

Zmluva
o nájme nebytových priestorov č. 08-95-2016
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:

Mestská časť Bratislava - Petržalka

sídlo: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

v zastúpení: Ing. Vladimír Bajan, starosta

IČO: 00 603 001

DIČ: 2020936643

bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.

IBAN:SK41 5600 0000 0018 0059 9001

(ďalej len „*prenajímateľ*“)

Nájomca:

Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

sídlo: Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava

štatutárny orgán: Mgr. Miroslav Kočan, predseda predstavenstva

Ing. Milan Horváth, podpredseda predstavenstva

Doc. JUDr. Mgr. Michal Ďuriš, PhD., člen predstavenstva

IČO: 35 937 874

DIČ: 20 220 270 40

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK47 8180 0000 0070 0018 2424

(ďalej len „*nájomca*“)

Táto zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 266 zo dňa 13. 12. 2016, ktorým schvaľuje prenájom nebytových priestorov v objekte Univerzálnej prevádzkovej budovy, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Článok I.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v objekte Univerzálnej prevádzkovej budovy (ďalej len „UPB“), nachádzajúcej sa v okrese Bratislava V, obec Bratislava – m. č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, na Kutlíkovej ul.č. 17, na 9. poschodí bloku B, postavenej na pozemkoch parc. č. 1444/7, 1444/8 a 1444/21 súpisné číslo 1755 zapísanom na LV č. 2118, ktorej je prenajímateľ podielovým spoluvlastníkom.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 121,00 m² na 9. poschodí označené ako:

- a) kancelária 903 o výmere 51,30 m²
- b) kancelária 904 o výmere 16,70 m²
- c) kancelária 905 o výmere 53,00 m²

3. Nájomca je oprávnený využívať spoločné priestory, ktoré súvisia s predmetom nájmu (vstupné priestory, chodbu, toalety a výťah).

4. Predmetné nebytové priestory bude nájomca využívať na účely výkonu verejného zdravotného poistenia - činnosť expozitúry Všeobecnej zdravotnej poisťovne.

5. Umiestnenie predmetu nájmu je vyznačené na situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.

6. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory v uvedenej nehnuteľnosti do nájmu nájomcovi a že tieto nie sú zaťažené právom tretích osôb, ktoré by ho obmedzovalo v práve ich prenajať a v práve ich užívať nájomcom v dohodnutom rozsahu.

Článok II. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na **dobu určitú od 01.01.2017 do 31. decembra 2021.**

Článok III. Cena nájmu a platobné podmienky

1. Výška nájomného za predmet nájmu v zmysle článku I. tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 266 zo dňa 13. 12. 2016 a to:

- nájomné vo výške 133,67 €/m²/rok prenajatej plochy, pričom ročné nájomné predstavuje čiastku **16 174,07 Eur.** (šestnásťtisícstosedemdesiatštyri 07/100 Eur), vrátane úhrad za plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať na základe tejto zmluvy mesačne vo výške **1 347,84 Eur** na účet prenajímateľa vždy do 15-teho dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa má nájomné zaplatiť v prospech prenajímateľa na príjmový účet IBAN: SK41 5600 0000 0018 0059 9001, variabilný symbol 952016, vedený v Prima banka Slovensko a.s.. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

3. 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 (ďalej len „DPH“).

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platením nájomného si môžu uplatniť nárok na úroky z omeškania v súlade a vo výške určenej platným znením Obchodného zákonníka.

5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného takto:

a) valorizácia bude uplatnená s účinnosťou od 01.03.2018

b) nájomné podlieha valorizácii každoročne po dobu platnosti a účinnosti zmluvy a vykoná sa k 1. januáru príslušného kalendárneho roka,

c) suma valorizácie sa vypočíta ako stotinový podiel súčinu ročného nájomného a percenta inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejneného Štatistickým úradom SR,

d) výška ročného nájomného po valorizácii v nasledujúcich rokoch je určená súčtom nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a sumou valorizácie,

e) ukončenie nájmu v priebehu kalendárneho roka nezavahuje nájomcu povinnosti úhrady sumy valorizácie za dobu užívania nebytových priestorov,

f) prenajímateľ je povinný písomne upovedomiť nájomcu o doučtovaní valorizácie. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť podľa písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

g) V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške (výška nájomného + valorizačný rozdiel) a v dohodnutej lehote, alebo v lehote podľa výzvy uvedenej vyššie, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.

3. Nájomca je v prípade potreby oprávnený vhodným spôsobom označiť predmet nájmu tabuľou so svojim označením (logom) ako aj umiestniť tabuľu s označením nájomcu na budove.

4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý majetok prenajímateľa alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný platiť v dohodnutých termínoch príslušné nájomné spojené s užívaním predmetu nájmu.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy menšieho rozsahu spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu do sumy 100,- Eur s DPH, vykoná nájomca na svoje náklady.

8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

9. Ak nájomca vynaložil na vec náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má 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.

10. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, len za prítomnosti zástupcu nájomcu a v takom rozsahu, aby takýmto prístupom prenajímateľa nedošlo k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho klientoch, ako aj k akémukoľvek ohrozeniu majetku nájomcu.

11. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a bez jeho prítomnosti v prípade havárie, živeľnej pohromy alebo ohrozenia života, zdravia alebo vzniku škody a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do nebytových priestorov. Nájomca oznámi prenajímateľovi kontaktné telefónne čísla z dôvodu informovania v týchto prípadoch, a to najneskôr pri podpise protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

12. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarimi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.

13. Prenajímateľ je povinný plniť úlohy na úseku BOZP a OPP, ktoré vznikajú v súvislosti s povinnosťami uvedenými v zákone č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, v § 13 a § 15 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ako aj vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.

14. Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle § 5 písm. f) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi 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, ktorá sa nachádza v budove Technopolu na prízemí na informáciách v bloku A.

15. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.

16. Za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktorých pôvod je z doby pred vznikom nájmu, nájomca nezodpovedá ani v prípade, že sa prejavia až počas trvania tejto zmluvy.

17. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu názvu, sídla, IČO a ďalších identifikačných údajov, a to najneskoršie do konca mesiaca, v ktorom k uvedenej zmene došlo.

18. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa. Náklady vynaložené na stavebné úpravy sa nájomcovi nevracajú. V prípade, že nájomca nevypracuje predmet nájmu do skončenia nájomného vzťahu resp. do 10 kalendárnych dní od odstúpenia od zmluvy, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100.- eur za každý čo i len začatý deň omeškania.

Čl. V **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený:

- a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v prípade podstatného porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy,
- d) výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Nájom môže zaniknúť aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení skorších predpisov.

Čl. VI **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a, ods. 1 zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ustanovením §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2. Prenajímateľ berie na vedomie povinnosť nájomcu zverejniť túto zmluvu, okrem jej príloh, na čo dáva svojim podpisom súhlas. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si obratom oznámiť dátum zverejnenia zmluvy.

3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.

4. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.

5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:

a) príloha č. 1 - Situačný plán umiestnenia nebytových priestorov v nehnuteľnosti,

b) príloha č. 2 – Prevádzkový poriadok UTB

6. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, dva rovnopisy pre nájomcu a štyri pre prenajímateľa.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmluvy je prejavom ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a ani za zvlášť nevýhodných podmienok. Súčasne vyhlasujú, že si ju riadne a dôsledne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Bratislava 23.12.2016

Bratislava 23.12.2016

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Vladimír Bajan
starosta

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

Ing. Milan Horváth
Podpredseda predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

