

Zmluva
o nájme nebytových priestorov č.: 2/2012/ZS

Č.j 333 /2012

Článok I.
Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: Mesto Spišská Stará Ves
Sídlo: Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves
Zastúpenie: Ing. Jozef Harabin, primátor mesta
IČO: 00 326 526
DIČ: 2020697283
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s. - pob. Poprad,
č. účtu: 0492729470/0900
(ďalej len prenajíateľ)

2. Nájomca: KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group
Štefanovičova 4, 816 23 Bratislava I
Zastúpený: Ing. Juraj Lelkes, predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ
Klaudia Volnerová , členka predstavenstva
Bankové spojenie : UniCredit Bank Slovakia, a.s.
Číslo účtu : 1029706116/1111
IČO: 00585441
IČ DPH: SK 2020527300
Registrácia: zápis v Obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 79/B
(ďalej len nájomca)

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, vo vlastníctve prenajíateľa, ktoré sa nachádzajú na prízemí v budove Zdravotného strediska na ul. SNP 1 Spišská Stará Ves zapísaných na LV č. 25, Parcela registra č. 3077/4 , vedenom na katastrálnom úrade Spišská Stará Ves .Kópia LV č. 25, P. r. č.3077/4 tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Celková plocha prenajatých priestorov je **13,00 m²**. Špecifikácia prenajatých priestorov a plochy jednotlivých miestností sú uvedené v Prílohe č. 2 tejto zmluvy. Dispozícia priestorov tvorí Prílohu č. 3.
3. Účelom nájmu nebytových priestorov je zriadenie prevádzky pre výkon nájomcu podľa Výpisu z obchodného registra. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať na účel: **Poskytovanie poisťovacích služieb .**

Článok III. **Doba nájmu**

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od **1.6.2012**

ČLÁNOK IV. **Nájomné**

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na výške nájomného **10,00 € ročne za 1 m², slovom: desať eur ročne za 1 m² ročne. Ročný nájom je 130,00 €.** Nájomné je oslobodené od DPH.
2. Nájomca bude nájomné uhrádzať štvrtročne na základe faktúr vystavených prenajímateľom.
3. Štvrtročná splátka nájomného je **32,50 €** a nájomca sa ju zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vždy **do 15. dňa príslušného štvrt'roka** po obdržaní faktúry.
4. Nájomca bude nájomné uhrádzať prevodným príkazom na bankový účet prenajímateľa alebo v hotovosti v pokladni prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového spojenia.
5. Ak sa nájomca dostane do omeškania, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania, ktorého výška sa stanoví v závislosti od základnej úrokovej sadzby NBS v období, keď k omeškaniu došlo. Pre určenie omeškania je rozhodujúci termín pripísania úhrady na bežný účet prenajímateľa resp. termín úhrady v pokladni.

ČLÁNOK V. **Náklady na prevádzku a služby spojené s nájmom priestorov**

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nasledovné náklady na prevádzku a služby: tepelná energia na vykurovanie prenajatých a spoločných priestorov a na výrobu teplej úžitkovej vody, spotreba elektrickej energie, vodné a stočné, poplatok za odvod dažďovej vody, upratovanie prenajatých a spoločných priestorov, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, prípadne aj ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu.
2. Rozsah poskytnutých služieb, špecifikácia jednotlivých nákladových položiek, spôsob výpočtu výšky nákladov na prevádzku a služby a výpočet podielu nájomcov na týchto nákladoch tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
3. Zálohové platby za poskytované služby: náklady na tepelnú energiu, spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné a poplatok za odvod dažďovej vody bude prenajímateľ fakturovať mesačne, výška záloh bude určená na základe predbežnej kalkulácie nákladov na príslušný rok po zohľadnení nákladov z predchádzajúceho roka.
4. Náklady na upratovanie, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu bude uhrádzať nájomca mesačne podľa skutočných nákladov na základe faktúry prenajímateľa.

5. Zálohové platby za služby budú zúčtované podľa skutočných nákladov za kalendárny rok. Prenajímateľ predloží vyúčtovanie do 31. marca nasledujúceho roka.
6. Prenajímateľ má právo upraviť zálohové platby v závislosti na skutočných nákladoch a pri úprave cien vstupov (energie, palivá, DPH a pod.).
7. Nájomca uhradí podiel nákladov na revízie vykonané podľa osobitných právnych predpisov pripadajúci a vzťahujúci sa na priestory, ktoré má v nájme.
8. Individuálne služby presahujúce rámec tejto zmluvy, ale s predmetom nájmu súvisiace, budú realizované na základe vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu.
9. V prípade, že nájomca produkuje odpady zaradené do kategórie nebezpečných odpadov, je povinný zabezpečiť si ich odvoz a likvidáciu individuálne uzatvorením zmluvy s odbornou organizáciou. Za dodržanie noriem platných pre nebezpečné odpady zodpovedá nájomca.

ČLÁNOK VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi priestor v stave spôsobilom na dohodnutý účel a ich užívanie. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov, a že v takomto stave ich od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať tak, aby nedochádzalo ku škodám.
3. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v užívania schopnom stave.
4. Nájomca je povinný na vlastne náklady zabezpečiť drobné opravy, údržbu a práce súvisiace s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktorých hodnota nepresiahne **33,00 EUR**.
5. Väčšie opravy zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná resp. spôsobená nájomcom, zabezpečí ich prenajímateľ na náklady nájomcu.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemôže si uplatniť nároky, ktoré by mu ináč prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržbu predmetu nájmu.
8. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktorú je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak práce boli vykonané so súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené

- v zákone č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
9. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa.
 10. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
 11. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
 12. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomcu. Umožní nájomcovi označenie prevádzky svetelným buttonom o rozmeroch 100x70 cm, oznamovacou tabuľkou s logom spoločnosti o rozmeroch 42x30 cm a tabuľkou s adresou prevádzky o rozmeroch 42x8 cm na fasáde pri vstupe do budovy na základe schválenej vizualizácie.
 13. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, individuálnych údajov, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
 14. Nájomca preberá na seba v súvislosti s predmetom nájmu povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov v oblasti ochrany zdravia a bezpečnosti práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú k nemu vzťah odstráni nájomca na vlastné náklady (zamestnanec, zákazník, príbuzný, pacient, návštevník a pod.). V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu a náklady na jej odstránenie v plnej výške bezodkladne po výzve prenajímateľa.
 15. Poistenie vnútorného vybavenia a hnutel'ného majetku, ktorý je umiestnený v prenajatom priestore si zabezpečí nájomca.
 16. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
 17. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez súhlasu prenajímateľa.

ČLÁNOK VII. **Skončenie nájmu**

1. Nájom môže byť ukončený :
 - vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán
 - písomnou výpoveďou bez udania dôvodu
2. Výpovedná doba je trojmesačná, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci , v ktorom bola výpoveď doručená

ČLÁNOK VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán dostane dve vyhotovenia.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť od 1.6.2012.
3. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
5. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve musia byť vopred prejednané a odsúhlasené obidvomi zmluvnými stranami a môžu byť prijaté len vo forme písomného dodatku k tejto zmluve
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1 – Kópia LV č.
Príloha č. 2 - Rozpis zálohových platieb za služby.
Príloha č. 3 – Dispozícia priestorov

V Spišskej Starej Vsi
dňa: 16.4.2012

V Bratislave
dňa: 16.4.2012

Prenajímateľ:

Nájomca:



Ing. Jozef Harabín
Primátor mesta

Ing. Juraj Leľkes
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

Kludia Volnerová
členka predstavenstva