

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s.**
so sídlom: Mamateyova 17, 850 05 Bratislava
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3602/B
zastúpená: Ing. Marcel Forai, MPH, predseda predstavenstva
IČO: 35 937 874
DIČ: 202 202 7040
IČ DPH: SK 202 202 70 40
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK4781800000007000182424
Adresa pre doručovanie písomností:
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., krajská pobočka Prešov, Kúpeľná 5, 080 01 Prešov
Kontaktná osoba za prenájomcu: Ing. Štefan Čurilla, pobočka Humenné
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **STAFF agency, s.r.o.**
Miesto podnikania: Vajnorská 89, 831 04 Bratislava
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vl. č. 64719/B
zastúpený: Roman Szetei, konateľ
IČO: 45513805
DIČ: SK2023020538
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: SK8902000000002740535659
Adresa pre doručovanie písomností: Vajnorská 89, 831 04 Bratislava
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, súpisné číslo 34, na ul. Mierová 13, v Humennom, zapísanej na Liste vlastníctva č. 5615, katastrálne územie Humenné, zapísanej na parcele č. 2630, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ predmet nájmu dočasne nevyužíva na výkon svojej činnosti, ani v súvislosti s ním.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor, pozostávajúci z kancelárskeho priestoru – kancelárie č. 318 o výmere kancelárskych priestorov 16,95 m² a alikvotnej časti spoločných priestorov o výmere 5,64 m², o celkovej výmere 22,59 m², nachádzajúci sa v nehnuteľnosti, špecifikovanej v bode 1 tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenájomcu predmet nájmu na účely výkonu jeho podnikateľskej činnosti – sprostredkovateľská personálna agentúra, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi. Prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať aj služby spojené s nájmom, v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápis, ktorý potvrdia svojimi podpismi zástupcovia oboch zmluvných strán.

Čl. III Nájomné a cena za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na cene nájomného nasledovne (ceny sú bez DPH): 22,59 m² x 49,93 Eur/m²/rok, t. j.: **1128,- Eur/rok**. Cena nájomného za predmet nájmu/mesiac celkom je **94,- Eur/mesiac**.
Cena nájomného zahŕňa náklady na spotrebu plynu, vody, elektrickej energie, aj pomerné náklady na strážnu službu, upratovanie spoločných priestorov, vývoz komunálneho odpadu.

2. Prenajímateľ nebude k cene nájmu účtovať DPH v súlade s § 38 ods. 3. a 5 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov.
3. Mesačné nájomné (vrátane služieb a energií) celkom vo výške 94,- Eur (slovom: deväťdesiatštyri eur) je nájomca povinný platiť mesačne najneskôr do 15. dňa v danom mesiaci a to na účet prenajímateľa uvedený v Čl. I. tejto zmluvy. Pri platbe je potrebné použiť ako variabilný symbol: 45513805.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť spolu s nájomným za mesiac január 2015 aj sumu vo výške 282,- Eur (slovom: dvestoosemdesiatdva eur) ako finančnú zábezpeku /kauciu/ na uhradenie prípadných nedoplatkov za nájomné, za energie, za služby poskytované nájomcovi spolu s nájomom a prípadnej náhrady škody za poškodenie predmetu nájmu, na ktorú by mal prenajímateľ nárok pri jeho skončení. Finančná zábezpeka bude zachovaná po celú dobu platnosti zmluvy. Zaplatená finančná zábezpeka bude predmetom konečného vyúčtovania pri ukončení tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť primerane výšku nájomného, v prípade zmien všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny nájmu nebytových priestorov, ako aj v prípade preukázateľného zvýšenia cien energií, vodného a stočného a ostatných služieb poskytovaných nájomcovi spolu s nájomom. Táto úprava bude predmetom dodatku k zmluve v zmysle Čl. IX bod 3 tejto zmluvy.
6. Zánikom nájmu nezaniká prenajímateľovi nárok na vymoženie finančných pohľadávok, vzniknutých na základe tejto zmluvy.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za účelom kontroly technického stavu a za účelom vykonania opráv a údržby, na ktoré je povinný prenajímateľ podľa čl. V bod 3 tejto zmluvy. Vo výnimočných prípadoch je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu, za účelom vykonania nevyhnutných opatrení na zabránenie vzniku škody a následne o tejto skutočnosti písomne informovať nájomcu.
3. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, v súlade s dohodnutým účelom užívania tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim budov prenajímateľa. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol prenajímateľom oboznámený s vnútorným prevádzkovým režimom budovy prenajímateľa.
2. Na základe § 6 ods.2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov je nájomca povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení citovaného zákona.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je prenajímateľ povinný zabezpečiť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti nájomcom. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu potrebnom na vykonanie opráv predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy a bežnú údržbu, spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Pod pojmom drobné opravy a bežná údržba sa rozumie:
 - a. drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním nehnuteľnosti je výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty max. 335,00 Eur bez DPH za jednu opravu
 - b. bežnou údržbou sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia.
5. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy v predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na takto vykonané stavebné úpravy, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak. V prípade udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľom na vykonanie stavebných úprav majúcich

charakter technického zhodnotenia, hodnotu tohto technického zhodnotenia je oprávnený účtovne viesť a odpisovať nájomca.

6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
7. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o každej dôležitej zmene údajov a skutočností na jeho strane, ktoré môžu mať vplyv na plnenie tejto zmluvy.
8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť si svoj majetok vnesený do predmetu nájmu ako aj uzatvoriť zmluvu o poistení zodpovednosti za spôsobenie škody inému. Kópiu uzatvorenej zmluvy o zodpovednosti za spôsobenie škody inému odovzdá nájomca prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy.
9. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu po skončení nájmu bezodkladne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
10. Nájomca je povinný nechať jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke u prenajímateľa.

Čl. VI

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.01.2015 do 31.12.2015.
2. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou výpoveďou zmluvných strán v súlade s § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
3. Zmluvné strany si dohodli 1-mesačnú výpovednú lehotu, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.

Čl. VII

Sankcie

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 150,00 Eur denne za porušenie povinností ustanovených v Čl. V bod 1., 4., 6., 8. tejto zmluvy až do odstránenia porušenia. Úhradou zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
2. Ak nájomca v stanovenej lehote neuhradí nájomné a cenu za energie a služby spojené s nájmom, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Čl. VIII

Doručovanie

1. Pre doručovanie písomností platí, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo dňom, keď ju pošta vrátila odosielajúcej strane ako nedoručenú. Písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú v Čl. I tejto zmluvy, ako adresa pre doručovanie písomností.
2. V prípade doručovania písomností elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie tejto písomnosti preukázateľnou formou (faxom, elektronicky).

Čl. IX

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ustanoveniami príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré spôsobili porušením svojich povinností vyplývajúcich zo zmluvy, a to do 14 dní odo dňa preukázania ich vzniku a výšky.
3. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť urobené v písomnej forme a podpísané obidvomi zmluvnými stranami, inak sú neplatné.

4. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
5. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnou dňom 01.01.2015 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ju uzatvárajú slobodne, vážne, určite, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Marcel Forai, MPH
predseda predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

.....
Roman Szetei
konateľ
STAFF agency, s.r.o.