

NÁJOMNÁ ZMLUVA

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

medzi:

Nájomca

Názov: Metrostav DS a.s.
Sídlo: Košická 17180/49, 821 08 Bratislava
Štatutárny orgán : Ing. Pavol Hruzik, predseda predstavenstva
Ing. Lenka Sýkorová, podpredseda predstavenstva
Osoby oprávnené konať vo veciach zmluvných: Ing. Pavol Hruzik, predseda predstavenstva
realizačných: Ing. Pavol Hruzik, predseda predstavenstva
ekonomických: Ing. Ladislav Bačenko
IČO: 46 120 602
DIČ: 2023231892
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK74 7500 0000 0002 2501 0293
Právna forma: akciová spoločnosť
Telefonický kontakt: +421 917 359 366
E-mail:

(ďalej ako „Nájomca“)

a

Prenajímateľ:

Názov: VPS Vysoké Tatry, s.r.o.
Sídlo: Starý Smokovec 18045, 06201 Vysoké Tatry
Štatutárny orgán: Mgr. Monika Martyňuková - konateľ
Ing. Mária Hadnagyová - konateľ
Osoby oprávnené na podpísanie Zmluvy:
Mgr. Monika Martyňuková - konateľ
Ing. Mária Hadnagyová - konateľ
Osoby oprávnené konať vo veciach zmluvných: Mgr. Monika Martyňuková - konateľ
technických: Mgr. Monika Martyňuková - konateľ
ekonomických: Mgr. Monika Martyňuková - konateľ
IČO: 43795773
DIČ: 2022476423, IČ DPH: SK2022476423
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK84 5600 0000 0085 3444 9001
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným
Telefonický kontakt: +42152 4422389
Emailový kontakt: sekretariat@vpstatry.sk
Zápis v príslušnom registri: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 190303/P

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

(ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok Prenajímateľa odplatne poskytnúť kancelárske, administratívne a obslužné priestory pre Nájomcu.

Prenajímateľ sa zaväzuje prenajať Nájomcovi kancelárske priestory v nasledovnom rozsahu:

a) miestnosti:

- kancelárske priestory – zasadacia miestnosť pre cca 20 ľudí,
- kancelárske priestory – cca 20 m²,
- kancelárske priestory pre 2 administratívnych pracovníkov – dve samostatné kancelárie cca 2x12 m² alebo jedna spoločná cca 20 m²,
- internetové a telefonické pripojenie, vrátane upratovania a energií (elektrická energia, vykurovanie, TÚV a pod.),
- parkovacie miesta pre min. 5 osobných áut (vrátane zimnej údržby týchto miest; vstupu do budovy)

b) spoločné priestory (vrátane administratívnych a obslužných):

- WC, kuchynka

(ďalej ako „služby“ alebo „Predmet nájmu“).

Prenajímateľ zabezpečí upratovanie miestností a spoločných priestorov v podľa tohto bodu.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť predmet zmluvy v dohodnutom rozsahu v súlade s potrebami a požiadavkami Nájomcu.
3. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti: Administratívna budova VPS Vysoké Tatry, s.r.o., ktorá sa nachádza v katastrálnom území Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad, súpisné č. 18045, vybudovanej na parcele registra C, parcelné číslo: 215/14, zapísanej na LV 1093, vedeného Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor. Tento nebytový priestor sa nachádza na adrese: Starý Smokovec 18045, 06201 Vysoké Tatry
4. Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi Predmet nájmu v rozsahu - časť prvého a tretieho nadzemného podlažia o výmere 243,6 m², ktorý bude Nájomcovi slúžiť ako kancelárske priestory, resp. administratívne a obslužné priestory.
5. Celková výmera Predmetu nájmu predstavuje 243,6 m².
6. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne ako kancelárske, administratívne a obslužné priestory pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Predmetom nájmu nie sú žiadne hnutel'né veci.
8. Nájomca má právo užívať Predmet nájmu bez časového obmedzenia - nonstop.

Článok II. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že Nájomca je povinný za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy uhrádzať Prenajímateľovi nájomné mesačne vo výške **1 015,- € za 243,6 m² bez DPH/1 kalendárny mesiac**. Zmluvné strany sa rovnako dohodli, že služby spojené s dodávkou el. energie, tepla, vodné, stočné, upratovanie kancelárskych, administratívnych a obslužných priestorov uhrádzať **950,- € bez DPH/1 kalendárny**

mesiac, zber a odvoz komunálneho odpadu uhrádzať **31,83 € bez DPH/1 kalendárny mesiac**. Prenájom nádob TKO 1100 uhrádzať **5,60 € bez DPH/1 kalendárny mesiac**.

3. Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi mesačne vopred bezhotovostným prevodom, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Splatnosť faktúry je štyridsaťpäť (45) kalendárnych dní odo dňa jej riadneho doručenia Nájomcovi. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet Prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím obdobia, za ktoré Nájomca uhradil nájomné v zmysle tohto bodu, Prenajímateľ je povinný bezodkladne vrátiť pomernú časť z ceny nájomného uhradenú Nájomcom. Táto alikvotná čiastka sa bude rátať podľa doby skutočného nájmu v dňoch, pričom Prenajímateľ vystaví Nájomcovi dobropis na vrátenie alikvotnej čiastky.
4. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného, má Prenajímateľ právo na úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Prenajímateľ dočasne, po celú dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy, je povinný umožniť Nájomcovi pripojenie telefónnej stanice.

Článok III. Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ je povinný protokolárne odovzdať Predmet nájmu na základe písomného „Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu“ (ďalej len „**Protokol**“). Predmetom Protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi. Protokol podpíšu oprávnení zástupcovia Zmluvných strán.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s kolaudačným rozhodnutím pre Predmet nájmu.
3. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie na základe Protokolu.

Článok IV. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, Predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na účel uvedený v Článku I. bod 4. tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na Predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu Predmetu nájmu. Nájomca je povinný potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby, neodkladne po tom, ako ich zistil oznamovať Prenajímateľovi, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu spôsobom určeným v zmluve, a to primerane povahe a určeniu vecí, pričom je povinný si počínať tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca zodpovedá a je povinný zabezpečiť plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany na Predmete nájmu. V prípade, že Predmet nájmu v súvislosti s užívaním Nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti protipožiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je Nájomca povinný zabezpečiť Predmet nájmu v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.

4. Nájomca sa zaväzuje nevykonať, bez prechádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, žiadne stavebno-technické úpravy Predmetu nájmu, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na Predmete nájmu len v prípade, ak Prenajímateľ dal Nájomcovi predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť všetky náklady s tým súvisiace.
5. Nájomca je oprávnený, s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe, do výpožičky alebo do podnájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje, najneskôr v posledný deň doby nájmu, Predmet nájmu uvoľniť. Uvoľnením Predmetu nájmu sa rozumie odchod všetkých osôb, ktoré užívali Predmet nájmu z Predmetu nájmu a vypratanie všetkých vecí vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania Predmetu nájmu Nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti nim poverenej osoby za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod. O tejto kontrole je povinný Prenajímateľ vždy vopred upovedomiť Nájomcu za účelom sprístupnenia priestorov.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním Predmetu nájmu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Článok V. Zodpovednosť za škody

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú na Predmete nájmu nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na majetku vnesenom Nájomcom do Predmetu nájmu s výnimkou prípadu, ak škoda vznikla porušením povinností Prenajímateľa, ktoré mu vyplývajú z tohto záväzkového vzťahu alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
3. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch. Prenajímateľ je však povinný zabezpečiť Predmet nájmu ochranou, ktorá znemožní voľný pohyb tretích osôb po Predmete nájmu (napríklad formou uzamykateľných dverí, vstupu na čip alebo kartu a pod.)

Článok VI Trvanie Zmluvy a doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú, a to na 12 mesiacov**, ktorá začína plynúť odo dňa nadobudnutia jej účinnosti, pričom pri odovzdaní Predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia preberací protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Dobu nájmu možno predĺžiť písomným dodatkom Zmluvných strán.

