

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

Zmluvné strany**Prenajímateľ: DZS – M. K. TRANS, s. r. o.**

Sídlo: Špitálska 2, 071 01 Michalovce

Štatutárny orgán: Mgr. Mikuláš Koščo

IČO: 36 588 181

DIČ: 202 192 5125

IČ DPH: SK2021925125

Bankové spojenie: ČSOB, a. s. pobočka Michalovce

Číslo účtu: 4003134870/7500

Zapísaná v Obchodnom registri OS Košice I odd.: sro Vložka číslo: 16010/V

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Sociálna poisťovňa

Ul. 29. augusta 8 a 10

813 63 Bratislava

Štatutárny orgán: Ing. Pavol Meňky, PhD., MPH, MBA

zastupujúci generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

7000157085/8180

IČO: 30 807 484

DIČ: 2020592332

Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Michalovce

Námestie osloboditeľov 81, 071 01 Michalovce

Číslo telefónu: 056/68 80 008

Číslo faxu: 056/64 23 836

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I**Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory – dve garáže o výmere 40 m² nachádzajúce sa na Špitálskej 2 v Michalovciach, súpisné č. 1266, na parcele č. 4301 zastavané plochy. Náčrt pôdorysu prenajatých priestorov tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
2. Prenajímaná nehnuteľnosť je výhradným vlastníctvom DZS – M. K. TRANS, s. r. o. a je zapísaná na liste vlastníctva č. 10509 pre katastrálne územie Michalovce.

Čl. II

Účel užívania

Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory využívať ako garáže na parkovanie služobných motorových vozidiel a príviesného vozíka.

Čl. III

Doba platnosti a zánik nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom končí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomným vypovedaním tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je obojstranne trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. IV

Výška nájomného

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách v znení neskorších predpisov v sume 995,80 EUR (slovom: deväťstodevät'desiatpäť 80/100 EUR) za rok bez DPH, čo predstavuje sumu 24,895 EUR za rok bez DPH za 1 m² prenajatej plochy.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne na základe vystavenej faktúry v sume 82,98 EUR (slovom: osemdesiatdva 98/100 EUR).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa bude ročne upravovať podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, maximálne však do výšky 2 %. Ak rozdiel vo výške ročného nájomného ako celku po úprave oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne sumu 20,- EUR, úprava sa v danom roku neuplatňuje. V prípade, že sa úprava nájomného uplatní, túto je možné uskutočniť formou dodatku k tejto zmluve.

Čl. V

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi služby spojené s nájmom, a to dodávku elektrickej energie, studenej vody, odvedenie odpadovej a zrážkovej vody.

2. Zálohové platby za služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje uhrádzať štvrťročne na základe vystavenej faktúry na účet prenajímateľa takto:
 - **záloha na studenú vodu, stočné a zrážkovú vodu: 1,- €/mesiac + DPH**
 - **záloha na elektrickú energiu: 1,- €/mesiac + DPH**
 - Spolu: 2,- €/mesačne + DPH.**
3. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s nájmom vykoná prenajímateľ raz ročne, vždy do 30 dní po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľov médií. Podiel nájomcom prenajatých priestorov z celkovej výmery objektu je 11,43 %.
 Prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi skutočné náklady za studenú vodu, stočné a zrážkovú vodu na základe faktúr od dodávateľov a podielu nájomcu na prenajatých priestoroch.
 Prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi pomernú časť skutočných nákladov za elektrickú energiu, podľa spotreby nameranej elektromerom, vo výške 11,43 % z fakturovanej sumy od dodávateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na základe predloženej zúčtovacej faktúry prípadný nedoplatok v lehote splatnosti. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po zúčtovaní.
5. Výšky záloh za dodávku služieb prenajímateľ môže po vzájomnej písomnej dohode zvýšiť alebo znížiť, pokiaľ vyúčtovanie vykáže nedoplatok alebo preplatok presahujúci sumu 10 % z dojednanej zálohy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, okrem dôvodu uvedeného v odseku 5 tohto článku, ak budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za služby dohodnuté, a to od času účinnosti zmeny predpisu.

