

507/2021

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“)
(ďalej len „zmluva“)

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **AG BB s.r.o.**

Sídlo: Dolná 10/143, 974 01 Banská Bystrica

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vl. č. 9047/S

Zastúpený: Ing. arch. Ján Barič, konateľ

IČO: 36 624 594

DIČ: 2021792245

IČ DPH: SK2021792245

Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s. Bratislava

IBAN: SK83 1100 0000 0026 2377 9558

Kontaktná osoba: Ing.

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**

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

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

Zastúpený: Ing. Richard Strapko, predseda predstavenstva

Ing. Ľubomír Kováčik, člen predstavenstva

IČO: 35 937 874

DIČ: 2022027040

IČ DPH: SK2022027040

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK47 8180 0000 0070 0018 2424

Kontaktná osoba: Ing.

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

Čl. II

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, vedených u katastrálneho odboru Okresného úradu Banská Bystrica, zapísaných na LV č. 4708, nachádzajúcich sa v okrese Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica, a to:
 - budova, súpisné číslo 956, postavená na parcele KN-C číslo 164/4,
 - pozemok, parcela KN-C, parc. č. 164/4, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1634 m².
 - pozemok, parcela KN-C, parc. č. 164/1, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1078 m².List vlastníctva č. 4708 tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Predmetom tejto zmluvy je:
 - a) nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v budove, špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „Budova“), o celkovej výmere 1809,29 m² v členení:
 - klientske pracovisko o výmere 276,53 m²
 - kancelárske priestory (vrátane vybavenia a podielu na spoločných priestoroch) o celkovej výmere 1383,17 m²
 - ostatné (skladové) priestory o výmere 149,59 m²
 - b) občasný nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v Budove, podrobne špecifikovaných v čl. V tejto zmluvy,

- c) nájom 10 parkovacích miest pre osobné motorové vozidlá Nájomcu, nachádzajúcich sa na pozemku parcela KN-C, parc. č. 164/1, zastavané plochy a nádvorja, o výmere 1078 m², špecifikovanom v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
- Podrobná špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v Prílohe č. 2 tejto zmluvy – Pôdorysy.
3. Súčasťou predmetu nájmu nie je interiérové vybavenie predmetu nájmu, ktorého vlastníctvo prešlo na Nájomcu v súlade s ustanovením čl. VI bod 3 Zmluvy o nájme nehnuteľností, uzatvorenej medzi zmluvnými stranami dňa 9. 9. 2014.
 4. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje zabezpečiť pre Nájomcu poskytovanie plnení a služieb spojených s nájomom, v rozsahu stanovenom v tejto zmluve a Prílohe č. 3 zmluvy – Spoločné prevádzkové náklady.
 5. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podľa bodu 2 písm. a) a c) tohto článku zmluvy spíšu zmluvné strany Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý podpíšu zástupcovia obidvoch zmluvných strán.
 6. V prípade občasného nájmu podľa bodu 2 písm. b) tohto článku zmluvy sa bude odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu realizovať v súlade s čl. V zmluvy.
 7. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi do užívania za účelom vykonávania administratívnych činností v súvislosti s predmetom činnosti Nájomcu – výkon verejného zdravotného poistenia.
 8. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť správu budovy vo vlastnom mene, alebo je oprávnený poveriť správou Budovy inú spoločnosť (ďalej len „Správca“). Na základe uvedeného bude Správca spravovať pre Prenajímateľa Budovu a zabezpečovať prevádzku Budovy a služby pre Budovu a jej nájomcov tak, ako je to uvedené v tejto zmluve. Ustanovením Správcu nie je dotknutá zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto zmluvy v súvislosti s prevádzkou a správou Budovy. Menovanie Správcu vrátane kontaktných údajov je Prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi najneskôr 30 dní pred začatím vykonávania mandátu Správcu.
 9. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy zmeniť Správcu, avšak Prenajímateľ je túto zmenu Správcu povinný písomne oznámiť Nájomcovi do 30 dní odo dňa, keď nastala zmena Správcu. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy bude zmena Správcu účinná odo dňa účinnosti tejto zmeny, pričom oznamovacia povinnosť Prenajímateľa Nájomcovi týmto ostáva zachovaná, ak táto zmluva neurčuje inak.

