu 1 593,78 EUR bez DPH,
- b) nájomné za ostatné a spoločné priestory 36,00 EUR/m²/rok bez DPH, t. j. za celkový výmeru 359,44 m² ročne suma 12 939,84 EUR bez DPH, slovom dvanásťtisícdeväťstotridsaťdeväť eur a osemdesiatštyri centov, čo predstavuje mesačne sumu 1 078,32 EUR bez DPH.

Ročné nájomné spolu predstavuje sumu **32 065,20 EUR bez DPH, t. j. mesačne 2 672,10 EUR**, slovom dvetisícšesťstosedemdesiatdva eur a desať centov.

2. Prenajímateľ si nebude v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov účtovať k nájomnému daň z pridanej hodnoty.
3. **Suma mesačných zálohových platieb za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu, je stanovená vrátane DPH nasledovne:

a) elektrická energia	138,80 EUR vrátane DPH,
b) plyn	131,52 EUR vrátane DPH,
c) upratovanie	319,23 EUR vrátane DPH,
d) revízie zariadení	32,44 EUR vrátane DPH,
e) poistenie majetku	5,89 EUR vrátane DPH,
f) daň zo stavieb a pozemku	12,04 EUR vrátane DPH,
g) zrážková voda	19,58 EUR vrátane DPH,
h) bezpečnostné služby	250,24 EUR vrátane DPH,
i) odvoz a likvidácia komunálneho odpadu	9,76 EUR vrátane DPH,
j) vodné	18,96 EUR vrátane DPH,
k) stočné	13,03 EUR vrátane DPH,
l) <u>výťah</u>	<u>10,75 EUR vrátane DPH</u>

MESAČNE SPOLU

962,24 EUR vrátane DPH.

4. Nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje **mesačne** poukazovať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v sume **3 634,34 EUR**, slovom tritisícšesťstotridsaťštyri eur a tridsaťštyri centov, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti 30 dní.
5. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je podľa tejto zmluvy spojené s užívaním predmetu nájmu, vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi 1 x ročne za vyúčtovacie obdobie, ktorým je kalendárny rok, podľa skutočných nákladov účtovaných prenajímateľovi dodávateľmi služieb najneskôr do 15. februára nasledujúceho roka.
6. Mesačné zálohové platby za služby uvedené v bode 3 písm. a) až h) tohto článku zmluvy vyúčtuje prenajímateľ podľa podielu prenajatej plochy k celkovej ploche budovy za ceny účtované prenajímateľovi dodávateľmi vrátane DPH.

7. Mesačné zálohové platby za služby uvedené v bode 3 písm. i) až l) tohto článku zmluvy vyúčtuje prenajímateľ ako pomernú časť skutočných nákladov, podľa pomeru počtu zamestnancov nájomcu k celkovému počtu zamestnancov prenajímateľa a nájomcu v budove pobočky, k poslednému dňu vyúčtovacieho obdobia, za ceny účtované prenajímateľovi dodávateľmi vrátane DPH.
8. Prípadný nedoplatok uvedený vo vyúčtovaní zálohových platieb za služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v lehote splatnosti vyúčtovacej faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ sa zaväzuje prípadný preplatok vrátiť na účet nájomcu, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v lehote splatnosti faktúry.
9. Faktúra, ako daňový doklad, musí byť vyhotovená v súlade s ustanoveniami zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, že faktúra vystavená prenajímateľom nebude obsahovať všetky zákonné náležitosti alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca má právo takúto faktúru prenajímateľovi vrátiť. Prenajímateľ je povinný podľa charakteru nedostatku vystaviť novú, opravenú, resp. doplnenú faktúru s novou lehotou splatnosti a bezodkladne zaslať uvedenú faktúru nájomcovi.
10. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní s plátbami podľa tejto zmluvy, vzniká prenajímateľovi právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení na základe osobitne vystavenej faktúry s lehotou splatnosti do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požiadať o úpravu výšky mesačných zálohových platieb v prípade preukázateľného zvýšenia cien. Takáto úprava ceny sa môže realizovať len na základe písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s vnútornými predpismi prenajímateľa upravujúcimi organizačné a režimové opatrenia pre prevádzku budovy, s protipožiarnymi a bezpečnostnými opatreniami a tieto sa zaväzuje dodržiavať.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy predmetu nájmu jednotlivito do sumy 150,00 EUR vrátane DPH na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu. Nájomca môže vykonať úpravy nebytových priestorov len po dohode s prenajímateľom a na vlastné náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do užívania tretím osobám, t. j. do nájmu, podnájmu alebo výpožičky a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

7. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
8. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel podľa článku I bod 6. tejto zmluvy, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
9. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch objektu, kde je situovaný predmet nájmu.
10. Nájomca zodpovedá za škodu na prenajatých priestoroch alebo na hnutelnom majetku ním, jeho zamestnancami a tretími osobami preukázateľne spôsobenú v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, a ak je to možné a účelné, uhrádza sa uvedením do pôvodného stavu.
11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické predpisy, poriadok a čistotu v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu a nerušiť ostatných užívateľov nachádzajúcich sa v prevádzkovej budove.
12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu ním určeného zástupcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatých priestorov takejto osobe, a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatých priestorov.
13. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a bez jeho prítomnosti v prípade, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do nebytových priestorov.
14. Preukázateľný neoprávnený vstup zamestnanca nájomcu do budovy prenajímateľa v pracovných dňoch v čase od 19⁰⁰ do 5³⁰ h a v dňoch pracovného pokoja počas 24 hodín vyvolá zvukový poplach a následné hlásenie na pult centrálnej ochrany spojené s výjazdom príslušníkov policajného zboru. Ak bude výjazd policajným zborom vyhodnotený ako neodôvodnený, a tým spoplatnený a fakturovaný prenajímateľovi, bude prenajímateľ sumu uvedenú na tejto faktúre v plnej výške refakturovať nájomcovi.
15. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu. Za protipožiarne-technické zariadenia v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca.
16. Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle § 5 písm. f) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 15 ods. 2 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov dohodli na užívaní jednej spoločnej ohlasovne požiarov zriadenej prenajímateľom na prízemí budovy na pracovisku súkromnej bezpečnostnej služby.
17. Nájomca je povinný hlásiť vznik požiaru, havárie, poruchy alebo mimoriadnej udalosti bez zbytočného odkladu, t. j. hneď po ich zistení a prešetrení a tiež