ČI. VI Platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na bezhotovostnom platobnom styku.
2. Lehota splatnosti faktúr za nájomné, faktúr za zálohové platby za služby spojené s nájmom aj vyúčtovacích faktúr je 30 dní odo dňa doručenia faktúry na kontaktnú adresu nájomcu alebo prenajímateľa. Nájomné, platby za služby spojené s nájmom a vyúčtovacie platby sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa alebo nájomcu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje každú vystavenú faktúru zaslať poštou na kontaktnú adresu nájomcu.
4. V prípade, ak faktúra vystavená prenajímateľom nebude obsahovať všetky zákonné náležitosti alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca má právo takúto faktúru prenajímateľovi vrátiť. Prenajímateľ je povinný podľa charakteru nedostatku vystaviť novú, opravenú, resp. doplnenú faktúru s novou lehotou splatnosti a bezodkladne zaslať uvedenú faktúru nájomcovi.

5. Pokiaľ nájomca neuhradí nájomné alebo platby za služby spojené s nájmom v dohodnutom termíne, je prenajímateľ oprávnený účtovať mu úrok z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Obdobne platí pre obe zmluvné strany aj pre neskoré uhradenie preplatku alebo nedoplatku vyplývajúcich z vyúčtovacej faktúry.

Čl. VI

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a umožní mu prenajaté priestory na dohodnutý účel užívať. Odovzdanie nebytových priestorov nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a prevzatie priestorov po uplynutí doby nájmu sa vykoná na základe odovzdávajúceho a preberajúceho protokolu podpísaného poverenými zástupcami oboch zmluvných strán.
2. Nájomca je povinný nebytové priestory užívať v súlade s dohodnutým účelom.
3. Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zistí počas užívania priestorov a je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv.
4. Prenajímateľ vykoná opravu, rekonštrukciu prenajatých priestorov na vlastné náklady.
5. Nájomca pri vrátení priestorov prenajímateľovi tieto uvedie do pôvodného stavu, prípadne do stavu zodpovedajúceho stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v určený deň neurobí, je prenajímateľ oprávnený dať na náklady a nebezpečie nájomcu prenajaté priestory vypratať. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na vypratanie priestoru do 10 dní od obržania faktúry.
7. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
8. Prenajímateľ je povinný plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi, ktoré vznikajú v súvislosti s povinnosťami uvedenými v zákone č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, v obsahu § 13 a § 15 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ako aj vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými

a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.

9. Nájomca v súlade s bodom 8 tohto článku zmluvy umožní po predchádzajúcej výzve prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu, minimálne 48 hodín pred plnením úloh v predmete nájmu. V prípade havárie a požiaru môže prenajímateľ za účelom zabránenia alebo obmedzenia vzniku ďalších škôd na predmete nájmu zasahovať okamžite.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do nájmu iným osobám.
11. Prenajímateľom určení splnomocnení pracovníci sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu môžu oprávnení pracovníci vykonať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
12. Nájomca je povinný bez meškania oznámiť prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy a pod.
13. Prenajímateľ prehlasuje, že na budovu, v ktorej sa nachádza predmet nájmu má uzatvorenú platnú poisťnú zmluvu na bežné poisťné riziká (poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia budovy živelnou udalosťou a poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia vodou z vodovodných zariadení).
14. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
15. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať a vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
16. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady akékoľvek drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru, tzv. bežnú údržbu a tiež zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. upratovanie, maľovanie, dezinfekcia a iné úkony, ktoré sú spojené s prevádzkovaním nebytových priestorov. Taktiež je povinný zabezpečiť vývoz a likvidáciu špeciálneho a nebezpečného odpadu, ak taký zo svojej činnosti produkuje.
17. V prípade predčasného skončenia nájmu sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi nespotrebované nájomné do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.

Čl. VII **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejniť túto zmluvu, s výnimkou jej prílohy, a faktúry z nej vyplývajúce na čo dávajú svojim podpisom súhlas.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky, resp. od 1. augusta 2012 podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – náčrt pôdorysu prenajatých priestorov.
4. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dvoch rovnopisoch pre každú zmluvnú stranu.
6. Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

Michalovce dňa _____

Bratislava dňa _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Mikuláš Koščo
konateľ DZS – M. K. TRANS, s. r. o.

Ing. Pavol Meňky, PhD., MPH, MBA
zastupujúci generálny riaditeľ
Sociálnej poisťovne