Čl. III

Zmena rozsahu predmetu nájmu (opcia)

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca a Prenajímateľ sú, počnúc uplynutím 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a následne počas celej doby platnosti zmluvy, oprávnení uplatniť si opciu na zníženie rozsahu predmetu nájmu o ostatné (skladové) priestory o výmere max 149,59 m², uvedené v čl. II bod 2 písm. a) zmluvy, a to predložením návrhu dodatku o úprave výmery predmetu nájmu druhej zmluvnej strane. Nájomca alebo Prenajímateľ sú povinní využitie takejto opcie oznámiť druhej zmluvnej strane písomne, najmenej 3 mesiace vopred.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je ku dňu uplynutia 36 mesiacov a 60 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, oprávnený uplatniť si u Prenajímateľa opciu na zníženie rozsahu predmetu nájmu, pozostávajúcu zo zníženia výmery predmetu nájmu najviac do výšky 10 % celkovej výmery predmetu nájmu podľa čl. II bod 2 písm. a) zmluvy (1809,29 m²), a to predložením návrhu dodatku o úprave výmery predmetu nájmu Prenajímateľovi. Znížený rozsah predmetu nájmu musí tvoriť samostatne Prenajímateľný celok. Nájomca je povinný využitie takejto opcie oznámiť Prenajímateľovi písomne, najmenej 6 mesiacov vopred.
3. Nájomca je zároveň oprávnený ku dňu uplynutia 60 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uplatniť si u Prenajímateľa opciu na možnosť predčasného ukončenia nájmu. Nájomca je povinný využitie takejto opcie oznámiť Prenajímateľovi predložením návrhu dohody o ukončení zmluvy najmenej 12 mesiacov vopred. Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu s úmyslom dlhodobého nájmu na dobu 7 rokov od nadobudnutia účinnosti zmluvy, a tomuto ich úmyslu sú prispôsobené všetky podmienky dohodnuté v zmluve, vrátane ustanovenia o výške finančných prostriedkov na úpravy predmetu nájmu v prospech Nájomcu podľa čl. IV zmluvy.

V dôsledku uvedeného sa Nájomca zaväzuje, že v prípade, ak si Nájomca ku dňu uplynutia 60 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uplatní u Prenajímateľa opciu na možnosť predčasného ukončenia nájmu podľa tohto ustanovenia, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi kompenzáciu vo výške 2/7 už Nájomcom preukázateľne využitých finančných prostriedkov na úpravy predmetu nájmu podľa čl. IV zmluvy.

4. Druhá zmluvná strana je v prípade uplatnenia opcie podľa ustanovení tohto článku zmluvy povinná návrh dodatku, resp. dohody prijať, podpísať a doručiť späť druhej zmluvnej strane v lehote do 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia návrhu dodatku, resp. dohody.

Čl. IV Úpravy predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ zabezpečí počas doby platnosti zmluvy pre Nájomcu úpravy predmetu nájmu podľa požiadaviek a špecifikácie Nájomcu, spočívajúce v technickom zhodnotení Budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, a to najviac do výšky 45.000,- eur bez DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade realizácie investícií do predmetu nájmu, resp. stavebných úprav predmetu nájmu podľa bodu 1 tohto článku zmluvy zostávajú tieto úpravy súčasťou majetku Prenajímateľa, ktorý bude technické zhodnotenie predmetu nájmu účtovne viesť a odpisovať, bez akýchkoľvek finančných nárokov voči Nájomcovi.

Čl. V Občasný nájom

1. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti občasného nájmu podľa čl. II bod 2 písm. b) zmluvy, a to nebytových priestorov č. 027, nachádzajúcich sa na 1.PP Budovy, za účelom uskutočňovania pracovných porád Nájomcu, ktorý bude realizovaný na základe požiadavky Nájomcu, doručenej Prenajímateľovi elektronickou formou na adresu kontaktnej osoby, uvedenej v čl. I tejto zmluvy najneskôr 5 pracovných dní vopred pred požadovaným dňom sprístupnenia predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ potvrdí možnosť využitia predmetu občasného nájmu Nájomcovi elektronickou formou najneskôr 3 pracovné dni vopred pred požadovaným dňom sprístupnenia predmetu nájmu. V prípade, že predmet občasného nájmu nie je možné v požadovanom čase sprístupniť, dohodnú si zmluvné strany najbližší možný termín občasného nájmu. V prípade prenajatia predmetného priestoru tretím stranám, alebo zmeny funkcie predmetného priestoru táto možnosť zaniká.
3. Pre účely občasného nájmu bude mesačne vedený Zápis o odovzdaní a prevzatí kľúčov od predmetu občasného nájmu, ktorý bude obsahovať presný čas odovzdania kľúčov Nájomcovi, presný čas ich následného prevzatia Prenajímateľom pri ukončení občasného nájmu a podpisy zástupcov obidvoch zmluvných strán. Zápis o odovzdaní a prevzatí kľúčov bude podkladom pre fakturáciu občasného nájmu podľa skutočného využitia predmetu občasného nájmu Nájomcom.

