

2 707 728/2011

444/2011



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
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
vl. č. 3602/B, odd. Sa
zastúpená: MUDr. Marianom Faktorom,
predsedom predstavenstva
IČO: 35 937 874
DIČ: 2022027040
IČ DPH: SK2022027040
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000182424/8180
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **CASSOVIA REALITAS Košice, s.r.o.**
so sídlom: Národná trieda 206/75, 040 01 Košice-Sever
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,
vl. č. 19637/V, odd: Sro
zastúpený: Ing. Jozef Tomčo, konateľ
IČO: 36 762 385
DIČ: 2022358745
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: 2627771094/1100
(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 v miestnosti č. 301 o výmere 17,50 m² a alikvotnej časti spoločných priestorov o výmere 7,10 m², o celkovej výmere **24,60 m²**, nachádzajúci sa v nehnuteľnosti, špecifikovanej v bode 1 tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania podnikateľskej činnosti, 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 svojím podpisom oprávnení 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 nájomnom vo výške:

Kancelárske priestory:	cena nájomného	33,19 €/m ² /ročne
plocha 17,50 m ² x	33,19 €/m ² /rok ,	t.j. 580,83 €/rok bez DPH
Spoločné priestory :	cena nájomného	8,30 €/m ² /ročne
plocha 7,10 m ² x	8,30 €/m ² /rok,	t.j. 58,93 €/rok bez DPH

Celkové nájomné za rok 639,76 € bez DPH

Spolu mesačne za nájom: 53,31 € bez DPH

2. Prenajímateľ nebude k cene nájmu účtovať DPH v súlade s § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov.
Nájomné je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry je 14 kalendárnych dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi zálohové platby za energie a služby spojené s nájmom na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom podľa rozpisu platieb, uvedeného v prílohe č. 1 tejto zmluvy. K cene za dodané energie a služby bude prenajímateľ účtovať DPH v súlade s platnými právnymi predpismi. Lehota splatnosti faktúry je 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia nájomcovi.
5. Faktúry prenajímateľa musia byť vyhotovené v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. V prípade, že faktúra nebude vyhotovená v súlade so zákonom alebo touto zmluvou, má nájomca právo vrátiť faktúru prenajímateľovi na opravu, resp. doplnenie, pričom prestane plynúť lehota splatnosti a nová lehota začne plynúť dňom doručenia opravenej, resp. doplnenej faktúry nájomcovi.
6. Prenajímateľ vykoná raz ročne vyúčtovanie zálohových platieb za energie a služby, a to do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľov týchto energií. Vzniknutý nedoplatok je nájomca povinný uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry, resp. vzniknutý preplatok uhradí prenajímateľ nájomcovi do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry na číslo účtu nájomcu, uvedené v tejto zmluve.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť primerane výšku nájomného a cenu za služby spojené s nájmom, vrátane dodaných energií, v prípade zmien všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich cenu nájmu nebytových priestorov, ako aj v prípade preukázateľného zvýšenia cien energií, vodného a stočného a ostatných služieb poskytovaných nájomcovi spolu s nájmom.
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 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.
2. Na základe § 6 ods.2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi je nájomca povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch úlohy ochrany pred požiarmi 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). 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 majúciach 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 do 30 dní odo dňa uzatvorenia 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.

Čl. VI

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.01.2012 do 31.12. 2012.
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 služby spojené s nájmom, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej NBS platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu 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 tejto zmluve.

2. V prípade doručovania písomností elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie tejto písomnosti preukázateľnou formou (faxom, elektronicky).

ČI. 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 platnom znení, Občianskym zákonníkom a ustanoveniami príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by 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 01.01.2012.
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 06 DEC. 2011

V Košiciach, dňa 14. 12. 2011

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA

Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s.

Mamateyova 17, P.O. Box 41, 850 05 Bratislava 55

IČO: 35 937 874, DIČ: 2022027040

MUDr. Marian Faktor

predseda Predstavenstva

Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a. s.

Ing. Jozef Tomčo
konateľ

Prílohy :

1. Rozpis platieb za energie a služby
2. Kópia výpisu zo OR nájomcu

CASSOVIA REALITAS Košice s.r.o.
Národná trieda 206/75, Košice
IČO: 36 762 385, DIČ: 2022358745

