

226/2022

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. PO01/2022

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

Článok 1 Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ :

Názov spoločnosti: **S.P.I., spol. s r.o.**
Sídlo: Moyzesova 660/6
957 01 Bánovce nad Bebravou
IČO: 36 012 611
DIČ: 2020480286
IČ DPH: SK2020480286
Oprávnený zástupca: Štefan Kristian, konateľ spoločnosti
Označenie registra: Obchodný register OS Trenčín, odd. Sro
Číslo zápisu: vložka č. 13527/R
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: SK38 7500 0000 0004 1166 9593
Tel./Fax.:
Mail:
(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca:

Obchodné meno: **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**
Sídlo: Panónska cesta 2
851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka
IČO: 35937874
DIČ: 2022027040
IČ DPH: SK2022027040
Oprávnený zástupca: Ing. Richard Strapko, predseda predstavenstva
Ing. Ľubomír Kováčik, člen predstavenstva
Označenie registra: Obchodný register OS Bratislava I., odd. Sa
Číslo zápisu: vložka č. 3602/B
Tel./Fax.:
Mail:
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

Článok 2 Predmet a účel zmluvy

2.1 Prenajímateľ má právo prenajímať komerčné priestory, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti Polyfunkčný objekt súp. č. 1918, orient. č. 6A postavenej na parcele reg. „C“ KN, parc. č. 413/1 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 367 m², v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, zapísanej v KN na LV č. 2962 vedenom na Katastrálnom odbore Okresného úradu Bánovce nad Bebravou (ďalej ako „predmet nájmu“).

Predmet nájmu sa nachádza na prízemí (1.NP) objektu súpisné číslo 1918 a pozostáva z 10 samostatných miestností:

Miestnosť č. 1.5 - „obchodno-kancelársky priestor“ má výmeru 26,20 m², miestnosť č. 1.6 - „chodba“ má výmeru 2,70 m², č. 1.7 - „kancelária“ má výmeru 5,60 m², miestnosť č. 1.8a - „hygienické zariadenie - predsieň“ má výmeru 1,25 m², miestnosť č. 1.8b - „hygienické zariadenie - WC“ má výmeru 1,25 m², miestnosť č. 1.9 - „obchodno-kancelársky priestor“ má výmeru 25,80 m², miestnosť č. 1.10 - „chodba“ má výmeru 2,70 m², č. 1.11 - „kuchynka“ má výmeru 5,60 m², miestnosť č. 1.12a - „hygienické zariadenie - predsieň“ má výmeru 1,25 m², miestnosť č. 1.12b - „hygienické zariadenie - WC“ má výmeru 1,25 m².
Celková výmera predmetu nájmu predstavuje 73,60 m².

- 2.2 Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu nájomcovi.
- 2.3 Podrobná legenda vnútorných priestorov vrátane ich výmer v m² je uvedená v prílohe č.1 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.4 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu, uvedený v bode 2.1 tohto článku zmluvy, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to v súlade s predmetom činnosti, uvedeným v obchodnom registri - výkon verejného zdravotného poistenia, činnosť pobočky nájomcu v Bánovciach nad Bebravou.
- 2.5 Nájomca je taktiež oprávnený využívať aj časť parkoviska na pozemkoch „KN-C“ parc. č. 412/6 a 413/2, umiestneného za posuvnou bránou v areáli Polyfunkčného objektu na parkovanie 1 vozidla (1 parkovacie miesto).

Článok 3 Doba nájmu

- 3.1 Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú – do 31. 3. 2027.
- 3.2 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájom sa predĺži o ďalšie dva roky po uplynutí dohodnutej doby nájmu podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy v prípade, ak nájomca požiada prenajímateľa o pokračovanie v nájme písomne najneskôr v lehote 6 mesiacov pred dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy. V prípade, že nájomca prenajímateľovi žiadosť o pokračovanie v nájme podľa prvej vety v stanovenej lehote nedoručí, nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy.

