

Zmluva
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov
a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Sociálna poisťovňa**
Sídlo: Ul. 29. augusta 8 a 10
813 63 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Dušan Muňko
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne
IČO: 30 807 484
DIČ: 202 059 2332
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava
IBAN: SK48 8180 0000 0070 0015 6410
Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Rimavská Sobota
Ul. K. Mikszátha 6
979 01 Rimavská Sobota
Telefón: 0906 178 400

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **DK RECRUITMENT SERVICES s.r.o.**
Sídlo: Púpavova 3048/6
979 01 Rimavská Sobota
Štatutárny orgán: Róbert Kočmárik
IČO: 36 741 230
DIČ: 2022333137
IČ DPH: SK2022333137
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s., pobočka Rimavská Sobota
IBAN: SK65 0200 0000 0031 1640 9151
Telefón: 047/5622620, 0911 983036

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy nachádzajúcej sa na Ul. Mikszátha 6 v Rimavskej Sobote (ďalej len „budova“), ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 3740, v katastrálnom území Rimavská Sobota, súpisné číslo 5 038, parcela č. 204/16.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na 1. poschodí administratívnej budovy spolu o výmere podlahovej plochy 66,29 m², z toho miestnosť č. 105 o výmere 21,41 m² a miestnosti č. 106 a 107 každá o výmere 22,44 m². Dispozičné riešenie nebytových priestorov tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
3. Celková prenajímaná plocha predstavuje 1,52 % z celkovej podlahovej plochy budovy, t. j. zo 4 373,35 m². Nájomca je oprávnený využívať v nevyhnutnej miere spoločné priestory, ktoré súvisia s predmetom nájmu (vstupné priestory, chodbu, kuchynku, toalety a výťah).
4. Predmet nájmu je vybavený hnutelným majetkom - kobercom, ktorý je prilepený k podlahe.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel podnikania v oblasti ľudských zdrojov a odborného poradenstva pre podnikateľské subjekty v prevádzkovom čase prenajímateľa, v pracovných dňoch pondelok až piatok od 6⁰⁰ h do 18⁰⁰ h.

Čl. III Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. IV Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Cena nájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v nadväznosti na VZN mesta Rimavská Sobota č. 72/2004, doplnené uznesením mestského zastupiteľstva č. 112/2011-MsZ zo dňa 14.09.2011.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v sume 50,00 EUR/m²/rok, čo za výmeru 66,29 m² predstavuje **ročne sumu 3 314,50 EUR**, slovom: tritisíctristoštrnásť eur 50/100 cent.
3. V cene nájmu je zahrnuté používanie rozvodov PC a telefónnych rozvodov, strážna služba, informátor, upratovanie vrátane odvozu odpadu, zabezpečenie objektu EZS s napojením na pult centralizovanej ochrany polície.

4. Prenajímateľ si nebude v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov účtovať k nájomnému daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“).
5. Zálohová platba na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „služby“) predstavuje sumu 12,00 EUR/m²/rok vrátane DPH, čo za výmeru 66,29 m² predstavuje ročne sumu 795,48 EUR vrátane DPH, z toho:
 - a) elektrická energia 119,32 EUR/rok s DPH,
 - b) plyn 596,61 EUR/rok s DPH,
 - c) vodné, stočné a zrážková voda 79,55 EUR/rok s DPH.
6. Náklady za elektrickú energiu, plyn a zrážkovú vodu budú vypočítané ako pomerná časť skutočných nákladov, podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche budovy, resp. k ploche, z ktorej je odvádzaná dažďová voda a budú fakturované podľa platných sadzieb jednotlivých dodávateľov vrátane DPH.
7. Spotreba vody je stanovená na základe dohody zmluvných strán na 18 m³/osobu/rok a úhrada za vodné a stočné bude fakturovaná podľa platných sadzieb dodávateľa vrátane DPH.
8. Zálohové platby na služby vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi 1x ročne na základe vyúčtovacej faktúry, do 30 dní od doručenia vyúčtovaní od jednotlivých dodávateľov. Prípadný preplatok alebo nedoplatok bude uhradený oprávnenej zmluvnej strane na účet, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, do 15 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi.