Čl. VI Nájomné a zálohové platby za energie a služby spojené s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov tak ako je uvedené v tomto článku zmluvy.
2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa čl. II bod 2 písm. a) zmluvy je dohodnuté zmluvnými stranami vo výške:
 - klientske pracovisko 10,50 eur/m²/mesiac x 276,53 m², t. j. 2.903,57 eur/mesiac bez DPH
 - kancelárske priestory 9,00 eur/m²/mesiac x 1.383,17 m², t. j. 12.448,53 eur/mesiac bez DPH
 - ostatné priestory 5,90 eur/m²/mesiac x 149,59 m², t. j. 882,58 eur/mesiac bez DPH**Cena nájmu spolu za predmet nájmu 16.234,68 eur/mesiac bez DPH.**
3. Nájomné za občasný nájom predmetu nájmu podľa čl. II bod 2 písm. b) zmluvy je dohodnuté zmluvnými stranami **vo výške 15,00 eur/hod bez DPH**, podľa skutočného využívania predmetu nájmu Nájomcom.

4. Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa čl. II bod 2 písm. c) zmluvy je dohodnuté zmluvnými stranami vo výške 50,00 eur/1 parkovacie miesto/mesiac bez DPH, t. j.: 500,00 eur/mesiac bez DPH.
5. K nájomnému podľa bodov 2 až 4 tohto článku zmluvy bude fakturovaná DPH v súlade s ustanoveniami zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 222/2004“).
6. Spolu s nájomným sa Nájomca zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby za energie a služby spojené s nájomom (ďalej len „Spoločné prevádzkové náklady“), poskytované v rozsahu podľa prílohy č. 3 tejto zmluvy, vo výške: 1,50 eur/m²/mesiac x 1659,70 m², t.j. 2.489,55 eur/mesiac bez DPH.
7. Zálohové platby na Spoločné prevádzkové náklady budú Prenajímateľom vyúčtované na základe skutočných nákladov fakturovaných Prenajímateľovi dodávateľmi energií a služieb, najneskôr do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka, vyúčtovacou faktúrou, vyhotovenou v súlade s touto Zmluvou, ktorej neoddeliteľnou súčasťou budú kópie dodávateľských faktúr Prenajímateľa, resp. iné doklady, preukazujúce skutočné náklady Prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové platby za energie a služby spojené s nájomom mesačne vo výške:

Nájomné za nebytové priestory podľa čl. II bod 2 písm. a)	16.234,68 eur/mesiac bez DPH
Nájomné za predmet nájmu podľa čl. II bod 2 písm. c)	500,00 eur/mesiac bez DPH
Zálohové platby za Spoločné prevádzkové náklady	2.489,55 eur/mesiac bez DPH
SPOLU bez DPH	19.224,23 eur/mesiac
DPH 20%	3.844,85 eur/mesiac
Spolu vrátane DPH	23.069,08 eur/mesiac

V prípade, že v príslušnom kalendárnom mesiaci bude Nájomcom skutočne využívaný aj predmet nájmu podľa čl. II bod 2 písm. b) zmluvy, bude Prenajímateľom v mesačnej faktúre fakturovaná aj suma za občasný nájom, zodpovedajúca skutočnému využívaniu predmetu nájmu Nájomcom vo výške podľa bodu 3 tohto článku zmluvy x počet hodín využívania predmetu nájmu v mesiaci.

- 9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a zálohové platby za Spoločné prevádzkové náklady mesačne vopred na základe faktúry, vystavenej Prenajímateľom v súlade s touto zmluvou a ustanoveniami zákona č. 222/2004 najneskôr do 5. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa nájomné a zálohové platby za Spoločné prevádzkové náklady uhrádzajú. Lehota splatnosti faktúry Prenajímateľa je 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia faktúry Nájomcovi na e-mailovú adresu:@vszp.sk.
- 10. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi pomernú časť dohodnutej mesačnej výšky nájomného a zálohových platieb podľa bodu 9 tohto článku zmluvy za obdobie od 17. 9. 2021 do 30. 9. 2021 a nájomné a zálohové platby za mesiac október 2021 na základe faktúry, vystavenej Prenajímateľom bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia faktúry Nájomcovi na e-mailovú adresu:@vszp.sk.
- 11. V prípade, že faktúra, vystavená Prenajímateľom, nebude vyhotovená v súlade s touto zmluvou a ustanoveniami zákona č. 222/2004, je Nájomca oprávnený vrátiť faktúru Prenajímateľovi na opravu v lehote splatnosti, pričom prestane plynúť lehota splatnosti faktúry podľa bodu 10 a 11 tohto článku zmluvy a nová lehota začne plynúť dňom preukázateľného doručenia opravenej faktúry Nájomcovi na e-mailovú adresu:@vszp.sk.
- 12. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený upraviť nájomné, dohodnuté v tomto článku zmluvy, a to raz ročne počnúc 1. 1. 2023, na základe Harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre Eurozónu, zverejneného štatistickým úradom EÚ v Luxemburgu – Eurostat, za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. VII

