

Zmluva

o nájme nebytových priestorov č.: 103/2019

Článok I. Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** **Mesto Spišská Stará Ves**
Sídlo: Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves
Zastúpenie: Ing. Jánom Kurňavom, primátorom mesta
IČO: 00 326 526
DIČ: 2020697283
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s. - pobočka Poprad,
č. účtu: 0492729470/0900
IBAN: SK85 0900 0000 0004 9272 9470

(ďalej len „Prenajímateľ“)

- 2. Nájomca:** **KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group**
Sídlo: Štefanovičova 4, 816 23 Bratislava 1
Zastúpenie: Ing. Vladimír Bakeš, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Dr. Franz Kosyna, podpredseda predstavenstva a námestník
generálneho riaditeľa
IČO: 00585441
DIČ: 2020527300
IČ DPH: SK7020000746
Spoločnosť je členom skupiny pre DPH
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s.
č.ú. : 1029706116/1111
IBAN: SK28 1111 0000 0010 2970 6116
Registrácia: zápis v Obchodnom registri Okresného úradu Bratislava I, oddiel Sa,
vložka č. 79/B

(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvná strana“ alebo jednotlivito aj ako „Zmluvná strana“ uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov č.: 103/2019 (ďalej aj ako „Zmluva“ alebo „Nájomná zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú na 1. poschodí v budove Domu služieb, ul. SNP 139/86, Spišská Stará Ves - **miestnosti M 18** zapísanej na Liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Spišská Stará Ves, obec: Spišská Stará Ves, okres: Kežmarok, parcela č. 166/2, súpisné číslo 139, vedenom Okresným úradom Kežmarok, katastrálny odbor. List vlastníctva tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
2. Celková plocha prenajatých priestorov je **8,90 m²**. Špecifikácia prenajatých priestorov a plochy jednotlivých miestností sú uvedené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať na účel:

Poskytovanie poisťovacích služieb

Článok III. **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, odo dňa 1. januára 2020.

Článok IV. **Nájomné**

1. Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodli na výške nájomného **10,00 €/m² ročne**, čo predstavuje celkom **89,00 Eur/rok (slovom: osemdesiatdeväť eur/rok)**. **Nájomné je bez nákladov na energie.**
2. Nájomca bude nájomné uhrádzať štvrťročne na účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Štvrťročná splátka nájomného je **22,30 € (slovom dvadsaťdva eur 30/100 eurocentov)** a Nájomca sa ju zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi vždy **do 15. dní od doručenia faktúry Prenajímateľom.**
4. Nájomca bude nájomné uhrádzať prevodným príkazom na bankový účet Prenajímateľa na základe vystavenej faktúry. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného oznámiť Nájomcovi prípadnú zmenu bankového spojenia.
5. V prípade, že faktúra - daňový doklad nebude obsahovať všetky náležitosti tak, ako to stanovujú príslušné právne predpisy je Zmluvná strana, ktorá obdržala takýto daňový doklad oprávnená vrátiť ho na prepracovanie Zmluvnej strane, ktorá ho vystavila. Oprávneným vrátením faktúry prestáva platiť pôvodná lehota splatnosti faktúry. Nová lehota splatnosti faktúry podľa ods. 3 tohto článku začína plynúť doručením opravenej faktúry Nájomcovi.
6. Ak sa Nájomca dostane do omeškania, uhradí Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. 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, poplatok za odvod dažďovej vody, upratovanie 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 je v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy.
3. Zálohové platby za poskytované služby bude Nájomca **uhrádzať mesačne vo výške 84,00 Eur (slovom osemdesiatštyri eur)**. Výška záloh sa určuje na základe predbežnej kalkulácie nákladov na príslušný rok po zohľadnení skutočných nákladov a spotreby za predchádzajúci rok.
4. Pre termíny a spôsob úhrady platia rovnaké podmienky ako pri úhradách nájomného, ktoré sú uvedené v článku IV., ods. 2,4 a 6 tejto Zmluvy.
5. Zálohové platby za služby budú zúčtované podľa skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ predloží vyúčtovanie najneskôr do 31. marca bežného 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 pripadajúce a vzťahujúce 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 užívateľskom stave. 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 užívateľskom stave.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť drobné opravy do 100 eur, údržbu a práce súvisiace s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
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 závady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby 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. 50/1976 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 Nájomcu alebo ním poverenej osoby.
11. Po skončení nájmu vráti Nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
12. Nájomca má prednostné právo na predĺženie nájmu po uplynutí doby nájmu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve, ak písomne prejaví svoj záujem v lehote šiestich mesiacov pred skončením doby nájmu uvedenej v čl. III tejto Zmluvy.
13. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky Nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje Nájomcu.
14. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť Prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, individuálnych údajov, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na účinnosť medzi Zmluvnými stranami.
15. Nájomca preberá na seba v súvislosti s predmetom nájmu povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov v oblasti ochrany zdravia a bezpečnosti pri 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, , návštevník a pod.). V opačnom prípade sa Nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu a náklady na jej odstránenie v plnej výške bezodkladne po výzve Prenajímateľa.