ROZPIS PLATIEB ZA ENERGIE A SLUŽBY

	plyn	el.en.	voda, zráž.voda	strážna služba	uprat.spol. priestorov	vývoz komun. odpadu	mesačne spolu bez DPH
január	26,00 €	10,00 €	3,00 €	7,50 €	2,50 €	1,00 €	50,00 €
február	26,00 €	10,00 €	3,00 €	7,50 €	2,50 €	1,00 €	50,00 €
marec	26,00 €	10,00 €	3,00 €	7,50 €	2,50 €	1,00 €	50,00 €
apríl	3,50 €	7,00 €	3,00 €	7,50 €	2,50 €	1,00 €	24,50 €
máj	3,50 €	7,00 €	3,00 €	7,50 €	2,50 €	1,00 €	24,50 €
jún	3,50 €	7,00 €	3,00 €	7,50 €	2,50 €	1,00 €	24,50 €
júl	3,50 €	7,00 €	3,00 €	7,50 €	2,50 €	1,00 €	24,50 €
august	3,50 €	7,00 €	3,00 €	7,50 €	2,50 €	1,00 €	24,50 €
september	3,50 €	7,00 €	3,00 €	7,50 €	2,50 €	1,00 €	24,50 €
október	15,00 €	10,00 €	3,00 €	7,50 €	2,50 €	1,00 €	39,00 €
november	15,00 €	10,00 €	3,00 €	7,50 €	2,50 €	1,00 €	39,00 €
december	20,00 €	10,00 €	3,00 €	7,50 €	2,50 €	1,00 €	44,00 €
Spolu							419,00 €

K cene za dodané služby a energie bude prenajímateľ účtovať DPH v súlade s platnými právnymi predpismi.

V Bratislave, dňa 06 DEC. 2011

V Košiciach, dňa 14. 12. 2011

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÁ POISŤOVŇA

Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s.
Mamatejova 17, P.O. Box 41, 850 05 Bratislava 55
IČO: 35 937 874 DIČ: 2022027040 52

MUDr. Marian Faktor
predseda Predstavenstva
Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a. s.

Ing. Jozef Tomčo
konateľ

CASSOVIA REALITAS Košice s.r.o.
Národná trieda 206/75, Košice
IČO: 36 762 385, DIČ: 2022358745

Zoznam výpisov č.:

V- 12 636/10

**VÝPIS
Z OBCHODNÉHO REGISTRA
Okresného súdu Košice I**

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 19637/V

I. OBCHODNÉ MENO

CASSOVIA REALITAS Košice s.r.o.

II. SÍDLO

Názov ulice (iného verejného priestranstva) a orientačné číslo (príp. súpisné číslo):

Národná trieda 206/75

Názov obce: Košice-Sever

PSČ: 040 01

III. IČO: 36 762 385**IV. DEŇ ZÁPISU:** 05.04.2007**V. PRÁVNA FORMA:** Spoločnosť s ručením obmedzeným**VI. PREDMET PODNIKANIA (ČINNOSTI)**

1. činnosť organizačných, ekonomických a účtovných poradcov
2. sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
3. vedenie účtovníctva
4. sekretárske práce
5. poradenská služba a dodávanie programového vybavenia počítača (software)
6. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností
7. kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností
8. sprostredkovanie obchodu, výroby a dopravy v rozsahu voľných živností
9. reklamná a propagačná činnosť
10. organizovanie kurzov, školení a seminárov
11. organizovanie spoločenských, športových a kultúrnych podujatí
12. faktoring a forfaiting
13. neverejné skladovanie
14. upratovacie a čistiace práce
15. prekladateľské a tlmočnícke služby
16. prenájom hnutel'nych vecí
17. maliarske, natieračské a sklenárske práce
18. demolácie, búracie práce, príprava staveniska, terénne úpravy
19. finančný leasing
20. činnosť samostatného finančného agenta v sektore: 1. poistenia alebo zaistenia, 2. kapitálového trhu, 3. doplnkového dôchodkového sporenia, 4. prijímania vkladov, 5. poskytovanie úverov a spotrebiteľských úverov.

VII. ŠTATUTÁRNY ORGÁN: KONATEĽ

Meno a priezvisko: Ing. Jozef Tomčo

Bydlisko:

Názov obce: Sady nad Torysou - Zdoba 183

PSČ: 044 41

Dátum narodenia: 17.01.1983

Rodné číslo: 830117/9205

Vznik funkcie: 05.04.2007

Spôsob konania štatutárneho orgánu v mene spoločnosti s ručením obmedzeným:

Pisomnosti, ktoré zakladajú práva a povinnosti spoločnosti podpisuje konateľ spoločnosti samostatne a to tak, že k písanému alebo tlačnému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

VIII. SPOLOČNÍCI

Meno a priezvisko: Ing. Jozef Tomčo

Bydlisko:

Názov obce: Sady nad Torysou - Zdoba 183

PSČ: 044 41

Výška vkladu: 5 644,000000 EUR

Rozsah splatenia: 5 644,000000 EUR

Meno a priezvisko: Silvia Tomčová

Bydlisko:

Názov ulice (iného verejného priestranstva) a orientačné číslo (prip. súpisné číslo):

Jesenná 786/19

Názov obce: Čaňa

PSČ: 044 14

Výška vkladu: 996,000000 EUR

Rozsah splatenia: 996,000000 EUR

IX. VÝŠKA ZÁKLADNÉHO IMANIA

6 640,000000 EUR

X. ROZSAH SPLATENIA ZÁKLADNÉHO IMANIA

6 640,000000 EUR

Košice I, 28.09.2011

Správnosť výpisu sa potvrdzuje

Za správnosť výpisu: Katarína Mariássiová

(podpis oprávnenej osoby)

(odtlačok úradnej pečiatky)