Spoločné prevádzkové náklady

1. Prevádzku a správu Budovy zabezpečuje v zmysle čl. II bod 8 a 9 a v zmysle čl. VIII tejto zmluvy Prenajímateľ.

2. Nájomca bude uhrádzať Spoločné prevádzkové náklady v režime podľa pomeru plochy predmetu nájmu (s výnimkou parkovacích miest a skladov) , t. j. 1.659,70 m² voči celkovej prenajímateľnej ploche v Budove, t. j. 2.050,94 m². Podiel predmetu nájmu na celkovej prenajímateľnej ploche v Budove je 80,92 %.
3. Pokiaľ nie je uvedené inak, platí, že náklady Prenajímateľa vo vzťahu k nebytovým priestorom v spoločnom užívaní/parkovacím miestam a skladom (napr. náklady na médiá) budú súčasťou Spoločných prevádzkových nákladov a tieto náklady budú účtované Nájomcovi v rámci Spoločných prevádzkových nákladov.
4. Úhrada Spoločných prevádzkových nákladov nájomcom

4.1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Spoločné prevádzkové náklady určené podľa článku VII bodu 2 zmluvy mesačne vo výške podľa čl. VI bod 6 zmluvy. Spoločné prevádzkové náklady nie sú zahrnuté v nájomnom podľa čl. VI bod 2 a 4 zmluvy. Nájomca sa zaväzuje fakturované Spoločné prevádzkové náklady uhrádzať Prenajímateľovi na jeho bankový účet, uvedený v čl. I zmluvy.

4.2 Na základe reálnej spotreby médií a služieb a na základe vyúčtovania skutočných nákladov môže byť suma preddavkov Spoločných prevádzkových nákladov upravovaná pre ďalšie obdobia, a to na základe písomného dodatku k tejto zmluve.

Čl. VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a umožniť Nájomcovi jeho nerušené užívanie.
2. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a tento preberá do užívania.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
4. Nájomca môže predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady do výšky 300 eur bez DPH na jednu opravu, spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami predmetu nájmu v súlade s ustanoveniami Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľovi preukázateľne vznikla.
7. 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. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi po predchádzajúcom písomnom oznámení vykonať kontrolu technického stavu predmetu nájmu, resp. skontrolovať dodržiavanie povinností vyplývajúcich Nájomcovi z tejto zmluvy.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať počas doby platnosti zmluvy stavebné úpravy a iné úpravy predmetu nájmu podľa požiadaviek Nájomcu v súlade s ustanovením čl. IV zmluvy.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarimi v predmete nájmu v zmysle § 4 písm. b), d), e), g), h), i), o), p) a § 5 písm. c) a j) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a súvisiacich ustanovení vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
11. Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu a hygienické potreby do predmetu nájmu na vlastné náklady.
Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť dodávku elektrickej energie a plynu do predmetu nájmu na vlastné náklady, prostredníctvom vlastných odberných miest, zriadených v predmete nájmu, a to

odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy najneskôr do 31. 12. 2021. Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr ku dňu 1. 1. 2022 zabezpečí u dodávateľských spoločností zriadenie vlastných odberných miest elektrickej energie a plynu v Budove, vrátane zabezpečenia samostatného merania spotreby elektrickej energie v predmete nájmu, tak aby nájomca mohol vlastné odberné miesta zrušiť. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje uzatvoriť v tejto veci s nájomcom dodatok k zmluve, ktorého predmetom bude úprava zálohových platieb podľa tejto zmluvy v súvislosti so zriadením odberných miest prenajímateľa. V prípade porušenia povinnosti Prenajímateľa podľa tohto ustanovenia je Nájomca oprávnený uplatniť si voči Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2.000 eur bez DPH za každý začatý mesiac omeškania so splnením tejto povinnosti.