16. Poistenie vnútorného vybavenia a hnutelného majetku, ktorý je umiestnený v prenajatom priestore, si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.
17. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok v prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby.
18. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez súhlasu Prenajímateľa.

Článok VII. **Skončenie nájmu**

1. Nájom uzavretý na dobu určitú končí uplynutím termínu.
2. Nájom sa môže ukončiť dohodou Zmluvných strán aj pred uplynutím dohodnutej doby.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, ak:
 - a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so Zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z článku VI. tejto Zmluvy,
 - d) bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je **2 (dva) mesiace**.
6. Keď Zmluvu vypovedá Prenajímateľ z dôvodov uvedených v článku VII., ods. 3, písm. a), b), e), výpovedná lehota je 2 mesiac.
7. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.

Článok VIII **Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva vzniká a nadobúda účinnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tejto Zmluvy sa budú aplikovať aj na ich vzťahy od 01.01.2020, do dňa podpisu tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch. Prenajímateľ dostane 2 rovnopisy a Nájomca jeden rovnopis.
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. Zmeny a dodatky k tejto Zmluve musia mať písomnú formu a platnosť nadobúdajú podpísaním oboma Zmluvnými stranami.

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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:
Príloha č. 1 – Výpis z katastra nehnuteľností
Príloha č. 2 - k Zmluve o nájme nebytových priestorov číslo: 103/2019

V Spišskej Starej Vsi

V Bratislave

Dňa: 22.01.2020

Dňa: 22.1.2020

Prenajímateľ

Nájomca

Ing. Ján Kurnáva
Primátor Mesta SSV

Ing. Vladimír Bakeš
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ
KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s.
Vienna Insurance Group



Dr. Franz Kosyna
podpredseda predstavenstva
a námestník generálneho riaditeľa
KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s.
Vienna Insurance Group



Príloha č. 2 k Zmluve o nájme nebytových priestorov
číslo: 103/2019

Nájomca: KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Štefanovičova 4, 816 23
Bratislava 1

Nebytové priestory: Dom služieb SNP 139/86, Spišská Stará Ves

I. Rozpis mesačných zálohových platieb za služby na rok 2020

1. Náklady na výrobu tepla:	30,00 €
2. Náklady na elektrickú energiu:	20,00 €
3. Vodné a stočné:	5,00 €
4. Dažďová voda:	0,00 €
5. Vývoz komunálneho odpadu:	8,00 €
6. Upratovanie spol. priestorov:	15,00 €
7. Umiestnenie svetelnej reklamy	6,00 €
Záloha za mesiac:	84,00 €

II. Špecifikácia prenajatých priestorov

<u>Poschodie</u>	<u>Označenie miestnosti</u>	<u>Plocha miestností (m²)</u>
1.poschodie	M 18	8,90 m²

Vypracovala: Bc. Anna Horníková, 052/4180415
V Spišskej Starej Vsi 1.1.2020