

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **MEDIVAS, s.r.o.**
sídlo: 962 02 Stožok č. 159
zastúpený: MUDr. Jánom Spodniakom, konateľom
IČO: 31 643 230
DIČ: 2021262562
bankové spojenie: TATRABANKA, a.s.
číslo účtu: 2625099679/1100
zapísaný v Obchodnom registri OS Banská Bystrica,
oddiel: Sro, vložka č. 3256/S
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**
sídlo: Mamateyova 17, 850 05 Bratislava
zastúpený: MUDr. Marianom Faktorom, predsedom Predstavenstva
IČO: 35 937 874
DIČ: 2022027040
IČ DPH: SK2022027040
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000182424/8180
zapísaný v Obchodnom registri OS Bratislava I. oddiel Sa,
vložka č. 3602/B
Adresa pre zasielanie písomností:
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.,
krajská pobočka Banská Bystrica
Skuteckého 22, 974 01 Banská Bystrica
(ďalej len „nájomca“)

II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru č. 12 na II. poschodí budovy na Záhradnej ul. č. 5, súp. č. 857 postavenej na pozemku, parcela registra „C“, parc. číslo 5368 , katastrálne územie Detva, zapísanej na LV č. 6005.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor, špecifikovaný v ods. 1 tohto článku, o celkovej výmere 46,50 m² a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné a plniť ďalšie povinnosti stanovené touto zmluvou.
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápis, ktorý potvrdia svojimi podpismi oprávnení zástupcovia obidvoch zmluvných strán, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.

III. Účel nájmu

Nebytový priestor uvedený v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi na účely vykonávania verejného zdravotného poistenia – činnosť expozitúry nájomcu v Detve.

IV. Nájomné a cena za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 43,87 €/m²/rok, t. j. 2.040,00 €/rok.

Prenajímateľ nebude k cene nájmu uplatňovať DPH.

2. Zmluvné strany sa dohodli na platení zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom vo výške 43,00 €/mesiac, t. j. 516,00 €/rok nasledovne:

a) teplo a TÚV	14,00 €/mesiac
b) studená voda	2,00 €/mesiac
c) el. energia vrátane výťahu	17,00 €/mesiac
d) upratovanie spoločných priestorov	10,00 €/mesiac

3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a zálohové platby za energie a služby spojené s nájmom mesačne vo výške **213,00 €**, na základe doručenej faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

4. Faktúra vystavená prenajímateľom musí byť vyhotovená v súlade s ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a touto zmluvou. V opačnom prípade má nájomca právo vrátiť faktúru prenajímateľovi v lehote splatnosti na opravu, resp. doplnenie s tým, že prestane plynúť lehota splatnosti podľa ods. 3 tohto článku zmluvy a nová lehota začne plynúť dňom doručenia opravenej, resp. doplnenej faktúry nájomcovi.

5. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom podľa skutočných a predpokladaných nákladov vo forme písomného dodatku, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

6. V prípade oneskorenej platby za nájom a za služby spojené s nájmom v príslušnom období nájomca zaplatí penále vo výške 0,03 % z fakturovanej čiastky za každý deň omeškania.

7. Úhrada za energie a služby spojené s nájmom určená podľa ods. 2 tohto článku je zálohovou platbou. Konečná výška úhrad bude po skončení zúčtovacieho obdobia – kalendárneho roka dodatočne vysporiadaná medzi prenajímateľom a nájomcom na základe skutočných nákladov a záloh a to tak, že prenajímateľ vykoná a doručí nájomcovi ročné vyúčtovanie skutočných nákladov a záloh úhrad za energie a služby spojené s nájmom do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka s tým, že nájomca a prenajímateľ sa vzájomne dohodli, že vzniknutý rozdiel bude dlžníkom vyrovnaný do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti zmluvy udržiavať

a zabezpečovať riadne poskytovanie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.