vykonať opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku ďalších škôd na predmete nájmu.

18. Nájomca sa zaväzuje udržiavať trvale voľné núdzové východy, únikové cesty, prístupy k uzáverom elektriny, plynu, vody a požiarnotechnickým zariadeniam, ktoré súvisia s predmetom nájmu a zabezpečiť, aby požiarnotechnické zariadenia, výstražné tabuľky, schémy a nápisy inštalované prenajímateľom neboli v užívaných nebytových priestoroch poškodené alebo zničené.
19. Nájomca je povinný rešpektovať príkazy bezpečnostno-technickej služby prenajímateľa pri realizovaní havarijného alebo evakuačného plánu.
20. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený proti škodám spôsobeným živelnými pohromami.
21. Nájomca vyhlasuje, že má uzatvorenú poistnú zmluvu na zariadenia a majetok vnesený do predmetu nájmu.
22. Nájomca je oprávnený vhodným spôsobom označiť predmet nájmu tabuľou so svojím označením (logom) a umiestniť tabuľu s označením nájomcu na budove.
23. Nájomca je oprávnený umiestniť v priestoroch predmetu nájmu vhodné označenie a informačné tabule.
24. Prenajímateľ sa zaväzuje rešpektovať umiestnenie prvkov informačno-komunikačných technológií (ďalej len „IKT“) a dochádzkový systém nájomcu v prenajatých priestoroch. Všetky tieto prvky a dochádzkový systém musia byť spôsobilé na bezpečné odstránenie po skončení nájmu tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
25. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť upratovanie miestnosti s umiestnením servera, resp. technologickej miestnosti, v ktorej sú umiestnené prvky IKT nájomcu, len za účasti určeného zamestnanca nájomcu.
26. Náhradné kľúče od prenajatých nebytových priestorov budú uložené v zapečatenej skrinke na pracovisku súkromnej bezpečnostnej služby. Prenajímateľ je oprávnený použiť náhradné kľúče iba za účelom odvrátenia škody, ktorá bezprostredne hrozí predmetu nájmu. Takéto použitie je prenajímateľ povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi, ktorý vykoná opätovné zapečatenie náhradných kľúčov.
27. Vstup do garáže, na základe prideleného diaľkového ovládača, bude mať poverený zamestnanec nájomcu.
28. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený písomný Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu (ďalej len „protokol“), ktorý podpíšu poverení zástupcovia zmluvných strán, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis protokolu. Protokol bude po jeho podpísaní priložený k zmluve.

Článok V Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou bez uvedenia dôvodu v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájom nebytových priestorov zaniká aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Ukončenie nájomného vzťahu nezavahuje nájomcu povinnosti uspokojiť všetky nároky prenajímateľa vyplývajúce z tejto zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré sa týkajú obdobia od začiatku nájomného vzťahu do úplného vypratania predmetu nájmu.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s výnimkou opráv, zmien a úprav vykonaných v súlade s článkom IV bod 5. tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie formou protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán. V prípade zistenia rozdielov budú tieto nájomcom bez zbytočného odkladu vyrovnané.

Článok VI Záverečné ustanovenia

1. Zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu, okrem prílohy č. 1a, 1b a 1c, na čo dáva svojim podpisom súhlas.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv, vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky, dňom 1. februára 2016.
3. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a zákonom č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.
4. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú:
 - a) príloha č. 1a – Situačný náčrt predmetu nájmu Suterén - 1. podzemné podlažie,
 - b) príloha č. 1b – Situačný náčrt predmetu nájmu Prízemie - 1. nadzemné podlažie,

- c) príloha č. 1c – Situačný náčrt predmetu nájmu 1. poschodie - 2. nadzemné podlažie,
d) príloha č. 2 – Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov s výnimkou spoločných priestorov,
e) príloha č. 3 – Špecifikácia prenajatých spoločných nebytových priestorov,
f) príloha č. 4 – Zoznam kancelárskeho zariadenia.
5. Dozorná rada Sociálnej poisťovne uznesením č. **xx/xx/15 zo dňa xx. decembra 2015** schválila nájom nehnuteľnej veci, ktorá tvorí predmet nájmu na dobu neurčitú v súlade s § 12 a § 13 ods. 1 písm. h) zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií.
6. Akékoľvek zmeny k tejto zmluve je možné robiť len formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu a právnym účinkom porozumeli, ich zmluvné prejavy sú dostatočne jasné, určité a zrozumiteľné. Táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Bratislava dňa _____

Za prenajímateľa:

Bratislava dňa _____

Za nájomcu:

Ing. Dušan Muňko
generálny riaditeľ
Sociálnej poisťovne

Ing. Miroslav Vaďura, MPH
predseda predstavenstva
Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a. s.