13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť odvoz a likvidáciu komunálneho triedeného a nebezpečného odpadu v súlade s ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov na vlastné náklady.
14. **Prenajímateľ je povinný zabezpečiť dodávku vody do Budovy**
15. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov v Budove, vrátane čistenia vonkajších priestorov okolo predmetu nájmu a odstraňovania snehu a ľadu z chodníka pred budovou a napojenie EZS na pult centralizovanej ochrany v čase mimo výkonu strážnej služby podľa bodu 16 tohto článku zmluvy.
16. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť stráženie predmetu nájmu a služby informátora na vlastné náklady. V prípade, že nebytové priestory v Budove budú prenajímateľom prenajaté aj iným nájomcom, prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi vznik každého nájomného vzťahu písomne bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti s uvedením dátumu vzniku nového nájomného vzťahu a výmery prenajímanej plochy. Ku dňu vzniku vyššie uvedenej skutočnosti bude Nájomca oprávnený refakturovať Prenajímateľovi náklady na stráženie objektu a služby informátora vo výške podielu, prislúchajúceho výmere ostatných prenajímaných plôch v Budove voči celkovej prenajímateľnej ploche Budovy (2 050,94 m²). V prípade porušenia povinnosti Prenajímateľa podľa tohto ustanovenia zmluvy je Nájomca oprávnený uplatniť si voči Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške podielu mesačných nákladov na stráženie predmetu nájmu, pripadajúceho na ostatné prenajímateľné plochy v Budove, t. j. 19,08 % za každých začatých 30 dní omeškania Prenajímateľa so splnením tejto povinnosti.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať prevádzku kotolne, vrátane zabezpečenia jej obsluhy, prevádzku elektrorozvodne, výťahu a ostatných technických zariadení, vrátane revízií, prehliadok a ostatných nevyhnutných kontrol (vrátane revízie komínov, elektrických rozvodov a bleskozvodov), ktorých prevádzka je nevyhnutná pre riadne užívanie predmetu nájmu, na vlastné náklady v plnom rozsahu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že prípojky inžinierskych sietí bude spravovať na vlastné náklady v súčinnosti s dodávateľmi energií.
18. V prípade nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu z dôvodov preukázateľne na strane Prenajímateľa, vrátane prerušenia dodávok energií do predmetu nájmu zo strany dodávateľských spoločností Prenajímateľa, v trvaní dlhšom ako 48 hodín, je Nájomca oprávnený uplatniť si pomernú zľavu z nájomného a zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom po dobu trvania obmedzeného užívania predmetu nájmu.
19. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený proti škodám spôsobeným tretími osobami a živelnými pohromami.
20. Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady zariadenie a majetok vnesený do predmetu nájmu.
21. Nájomca je oprávnený propagovať predmet svojej činnosti – výkon verejného zdravotného poistenia, a to najmä formou informačných, reklamných a propagačných zariadení, tabúl a iných médií, na čo je oprávnený využiť vonkajšiu stenu Budovy.
22. Náklady spojené s umiestnením informačných a reklamných a propagačných tabúl a zariadení znáša Nájomca. V prípade ukončenia nájmu sa Nájomca, bez potreby vyzvania zaväzuje tieto svoje zariadenia a tabule na svoje náklady odstrániť.
23. Pri ukončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu vzhľadom na dohodnutý účel nájmu podľa tejto zmluvy a s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy a iné úpravy predmetu nájmu, ktoré vykonal Prenajímateľ v súlade s touto zmluvou. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude zmluvnými stranami vypracovaný a podpísaný odovzdávací protokol.