2. V prípade omeškania prenajímateľa s poskytovaním služieb spojených s nájmom má nájomca nárok na alikvotnú zľavu z dohodnutej výšky nájmu po dobu obmedzenia dodávky energií zo strany prenajímateľa. Uplatnením zľavy z nájmu nie je dotknutý nárok nájomcu na náhradu škody z tohto dôvodu preukázateľne vzniknutej.

3. Nájomca je povinný vykonávať a uhrádzať náklady na obvyklé udržiavanie a drobné opravy predmetu nájmu. To čo sa rozumie pod pojmom obvyklé udržiavanie a drobné opravy, je vymedzené v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

4. Nájomca je povinný ihneď oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonať iné opravy ako sú uvedené v Prílohe č. 1 k tejto zmluve, inak je zodpovedný za škodu, ktorá preukázateľne vznikla nesplnením tejto jeho povinnosti.

5. V prípade, že v dôsledku výkonu opráv alebo údržby objektu zo strany prenajímateľa bude nájomca obmedzený v užívaní predmetu nájmu, má nárok na uplatnenie zľavy z nájmu po dobu trvajúceho obmedzenia.

6. Prenajímateľ je povinný vykonávať potrebné revízie v zmysle platných právnych predpisov, ako aj zabezpečovať plnenie povinností vlastníka objektu v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatom nebytovom priestore platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušení tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecné nariadenia mesta, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej ochrany a ekologickej ochrany, ktoré nie sú povinnosťou vlastníka objektu, a uhrádzať náklady s tým spojené.

8. Nájomca je povinný uviesť menovite osobu zodpovednú za požiaru ochranu prenajatých častí objektu. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo v areáli preukázateľne vinou nájomcu, alebo jeho zamestnancov, či osôb, ktorým umožnil vstup do prevádzky.

9. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.

10. Nájomca môže previesť v prenajatých priestoroch akékoľvek stavebné úpravy a iné podstatné zmeny len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a na svoje náklady.

VI.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

2. Nájom je možné ukončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán ku dňu, určenému v dohode o ukončení nájmu, alebo na základe písomnej výpovede bez uvedenia dôvodu.

3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.

4. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehlídku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehlídkou zbytočne obťažovaný.

5. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

VII. 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. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán, vo forme dodatkov potvrdených oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.

3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch exemplároch.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú, že ju uzatvárajú slobodne, vážne, určite, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej znením ju aj podpisujú.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.01.2012 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V Detve

V Bratislave

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
MUDr. Ján Spodniak
konateľ spoločnosti
MEDIVAS, s.r.o.

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

**Drobné opravy v nebytových priestoroch
súvisiace s ich užívaním a obvyklým udržiavaním,
ktoré vykonáva nájomca**

A) Sanitárne zariadenia

1. oprava batérie, výmena výtokového ventilu, sedla, tesnenia,
2. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava tlakového splachovača WC z výmenou jednotlivých drobných súčastí,
5. obnova náterov a hygienická maľba.

B) Elektrické zariadenie

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov zásuviek a objímok,
2. oprava osvetľovacích telies prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C) Elektrické ohrievače vody, plynové ohrievače

1. čistenie a výmena výhrevného telesa,
2. oprava termostatu a regulačného zariadenia,
3. oprava plynových horákov,
4. oprava, výmena uzavieracích ventilov plynu a ostatných drobných súčiastok.

D) Kovania a zámky, ventilácia

1. oprava, výmena kľučky, štítka, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,
2. oprava samozatváracieho zariadenia,
3. čistenie a oprava ventilátorov.

E) Podlahy

1. oprava uvoľnených dlaždíc a inej podlahovej krytiny,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

F) Ostatné

1. vyššie neuvedené drobné opravy, ak náklady na jednu opravu neprevýšia sumu 33,00 €. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv nie je rozhodujúci ich súčet, ale výška nákladov na jednotlivú takúto opravu.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
MUDr. Ján Spodniak
konateľ spoločnosti
MEDIVAS, s.r.o.

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