

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. Miroslav Vaďura, MPH, predseda predstavenstva
IČO: 35 937 874
DIČ: 2022027040
IČ DPH: SK2022027040
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK47 8180 0000 0070 0018 2424
Adresa pre doručovanie písomností:
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., krajská pobočka Košice, Senný trh 1, 040 11 Košice
Kontaktná osoba za prenajímateľa: Marek Baran, správca budovy, pobočka Trebišov, [REDACTED]
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: SANNEM, s.r.o.
so sídlom: Lúčna ul. 897, 075 01 Trebišov
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 37055/V
zastúpený: Ing. Juraj Sobek, konateľ
IČO: 48 072 605
DIČ: 2120039119
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava
číslo účtu: SK16 0900 0000 0050 6973 1293
Adresa pre doručovanie písomností: Lúčna 897/31, 075 01 Trebišov
(ďalej len „nájomca“)
(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, súpisné číslo 1960, na ul. Komenského č. 4, v Trebišove, zapísanej na Liste vlastníctva č. 5795, katastrálne územie Trebišov, zapísanej na parcele č. 3174/1, 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 kancelárskych priestorov o výmere 60,10 m² – z toho kancelária č. 107 o výmere 40,60 m² a kancelária č. 108 o výmere 19,50 m², a alikvotnej časti spoločných priestorov o výmere 11,41 m², o celkovej výmere predmetu nájmu 71,51 m², nachádzajúci sa v nehnuteľnosti, špecifikovanej v bode 1 tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účely vykonávania činnosti podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov v súlade s predmetom činnosti nájomcu, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať aj služby spojené s nájmom, v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
5. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápis, ktorý potvrdia svojimi podpismi zástupcovia obidvoch 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 nájmu vo výške 1 316,10 eur/rok, t. j. 109,68 eur/mesiac, z toho:
 - kancelárske priestory: 60,10 m² x 20,00 eur/m²/rok, t. j. 1 202,00 eur/rok
 - spoločné priestory: 11,41 m² x 10,00 eur/m²/rok, t. j. 114,10 eur/rok

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. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať spolu s nájomným zálohové platby za energie a služby spojené s nájmom vo výške 937,20 eur/rok bez DPH, t.j. 78,10 eur/mesiac bez DPH. Podrobná špecifikácia zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy – Kalkulácia úhrady za dodávku energií a služieb. K cene za dodané energie a služby bude prenajímateľ účtovať sadzbu DPH, platnú v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia.
4. Nájomné a zálohové platby podľa tohto článku zmluvy bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vopred vo výške 203,40 eur vrátane DPH na základe faktúry prenajímateľa, doručenej nájomcovi. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia.
5. Prenajímateľ vykoná raz ročne vyúčtovanie zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom, a to do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania od dodávateľov médií. Vzniknutý nedoplatok je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 30 dní odo dňa vystavenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi, resp. vzniknutý preplatok uhradí prenajímateľ nájomcovi v lehote do 30 dní odo dňa vystavenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi.
6. Faktúry prenajímateľa, musia byť vyhotovené v súlade s ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a touto zmluvou. V prípade, že faktúra nie je vystavená v súlade so zákonom alebo touto zmluvou, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru prenajímateľovi na opravu, resp. doplnenie, pričom prestane plynúť lehota splatnosti a nová lehota začne plynúť dňom doručenia opravenej, resp. doplnenej faktúry nájomcovi.
7. 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 nájmom. Táto úprava bude predmetom dodatku k zmluve v zmysle Čl. IX bod 3 tejto zmluvy.
8. 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 dohodnuté 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 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 01.04.2016 do 31.03.2017.
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 a 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 podľa ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení.

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 01.04.2016 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 Trebišove, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Miroslav Vaďura, MPH
predseda predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

.....
Ing. Juraj Sobek
konateľ
SANNEM, s.r.o.

Príloha č. 1 - Kalkulácia úhrady za dodávku energií a služieb

Kalkulácia úhrady za dodávku energií a služieb

Nájomca: SANNEM, s.r.o., Lúčna ul. 897, 075 01 Trebišov

Predmet nájmu:

Miestnosť: 107,108

Špecifikácia: kancelárske, ostatné

Počet osôb:

Nájomná plocha:	kancelárske priestory	60,10 m ²
	ostatné priestory	11,41 m ²
	spolu	71,51 m ²

Zálohová platba	Suma v eurách
Tepelná energia na ÚK + TUV	16,23
Elektrická energia	9,30
Vodné a stočné	3,58
Odvoz komunálneho odpadu	1,43
Upratovanie spoločných priestorov	5,37
Strážna služba	42,19
Spolu eur/mesiac bez DPH	78,10
DPH 20%	15,62
Spolu eur/mesiac vrátane DPH	93,72