Čl. IX

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 7 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že doba platnosti zmluvy sa predĺži o ďalšie dva roky po uplynutí doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku zmluvy v prípade, ak Nájomca nepožiadá Prenajímateľa o ukončenie nájmu písomne najneskôr v lehote 6 mesiacov pred dňom uplynutia doby platnosti tejto zmluvy podľa bodu 1 tohto článku zmluvy, a to na základe predchádzajúceho písomného upozornenia Prenajímateľa na možnosť opcie, doručeného Nájomcovi preukázateľne najneskôr 12 mesiacov pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku zmluvy. V prípade, že Prenajímateľ Nájomcovi upozornenie nedoručí, nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku zmluvy aj v prípade, že Nájomca nepožiadá Prenajímateľa o ukončenie nájmu v stanovenej lehote.
3. Zmluvný vzťah je možné pred dohodnutou dobou platnosti ukončiť:
 - a) písomnou výpoveďou v súlade s ustanoveniami § 9 ods. 2 a 3 zákona,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode,
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán, uzatvorenou v súlade s ustanovením čl. III bod 3 zmluvy ku dňu uplynutia 60 mesiacov trvania nájmu,
 - d) odstúpením ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodu, uvedeného v čl. XI bod 4 zmluvy,
 - e) odstúpením Nájomcu z dôvodov, uvedených v bode 5 tohto článku zmluvy.
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj:
 - a) v prípade porušenia povinnosti Prenajímateľa podľa čl. III bod 4 zmluvy, pričom v takom prípade sa neuplatní ustanovenie čl. III bod 3 o kompenzácii finančných prostriedkov na úpravy predmetu nájmu,
 - b) ak sa Prenajímateľ stane dlžníkom poistného na zdravotné poistenie, ktoré je povinný v zmysle príslušných právnych predpisov platiť Nájomcovi,
 - c) 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,
 - d) 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“),
 - e) dňom právoplatného rozhodnutia registrujúceho orgánu o pokute podľa § 13 ods. 2 zákona o registri partnerov verejného sektora,
 - f) ak dôjde k výmazu partnera verejného sektora na návrh oprávnenej osoby počas trvania zmluvy,
 - g) 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. 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.
7. 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 5 000,00 eur.
8. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
9. V prípade predčasného ukončenia zmluvy si zmluvné strany vysporiadajú všetky, a to aj finančné záväzky, prevzaté v súlade s touto zmluvou, o čom bude vyhotovený písomný protokol.

Čl. X

Osobitné ustanovenia

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.
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.

Čl. XI

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 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..
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.
5. 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.

Čl. XII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými v Slovenskej republike.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom 17. 9. 2021 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len vo forme písomného dodatku podpísaného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán, pokiaľ zmluva výslovne neupravuje inak.
4. V prípade, že akékoľvek ustanovenie zmluvy sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť jej ostatných ustanovení, pokiaľ to nevylučuje v zmysle príslušných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať ich vôli v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
5. Prípadné spory medzi zmluvnými stranami, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy, budú zmluvné strany riešiť v prvom rade mimosúdnu cestou, a to vzájomnými rokovaniami. Ak sa tieto spory nepodarí vyriešiť ani po takýchto vzájomných rokovaniach, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená obrátiť sa na príslušný súd Slovenskej republiky.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
Príloha č. 1 – LV č. 4708,
Príloha č. 2 – Pôdorysy,
Príloha č. 3 – Spoločné prevádzkové náklady.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, po dve vyhotovenia pre každú zmluvnú stranu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle obidvoch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu s celým obsahom túto zmluvu zmluvné strany podpisujú.

V Banskej Bystrici dňa

V Bratislave dňa 16-09-2021

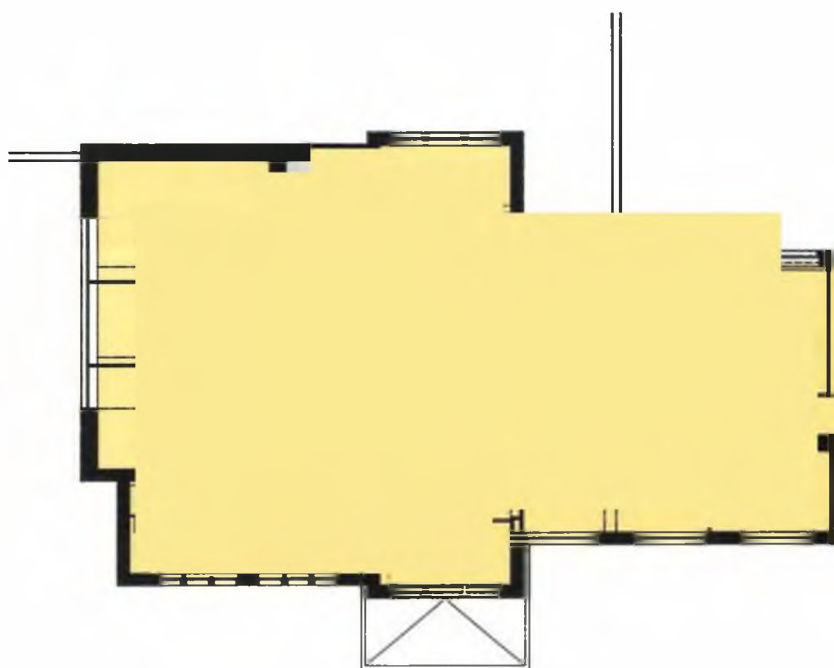
Za Prenajímateľa:

