

660/2021

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: Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka 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
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **MONTEKOS, spol. s r.o.**
Sídlo: Mierová 13, 066 01 Humenné
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 1912/P
Zastúpený: Vojtěch Pavelka, konateľ
IČO: 31 695 612
DIČ: 2020511163
IČ DPH: SK2020511163
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN: SK34 7500 0000 0040 0330 0111
Kontaktné údaje:
(ďalej len „nájomca“)
(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, súpisné číslo 34, nachádzajúce sa na ulici Mierová 13, 066 01 Humenné, postavenej na pozemku – parcela reg. „C“ č. 2630, zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej na LV č. 5615, vedenom na katastrálnom odbore Okresného úradu Humenné, katastrálne územie Humenné. 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. 27 o výmere kancelárskych priestorov 20,00 m² a alikvotnej časti spoločných priestorov o výmere 6,66 m², o celkovej výmere 26,66 m², nachádzajúci sa v nehnuteľnosti, špecifikovanej v bode 1 tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účely výkonu jeho podnikateľskej činnosti – sprostredkovateľská činnosť, 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. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na účel dohodnutý v tejto zmluve.
5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel využitia predmetu nájmu.

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: 26,66 m² x 47,71 eur/m²/rok, t. j. 1 272,00 eur/rok. Cena nájomného za predmet nájmu/mesiac je 106,00 eur.
Cena nájomného zahŕňa náklady na spotrebu plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, pomerné náklady na upratovanie spoločných priestorov a vývoz komunálneho odpadu.
2. Prenajímateľ nebude k cene nájmu účtovať DPH v súlade s § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov.
3. Mesačné nájomné (vrátane služieb a energii) celkom vo výške 106,00 eur (slovom jednošesť eur) je nájomca povinný platiť na základe tejto zmluvy mesačne vopred, a to najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, uvedený v čl. I tejto zmluvy. Pri platbách je potrebné uvádzať variabilný symbol: 31695612.
4. 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 a ostatných služieb poskytovaných nájomcovi spolu s nájmom. Táto úprava bude predmetom dodatku k zmluve v zmysle čl. X bod 3 tejto zmluvy.
5. Skončením nájmu nezaniká prenajímateľovi nárok na úhradu finančných pohľadávok, vzniknutých na základe tejto zmluvy.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie 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 požiarmi v znení neskorších predpisov 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) 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 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 zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu na vlastné náklady.
 9. 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.
 10. 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.
 11. Nájomca je povinný nechať jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke u prenajímateľa.
 12. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek práva a pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy na tretie osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú práva a pohľadávky postúpené v rozpore s týmto bodom zmluvy, bude neplatný.

ČI. VI

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvu je možné ukončiť písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvu je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade:
 - a) ak sa nájomca stane dlžníkom poistného na zdravotné poistenie voči prenajímateľovi,
 - b) ak právnickej osobe bol uložený jeden, alebo viacero trestov, uvedených v § 10 zákona č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomnosti druhej zmluvnej strane, alebo k inému termínu, ktorý zmluvná strana v odstúpení uvedie.
5. V prípade ukončenia nájmu si zmluvné strany vysporiadajú všetky, a to aj finančné záväzky, najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia zmluvného vzťahu.

ČI. VII

Sankcie

1. Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 150,00 eur za každý deň trvania porušenia povinností, uvedených v čl. V bod 1, 2, 6, 7, 10 a 11 tejto zmluvy až do odstránenia porušenia. Úhradou zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.
2. Ak nájomca v stanovenej lehote neuhradí nájomné podľa tejto zmluvy, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. VIII Doručovanie

1. 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 e-mailovú adresu druhej zmluvnej strany.
2. Na doručovanie písomností týkajúcich sa vzniku, zmeny, zániku alebo akéhokoľvek porušenia zmluvy sa nepoužije e-mail.
3. Písomnosti a komunikácia medzi zmluvnými stranami týkajúca sa tejto zmluvy bude prebiehať v slovenskom jazyku, vrátane vystavovania účtovných dokladov a ich príloh.

Čl. IX 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 neprijme, ani sa nezaviaže 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, 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. X 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 dohodli, že akékoľvek spory a nároky, vyplývajúce z tejto zmluvy alebo s ňou súvisiace, sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom. V prípade, že sa týmto spôsobom nepodarí zmluvným stranám dosiahnuť dohodu, obrátia sa s návrhom na riešenie na príslušný súd.
3. Rozhodným právom pre túto zmluvu je slovenský právny poriadok.

4. Pripadná neplatnosť niektorého ustanovenia zmluvy nezakladá neplatnosť celej zmluvy.
5. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť urobené v písomnej forme a podpísané obidvomi zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
7. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnou dňom 1. 11. 2021 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
8. 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 Humennom, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

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

.....
Vojtěch Pavelka
konateľ
MONTEKOS, spol. s r.o.

Ing. Ľuboš Kovačik
člen predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.