Článok VII Spôsob zániku zmluvy

1. Zmluva môže zaniknúť nasledovnými spôsobmi:
 - a) splnením, t. j. uplynutím lehoty trvania zmluvy podľa čl. VI bod 1 zmluvy,
 - b) písomnou dohodou;
 - c) odstúpením od zmluvy;
 - d) **písomnou výpoveďou** podľa ust. § 9 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
2. **Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť výlučne písomne, a to** z nasledovných dôvodov:
 - a) z dôvodov stanovených v Obchodnom zákonníku (§ 345 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb.);
 - b) ak Nájomca prenecháva do užívania Predmet nájmu tretej osobe v rozpore so zmluvou,
 - c) ak Nájomca podstatným spôsobom poruší ktorúkoľvek svoju povinnosť zo záväzkového vzťahu založeného touto zmluvou, ktorou sa rozumie najmä omeškanie s úhradou platby po dobu viac ako 30 kalendárnych dní odo dňa uplynutia lehoty splatnosti.
3. **Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy výlučne písomne**, popri dôvodoch a iných dojednaniach uvedených v tejto zmluve, aj z týchto dôvodov:
 - a) z dôvodov stanovených v Obchodnom zákonníku (§ 345 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb.);
 - b) ak je Prenajímateľ v omeškaní s poskytnutím Predmetu nájmu po dobu viac ako 30 kalendárnych dní;
 - c) ak je Prenajímateľ v omeškaní s plnením si povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy po dobu viac ako 20 kalendárnych dní;
 - d) ak Prenajímateľ postúpi alebo prevedie práva a povinnosti, vyplývajúce mu z tejto zmluvy, tretej osobe, v rozpore s podmienkami tejto zmluvy;
 - e) ak Nájomca zistí, že Prenajímateľ pri plnení svojich povinností koná v rozpore s dobrými mravmi (napr. ak sľúbi majetkový prospech inému);
 - f) ak sa na majetok Prenajímateľa začalo konkurzné konanie na základe návrhu tretej osoby na vyhlásenie konkurzu a Prenajímateľ na žiadosť Nájomcu v lehote najmenej siedmich (7) dní existenciu dôvodov na vyhlásenie konkurzu alebo zastavenie konkurzného konania pre nedostatok majetku hodnoverne nevyvráti;
 - g) ak bol na majetok Prenajímateľa samotným Prenajímateľom podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo návrh na povolenie reštrukturalizácie, alebo ak návrh na povolenie reštrukturalizácie bol podaný treťou osobou so súhlasom Prenajímateľa;
 - h) ak vznikne reálna hrozba konkurzu na majetok Prenajímateľa alebo oprávnená hrozba reštrukturalizácie Prenajímateľa a Prenajímateľ na žiadosť Nájomcu v lehote najmenej siedmich (7) dní existenciu reálnej hrozby konkurzu alebo reštrukturalizácie hodnoverne nevyvráti;
 - i) ak Prenajímateľ stratí oprávnenia vyžadované príslušnými právnymi predpismi na činnosti, na základe ktorých je Poskytovateľ oprávnený dodávať služby podľa tejto zmluvy;
 - j) ak Prenajímateľ vstúpi do likvidácie;
 - k) ak bol na Prenajímateľa vyhlásený bankrot alebo sa stal platobne neschopným a Prenajímateľ na žiadosť Nájomcu v lehote najmenej siedmich (7) dní existenciu tohto dôvodu nevyvráti;
4. V prípade spôsobu zániku tejto zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán, zmluva zaniká dňom uvedeným v dohode, v ktorej Zmluvné strany upravujú vysporiadanie vzájomných nárokov vzniknutých na základe tejto zmluvy, resp. nároky, vzniknuté z porušenia povinností podľa tejto zmluvy.
5. **Odstúpenie od zmluvy musí byť preukázateľne doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia**, inak sa nepovažuje za riadne odstúpenie s účinkami. Odstúpením od tejto zmluvy sa táto zmluva ruší odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane (tzv. účinky „ex nunc“).

Článok VIII

Ostatné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy Zmluvných strán, ktoré nie sú vyslovene upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Prenajímateľ je povinný bezodkladne nahlásiť Nájomcovi všetky zmeny o údajoch týkajúcich sa jeho identifikácie, t. j. zmeny sídla, bankového spojenia, predmetu činnosti a pod., ako aj vstup do likvidácie, príp. začatie konania podľa zák. č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, a to do 5 dní od uskutočnenia zmeny.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výhradne na základe dohody zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov.
4. Prenajímateľ vyslovuje súhlas so spracovaním osobných údajov potrebných na realizáciu zmluvy a súčasne vyslovuje súhlas so zverejnením svojich údajov a údajov ním oprávnených fyzických osôb, vrátane osobných informácií podľa § 9 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákon o slobode informácií). Žiadna skutočnosť, obsiahnutá v ustanoveniach zmluvy, nie je predmetom obchodného tajomstva, ani povinnej mlčanlivosti, okrem skutočností Poskytovateľom výslovne označených.
5. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená, bez písomného súhlasu druhej strany, previesť svoje práva a záväzky na inú osobu.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky sporné veci z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú riešiť predovšetkým obojstrannou dohodou. Ak to nebude možné, ani po vyčerpaní všetkých možností, je každá zmluvná strana oprávnená predložiť spornú vec príslušnému súdu.
7. Všetky listiny, dokumenty a oznámenia vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky (ďalej len „písomností“) budú medzi Zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo e-mailom na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
8. Ak sa zistí neplatnosť, neúčinnosť alebo neúplnosť niektorého ustanovenia tejto zmluvy, nebude tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných jej ustanovení. Zmluvné strany písomnou dohodou nahradia toto ustanovenie takou úpravou zmluvného vzťahu, ktorý sa najviac priblíži k účelu a zámeru tejto zmluvy.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa platných právnych predpisov SR.
10. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých Nájomca obdrží dva (2) rovnopisy a Prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy. Každý z týchto rovnopisov má platnosť originálu.
11. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy a na znak súhlasu ju Zmluvné strany podpisujú.

V Prešove, dňa:

Za Nájomcu

Vo Vysokých Tatrách , dňa:

Za Prenajímateľa

Mgr. Monika Martyňuková - konateľ
Ing. Mária Hadnagyová - konateľ

Zmluva nadobúda platnosť dňa: _____

Zmluva nadobúda účinnosť dňa: _____

Zmluva bola zverejnená dňa: _____