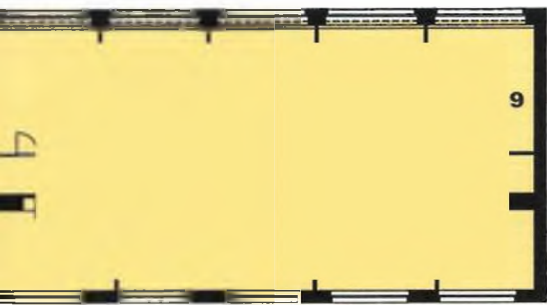
Za Nájomcu:

Ing. Peter Jan Bárto
konateľ
AG BB s.r.o.

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

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





LEGENDA MIESTNOSTÍ:

Č. M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA m ²
1	CHODBA	70,30
	KANČ	
	KANČ	
	KANČ	
	KANČ	
	KANČ	
	KANČ	
	KANČ	
	KANČ	
	CHO	
	KANČ	
	KANČ	
	KANČ	
	KANČ	
	KANČ	
	KANČ	
	KUCI	
	WC 1	
	UPR	
	PREI	
	WC 2	
	KANČ	
	KANČ	
	KANČ	
	CHO	
	SCH	
	SCHODISKO	36,75

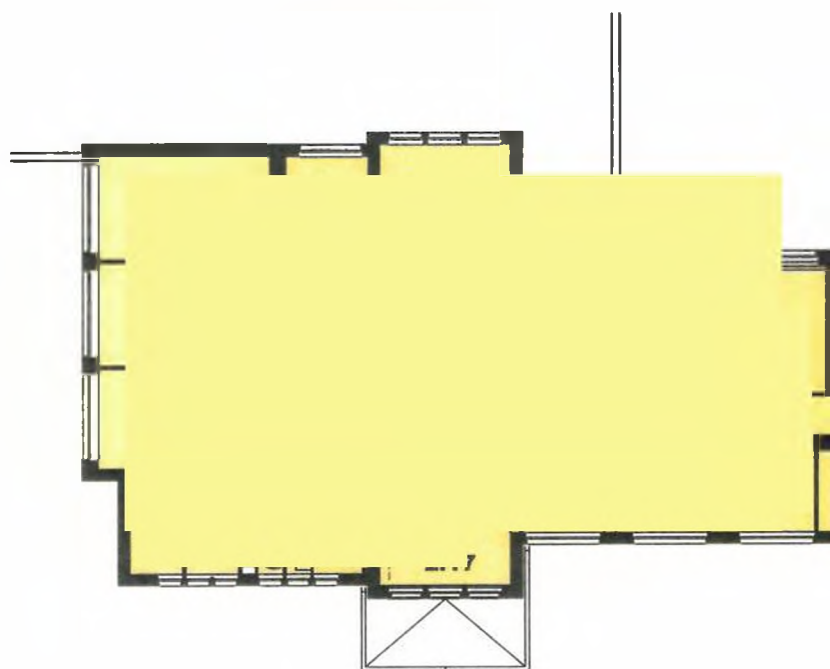
LEGENDA:

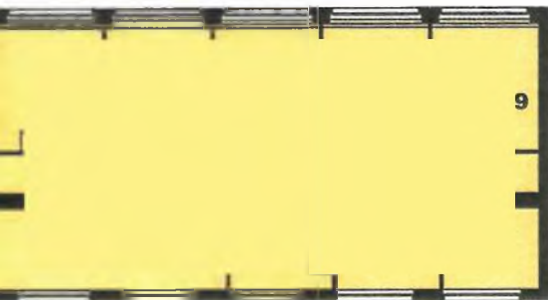
	PRENAJATÝ PRIESTOR
	NEPRENAJATÝ PRIESTOR

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľnosti
Výkres č. 5/6

Prestavba objektu Skuteckého 956/20, Banská Bystrica
na polyfunkčný objekt

Pôdorys :





LEGENDA MIESTNOSTÍ

Č. M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA m ²
2	CHODBA	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