Článok 4 Nájomné

- 4.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 860,00 eur mesačne. Cena je stanovená dohodou podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ nebude k cene nájmu účtovať DPH v súlade s § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“).
- 4.2 Výšku nájomného je možné upraviť na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k tejto zmluve.

Článok 5

Služby poskytované s nájmom

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje okrem nájomného pravidelne mesačne hradiť prenajímateľovi náklady za služby a dodávky spojené s užívaním predmetu nájmu, a to vodné a stočné, elektrickú energiu a ústredné vykurovanie (ďalej ako „služby“). Podrobnejší popis týchto služieb je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“), ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 5.2 Náklady za služby budú uhrádzané preddavkovo formou mesačných platieb - splátok v dohodnutej mesačnej výške 200,00 eur bez DPH. K uvedenej cene bude pripočítaná DPH v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 5.3 Preddavkové platby za služby je možné upraviť na základe dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, a to najmä v prípade, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, zmeny rozhodnutia cenových orgánov, zmeny rozsahu poskytovaných plnení, zmeny platieb za služby zo strany dodávateľov služieb a taktiež v prípade podstatného rozdielu medzi zálohovými platbami, uhradenými nájomcom a výškou ročného vyúčtovania skutočných nákladov.
- 5.4 Prenajímateľ je povinný vyúčtovať mesačné preddavkové platby za služby podľa skutočných nákladov formou písomného ročného vyúčtovania a následne vystavenou vyúčtovacou faktúrou. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sú si zmluvné strany povinné vyrovať najneskôr do 21 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry na e-mailovú adresu: _____ bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, uvedený v tejto zmluve, v prípade nedoplatku, resp. v prípade preplatku na bankový účet nájomcu, uvedený v tejto zmluve.
- 5.5 Za deň úhrady prípadného nedoplatku alebo preplatku sa považuje deň pripísania týchto platieb na bankový účet prenajímateľa v prípade nedoplatku a na bankový účet nájomcu v prípade preplatku.

Článok 6

Platobné podmienky

- 6.1 Nájomné za bežný mesiac je splatné mesačne vopred, a to na základe faktúry prenajímateľa, vystavenej do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, najneskôr však do 5. pracovného dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza. Lehota splatnosti faktúry je 21 dní odo dňa jej doručenia na e-mailovú adresu _____ s. Nájomca uhradí nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, uvedený v tejto zmluve.
- 6.2 Mesačné preddavkové platby za služby za bežný mesiac sú splatné mesačne vopred, a to na základe faktúry prenajímateľa, vystavenej do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, najneskôr však do 5. pracovného dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa zálohové platby uhrádzajú. Lehota splatnosti faktúry je 21 dní odo dňa jej doručenia na e-mailovú adresu: _____ Nájomca uhradí mesačné preddavkové platby za služby bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, uvedený v tejto zmluve.

- 6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a zálohové platby za prvý mesiac nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi spolu s platbou za nasledujúci kalendárny mesiac, t. j. v prvom mesiaci nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dve platby mesačného nájomného vo výške 1 720,00 eur a dve zálohové platby za služby vo výške 400,00 eur bez DPH, t. j. 480,00 eur vrátane 20% DPH, na základe faktúr prenajímateľa, vystavených a doručených nájomcovi v súlade s bodom 6.1 a 6.2 tohto článku zmluvy, v lehote splatnosti 21 dní odo dňa doručenia faktúr na e-mailovú adresu:
- Nájomca uhradí tieto platby bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, uvedený v tejto zmluve.
- 6.4 Za deň úhrady nájomného a mesačných preddavkových platieb za služby sa považuje deň pripísania týchto platieb na bankový účet prenajímateľa.
- 6.5 Faktúry prenajímateľa, vystavené v súlade s touto zmluvou, vrátane vyúčtovacích faktúr podľa Čl. 5 bod 5.4 zmluvy, musia byť vyhotovené v súlade s touto zmluvou a ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov. V opačnom prípade je nájomca oprávnený vrátiť faktúry v lehote splatnosti prenajímateľovi, pričom prestane plynúť lehota splatnosti faktúry a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry nájomcovi.
- 6.6 V prípade omeškania platieb podľa tejto zmluvy je druhá zmluvná strana oprávnená požadovať zaplatenie úroku z omeškania v súlade s ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1 Nájomca vyhlasuje, že najneskôr v deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy preberie do užívania priestory uvedené v Čl. 2 bod 2.1 tejto zmluvy v členení podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy. Súčasne sa zaväzuje využívať prenajaté priestory v súlade s účelom, uvedeným v Čl. 2 bod 2.4 tejto zmluvy.
- 7.2 Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu, uvedený v Čl. 2 bod 2.1 tejto zmluvy, odovzdať nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
- 7.3 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 7.4 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať v súlade s touto zmluvou. Všetky stavebné úpravy a opravy (taktiež iné činnosti a konania podliehajúce režimu stavebného zákona) je nájomca oprávnený uskutočniť iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to v súlade s platnými právnymi predpismi a na vlastný účet. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade realizácie investícií do predmetu nájmu, resp. stavebných úprav predmetu nájmu bude technické zhodnotenie predmetu nájmu počas doby platnosti zmluvy účtovne viesť a odpisovať nájomca. Po skončení nájmu si zmluvné strany vzájomne vysporiadajú zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