ČI. V

Platobné podmienky

1. Platba za nájom a zálohová platba na služby spolu (ďalej len „platba“) je splatná do 15 dní od doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom, najneskôr však do konca príslušného mesiaca.
2. Platba za kalendárny mesiac:

za nájom	276,21 EUR bez DPH,
<u>záloha na služby</u>	<u>66,29 EUR s DPH,</u>
Spolu mesačne	342,50 EUR s DPH,

slovom: tristoštyridsaťdva 50/100 centov.
3. Zmluvné strany sa dohodli na bezhotovostnom platobnom styku. Za deň úhrady platby podľa tejto zmluvy sa považuje deň jej pripísania na účet oprávnenej zmluvnej strany uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného podľa zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady SR č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií“) pri zvýšení cien nájmu určených VZN mesta Rimavská Sobota, a to dodatkom k zmluve.

5. V prípade, ak sa nájomca dostane s platbami podľa tejto zmluvy do omeškania, prenajímateľ má právo účtovať úroky z omeškania v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Ak nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v deň skončenia nájmu neodovzdá, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 40,00 EUR, za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému a poskytnutých služieb.
7. Dohodnutú zmluvnú pokutu a úrok z omeškania uhradí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa ich uplatnenia na základe riadne vystavenej faktúry.
8. Uhradením zmluvnej pokuty nájomcom nezanikne nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorá prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, len za prítomnosti nájomcu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a bez jeho prítomnosti v prípade, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do nebytových priestorov. Za týmto účelom budú u poverenej osoby prenajímateľa uložené v zapečatenom obale rezervné kľúče od nebytových priestorov. V prípade použitia rezervných kľúčov je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu túto skutočnosť oznámiť nájomcovi a za jeho prítomnosti vykonať opätovné zapečatenie rezervných kľúčov.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný platiť v dohodnutých termínoch dojednané platby.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. Nájomca je povinný dodržiavať poriadok v nebytových priestoroch a dbať na príkazy a usmernenia prenajímateľa.

5. Nutnosť výkonu opráv nad 150,00 EUR s DPH, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu. Nájomca môže vykonať úpravy nebytových priestorov len po dohode s prenajímateľom.
7. Nájomca je oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie zmeny a zaviazal sa súčasne uhradiť tieto náklady.
8. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj za dodržiavanie opatrení 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 (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarmi“) a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.
9. Nájomca je povinný hlásiť vznik požiaru, havárie, poruchy alebo mimoriadnej udalosti bez zbytočného odkladu, t. j. hneď po ich zistení a prešetrení a tiež vykonať opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku ďalších škôd na prenajatom majetku.
10. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch objektu, kde je situovaný predmet nájmu.
11. Nájomca bude rešpektovať príkazy bezpečnostno-technickej služby prenajímateľa pri realizovaní havarijného alebo evakuačného plánu.
12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy prenajímateľa, upravujúce organizačné a režimové opatrenia v objekte, kde je situovaný predmet nájmu.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné opatrenia a pravidlá prenajímateľa pre prevádzku budovy.
14. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
15. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažiť.
16. Nájomca môže umiestniť svoje označenie na predmet nájmu len so súhlasom prenajímateľa.
17. V prípade, ak nájomca poškodí predmet nájmu vrátane zariadenia prenajímateľa, je povinný uviesť tento do pôvodného stavu na svoje náklady; ak to nebude možné, potom sa nájomca zaväzuje v plnej výške nahradiť prenajímateľovi škody, ktoré mu svojou činnosťou spôsobil; prenajímateľ je povinný výšku spôsobenej škody hodnoverne preukázať (dokladom o kúpe, o oprave veci a pod.).

18. V prípade, ak nájomca v stanovenej lehote neuhradí spôsobenú škodu na základe písomnej výzvy, má prenajímateľ právo sumu predstavujúcu škodu pripočítať k sume nájomného za mesiac bezprostredne nasledujúci po uplynutí lehoty stanovenej vo výzve na úhradu škody.
19. Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle § 5 písm. f) zákona o ochrane pred požiarmi, v nadväznosti na § 15 ods. 2 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov dohodli na zriadení a užívaní jednej spoločnej ohlasovne požiarov, ktorú zriadi prenajímateľ.
20. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu pozná, berie ho na vedomie a v takomto stave si ho prenajíma. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu (ďalej len „protokol“), ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis tohto protokolu. Protokol bude, po jeho podpísaní priložený k zmluve.