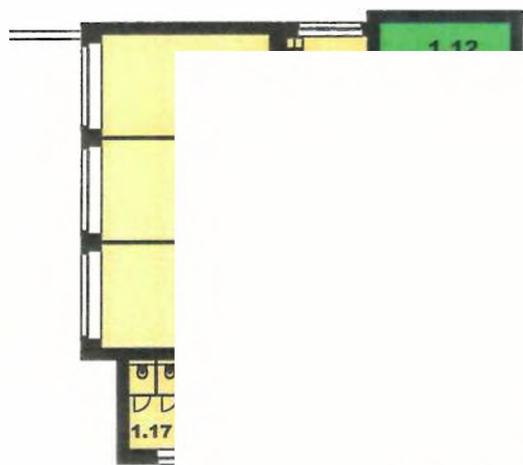
LEGENDA:

 PRENAJATÝ PRIESTOR

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľnosti
Výkres č. 4/6

Prestavba objektu Skuteckého 956/20, Banská Bystrica
na polyfunkčný objekt

Pôdorys



Č. M.	NÁZOV Miestnosti	Plocha m ²
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

SPOLOČNÝ PRENÁJOM

Prestavba objektu Skuteckého 956/20, Banská Bystrica na polyfunkčný objekt

Pôdorys



Spoločné prevádzkové náklady

- a) Náklady na vodné a stočné (náklady na spotrebu a odvedenie pitnej vody v Budove, zariadenia požiarnej vody, náklady na spotrebu vody na zavlažovanie kvetín a zelene, náklady na spotrebu vody na upratovanie všetkých spoločných priestorov vrátane fasád a vonkajších priestranstiev a na iné účely potrebné pre riadny výkon údržby, správy a prevádzky Budovy)
- b) Náklady na odvod zrážkových vôd – náklady súvisiace s využívaním verejnej kanalizačnej siete a odvodov zrážkových vôd
- c) Náklady na čistenie/upratovanie spoločných vnútorných a vonkajších priestorov, priestranstiev zahŕňajú upratovanie spoločných priestorov ako sú vstupy, chodby, schodiská, suterén, výťahy a pod., náklady na čistenie fasády a zimnú údržbu vonkajších priestorov. Ďalej zahŕňa náklady na spotrebné položky nutné na upratovanie a náklady na dopĺňanie hygienických potrieb do sociálnych zariadení v spoločných priestoroch budovy.
- d) Náklady na odstraňovanie snehu zo spoločných častí vrátane prístupových komunikácií a vonkajších parkovísk, posýpanie prístupových komunikácií a vonkajších parkovísk vrátane nákladov na zabezpečenie posypového materiálu
- e) Náklady na zabezpečenie prevádzky, obnovy alebo opravy častí, inštalácií, jednotiek alebo sietí určených na spoločné používanie, vrátane servisných a iných opráv týkajúcich sa nosných stien, stropov, trámov a pod. ako aj náklady na práce potrebné na zabezpečenie hygienických, bezpečnostných a iných štandardov stanovených orgánmi verejnej správy a samosprávy
- f) Náklady na zabezpečenie údržby, čistenia, prevádzky, opráv a renovácie vonkajších a vnútorných spoločných priestorov, inštalácií spoločných distribučných systémov a zariadení, nosných konštrukcií, podláh, výťahov, dekorácií, vonkajších ciest, plôch určených na výsadbu zelene a pod.
- g) Náklady na zabezpečenie údržby, čistenia, prevádzky, opráv a renovácie akéhokoľvek druhu základov budovy ako aj akýchkoľvek častí striech, obvodových konštrukcií a vedení mimo ako aj vo vnútri budovy,
- h) Náklady na zabezpečenie deratizácie, dezinfekcie a dezinsekcie
- i) Náklady na zabezpečenie povinností prenajímateľa ako vlastníka budovy v oblasti OPP, BOZP a CO v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi
- j) Náklady spojené s výkonom správy a zabezpečením riadenia a administratívy budovy
- k) Náklady na zabezpečenie komplexného poistenia budovy a to v rozsahu poistenia všetkých budov a zariadení proti ohňu, vyššej moci, krádežiam, vandalizmu, terorizmu a poistenie občiansko-verejnej zodpovednosti
- l) Náklady na zabezpečenie splnenia všetkých rozhodnutí, pokynov, usmernení príslušných orgánov verejnej správy a samosprávy súvisiacich s riadnou údržbou objektu
- m) Náklady na akékoľvek dane a poplatky, ktoré je prenajímateľ povinný zaplatiť orgánom verejnej správy alebo samosprávy v súlade s platným právnym poriadkom ako aj poplatky platené iným organizáciám, ktoré udržiujú objekt v stave potrebnom na jeho riadnu prevádzku
- n) Poplatky súvisiace so životným prostredím (hlásenia, súvisiace s prevádzkou kotolne apod.)