- 7.5 Nájomca je povinný hradiť si sám na vlastný účet náklady na drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu do výšky 50 eur vrátane DPH na jednu opravu.
- 7.6 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. 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.
- 7.7 Nájomca v súvislosti s prenajatými priestormi zodpovedá za dodržiavanie povinností vyplývajúcich z platných právnych predpisov, najmä v oblasti protipožiarinej ochrany a prevencie, hygieny, bezpečnosti pri práci, v oblasti odpadov a životného prostredia a základných pravidiel vyplývajúcich z inštrukcií daných prenajímateľom a povinností vyplývajúcich z VZN mesta Bánovce nad Bebravou.
V prípade porušenia uvedených povinností preukázateľne nájomcom zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom preukázateľne vznikli, resp. za sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
- 7.8 Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarmi 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 požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacich ustanovení vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarinej prevencii v znení neskorších predpisov.
- 7.9 Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu, dodávku hygienického materiálu, zber, triedenie, odvoz a likvidáciu komunálneho triedeného odpadu v súlade s ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov na vlastné náklady.
- 7.10 Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, vykonania odpisov, vykonania takých opráv a odstránenia havárií, ktoré má vykonať prenajímateľ, resp. sa musia neodkladne vykonať.
- 7.11 Nájomca nie je oprávnený poskytnúť predmet nájmu do užívania tretej osobe.
- 7.12 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu hlásiť vzniknuté škody v prenajatých priestoroch prenajímateľovi.
- 7.13 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 po dobu trvania obmedzeného užívania predmetu nájmu.
- 7.14 Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady zariadenie a majetok vnesený do predmetu nájmu.

- 7.15 Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu ukončenia nájmu predmet nájmu uvoľní, vyprace a protokolárne ho odovzdá prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal pri odovzdaní a prevzatí, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
Zároveň sa nájomca zaväzuje, že ku dňu ukončenia nájmu zrealizuje hygienickú maľbu stien a stropov v bielom odtieni na vlastné náklady (materiálom, ktorý pred maľbou odkonzultuje s prenajímateľom).
- 7.16 V prípade zistenia rozdielneho stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu odstrániť zistené vady a poškodenia, resp. uhradiť prenajímateľovi preukázateľne vzniknutú škodu.
- 7.17 Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený proti škodám spôsobeným tretími osobami a živelnými pohromami.
- 7.18 Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne informovať o zmenách, ktoré súvisia s touto zmluvou, a to bez zbytočného odkladu odo dňa vzniku relevantných skutočností.
- 7.19 Nájomca je oprávnený v predmete nájmu, ako aj na stavbe, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, resp. na inom vhodnom mieste umiestniť reklamné panely a iné označenia, po vzájomnej dohode a písomnom súhlase prenajímateľa.
- 7.20 Prenajímateľ sa zaväzuje rešpektovať umiestnenie prvkov informačno – komunikačných technológií nájomcu v predmete nájmu.