ČI. VIII **Skončenie nájmu**

1. Túto zmluvu môžu zmluvné strany skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu alebo okamžitým odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení túto zmluvu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájom nebytových priestorov zaniká aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“).
4. Každá zo zmluvných strán je oprávnená okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade nedodržania práv a nesplnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy. Okamžité odstúpenie od zmluvy je zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy bude účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. Ukončenie nájomného vzťahu nezbavuje nájomcu povinnosti uspokojiť všetky nároky prenajímateľa vyplývajúce z tejto zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré sa týkajú obdobia od začiatku nájomného vzťahu do úplného vypratania predmetu nájmu.

ČI. IX **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že je oboznámený so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, potvrdzuje, že neuzavrel

s prenajímateľom dohodu podľa § 18 tohto zákona a zodpovedá za jeho dodržiavanie samostatne.

2. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, o čom bude vyhotovený protokol. Protokol podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán. V prípade zistenia rozdielov budú tieto nájomcom bez zbytočného odkladu vyrovnané.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú ihneď písomne oznámiť druhej zmluvnej strane závažné skutočnosti, ktoré nastali po podpise zmluvy a súvisia s predmetom zmluvy.
4. Zmluvné strany sú povinné zachovávať v tajnosti všetky dôverné informácie, ktoré sú uvedené v tejto zmluve a v jej prílohách a/alebo ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách a/alebo ktoré im boli poskytnuté, alebo ktoré inak získali v súvislosti so zmluvou alebo s ktorými sa oboznámili počas plnenia zmluvy, resp. ktoré súvisia s predmetom plnenia, s údajmi ktoré podliehajú ochrane podľa zákona o ochrane osobných údajov, s údajmi z informačného systému Sociálnej poisťovne a predzmluvnými rokovaniaми s ňou súvisiacimi, s výnimkou nasledujúcich prípadov:
 - a) ak je poskytnutie informácie od dotknutej zmluvnej strany uložené na základe všeobecne záväzných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov (napr. zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o slobode informácií“),
 - b) ak je informácia verejne dostupná z iného dôvodu ako je porušenie povinnosti mlčanlivosti dotknutou zmluvnou stranou,
 - c) informácie, ktoré sa stanú po podpise zmluvy verejne známymi alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov,
 - d) ak je informácia poskytnutá odborným poradcom dotknutej zmluvnej strany (vrátane právnych, účtovných, daňových a iných poradcov), ktorí sú buď viazaní všeobecnou profesionálnou povinnosťou mlčanlivosti alebo, ak sa voči dotknutej zmluvnej strane zaviazali povinnosťou mlčanlivosti,
 - e) pre účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá zmluvná strana účastníkom,
 - f) ak je informácia poskytnutá so súhlasom druhej zmluvnej strany.
5. Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o všetkých dôverných informáciách, ibaže by z tejto zmluvy, alebo z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývalo inak. Tento záväzok nezaniká ani po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 5a ods. 1 zákona o slobode informácií a 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. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu, okrem prílohy k tejto zmluve, na čo dáva svojim podpisom súhlas.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej, dňom 1. júla 2015.
3. Ak táto zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na tento zmluvne dohodnutý nájomný vzťah ustanovenia zákona o nájme, Občianskeho zákonníka a zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií.
4. Dozorná rada Sociálnej poisťovne uznesením č. 19/01/15 zo dňa 24. februára 2015 schválila nájom nehnuteľnej veci, ktorá tvorí predmet nájmu, na dobu neurčitú v súlade s § 12 a § 13 ods. 1 písm. h) zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií.
5. Zmluvné strany sú povinné do 30 dní od nadobudnutia účinnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov (najmä ekonomických, právnych a cenových) zosúladiť s nimi obsah zmluvy.
6. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia mať písomnú formu. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na čl. V bod 4 tejto zmluvy.
7. Na základe potvrdenia zo dňa 2. júna 2015, predloženého nájomcom zodpovednému zamestnancovi pobočky, zmluvné strany prehlasujú, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy nemá nájomca žiadne záväzky voči prenajímateľovi podľa zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha - Dispozičné riešenie nebytových priestorov.
9. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmluvy je prejavom ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a ani za zvlášť nevýhodných podmienok. Súčasne vyhlasujú, že si ju riadne a dôsledne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Bratislava dňa _____

Rimavská Sobota dňa _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Dušan Muňko
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Róbert Kočmárik
konateľ
DK RECRUITMENT SERVICES s.r.o.