Článok 8 Skončenie nájmu

- 8.1 Zmluvný vzťah je možné pred dohodnutou dobou nájmu podľa Čl. 3 bod 3.1 zmluvy ukončiť:
- a) písomnou výpoveďou v súlade s ustanoveniami § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších priestorov,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu, uvedenému v dohode,
 - c) odstúpením ktorejkoľvek zmluvnej strany v prípade porušenia ustanovení Čl. 10 bod 10.4 a 10.5 zmluvy,
 - d) odstúpením nájomcu, ak sa prenajímateľ stane dlžníkom na zdravotné poistenie voči nájomcovi,
 - e) odstúpením nájomcu, 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.
- 8.2 Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
- 8.3 Výpovedná lehota je 3 mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 8.4 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.

Článok 9

Osobitné ustanovenia

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 Na doručovanie písomností týkajúcich sa vzniku, zmeny, zániku zmluvy alebo akéhokoľvek porušenia zmluvy sa nepoužije e-mail.
- 9.4 Písomnosti a komunikácia medzi zmluvnými stranami týkajúca sa tejto zmluvy bude prebiehať v slovenskom jazyku, vrátane vystavovania účtovných dokladov a ich príloh.
- 9.5 Nájomca má právo na náhradu škody preukázateľne vzniknutej nesplnením vlastnej daňovej povinnosti prenajímateľa, platiteľa DPH, v zmysle § 78 zákona o DPH. Nájomca má zároveň právo uplatniť u prenajímateľa trovy konania, ktoré mu vzniknú v konaní s príslušným daňovým úradom podľa § 69b zákona o DPH a z podania dodatočného daňového priznania k dani z pridanej hodnoty.
- 9.6 Nájomca je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi, ktoré mu vznikli z dôvodu uplatnenia ručenia za daň voči nájomcovi v zmysle § 69b zákona o DPH, vrátane trov konania, ktoré mu vznikli v konaní s príslušným daňovým úradom a pohľadávky vzniknuté z dôvodu dlžného poistného na zdravotné poistenie.

Článok 10

Osobitné protikorupčné ustanovenia

- 10.1 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.

- 10.2 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.
- 10.3 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.
- 10.4 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.
- 10.5 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.

Článok 11 **Záverečné ustanovenia**

- 11.1 Meniť alebo dopĺňať obsah tejto zmluvy je možné len formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 11.2 Právne vzťahy, touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 11.3 Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú, že všetky vzájomné spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy sa budú snažiť riešiť zmierom.
V prípade, že nedôjde k zmieru sa zmluvne strany dohodli, že každá zo zmluvných strán je oprávnená obrátiť sa na miestne a vecne príslušný všeobecný súd Slovenskej republiky. Rozhodným právom pre túto zmluvu je slovenský právny poriadok.
- 11.4 Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy nemá vplyv na platnosť ostatných ustanovení. Ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným z dôvodu rozporu s právnymi predpismi, zaväzujú sa obe zmluvné strany takéto ustanovenie nahradiť iným, ktoré najviac zodpovedá účelu a právnomu významu pôvodného ustanovenia.
- 11.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom 1. 4. 2022 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.

- 11.6 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, že jej obsah je im známy a preto ju na znak bezvýhradného súhlasu podpisujú.
- 11.7 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia sú pre prenajímateľa a dve pre nájomcu.
- 11.8 Súčasť zmluvy tvoria nasledovné prílohy:
- Príloha č. 1 - Popis prenajatých priestorov (legenda),
- Príloha č. 2 - Popis služieb a dodávok spojených s užívaním predmetu nájmu.

V Bánovciach nad Bebravou, dňa 18.03.2022

V Bratislave, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Štefan Kristian
konateľ
S.P.I., spol. s r.o.

Ing. ~~Nicholas~~ Štápro
predseda predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Ing. ~~Michal~~ Kováčik
člen predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Príloha č. 1 k NZ č. PO01/2022

Popis prenajatých priestorov objektu súpisné č. 1918 - komerčné priestory na 1. NP (Legenda):

Popis prenajatých priestorov:

1. Vnútorne priestory

Obchodno-kancelársky priestor	26,20 m ²
Chodba	2,70 m ²
Kancelária	5,60 m ²
Hygienické zariadenie - predsieň	1,25 m ²
Hygienické zariadenie - WC	1,25 m ²
Obchodno-kancelársky priestor	25,80 m ²
Chodba	2,70 m ²
Kuchynka	5,60 m ²
Hygienické zariadenie - predsieň	1,25 m ²
Hygienické zariadenie - WC	1,25 m ²

Výmera celkom 73,60 m²

V Bánovciach nad Bebravou, dňa 18.03.2022

V Bratislave, dňa

Za pre

Za nájomcu:

.....
Štefan Krstian
konateľ
S.P.I., spol. s r.o

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

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

Príloha č. 2 k NZ č. PO01/2022

Popis služieb a dodávok spojených s užívaním predmetu nájmu - komerčné priestory na 1. NP v objekte súpisné číslo 1918

Popis služieb a dodávok spojených s užívaním predmetu nájmu:

1. **Vodné a stočné - studená (SV) a teplá úžitková voda (TÚV)** - vyúčtované podľa dodávateľskej faktúry za celý objekt a rozpočítania podľa indikovaných údajov z vnútorných vodomerov spotreby SV a TÚV v priestoroch predmetu nájmu.
2. **Stočné - dažďová voda** - vyúčtované podľa dodávateľskej faktúry za celý objekt a rozpočítané pomerom podlahovej plochy priestoru predmetu nájmu a celkovej podlahovej plochy objektu.
3. **Elektrická energia** - vyúčtované podľa dodávateľskej faktúry na elektromer prislúchajúci priestoru predmetu nájmu, t. j. prenajatý priestor má samostatné meranie.
4. **Teplo na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody (TÚV)** - vyúčtované podľa dodávateľských faktúr t. j. nákladov, ktoré vstupujú do skutočných nákladov výroby tepla v súlade s platnými právnymi predpismi, smernicami, resp. odporúčaniami.

Skutočné náklady výroby tepla:

- zemný plyn podľa dodávateľskej faktúry za nákupné ceny,
- elektrická energia podľa dodávateľskej faktúry,
- revízie a odborné prehliadky v kotolni podľa dodávateľskej faktúry,
- obsluha kotolne podľa dodávateľskej faktúry,
- odpočet údajov z vodomerov TÚV podľa dodávateľskej faktúry,
- odpočet údajov z pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) podľa dodávateľskej faktúry,
- rozpočítavanie nákladov z pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) podľa dodávateľskej faktúry,
- prípadné náklady na opravy a údržbu technológie v kotolni podľa dodávateľských faktúr,
- prípadné správne poplatky v súvislosti s kotolňou.

Teplo na vykurovanie - rozpočítané: 30% základná zložka (podlahová plocha priestoru) 70 % z indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN), ktoré sú osadené na vykurovacích telesách celého objektu a koeficientov polohy.

Teplo na ohrev teplej úžitkovej vody (TÚV) - rozpočítané podľa indikovaných údajov z vnútorných vodomerov spotreby TÚV v priestoroch predmetu nájmu.

V prípade zistenia manipulácie, resp. poškodenia alebo nefunkčnosti pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) a vnútorného vodomera sa údaje pre rozpočítanie na takýchto pomerových rozdeľovačoch a vnútornom vodomere, resp. výpočty spotreby určia náhradným spôsobom v súlade s platnými právnymi predpismi, smernicami, resp. odporúčaniami.

V Bánovciach nad Bebravou dňa 18.03.2022
Za prenajímateľa

.....
Štefan Kriš
konateľ
S.P.I., spol

V Bratislave dňa
za najomcu

Ing. ~~Kriš~~ Štrácko
predseda predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

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