

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

Prenajíateľ: **Sociálna poisťovňa**
Sídlo: Ul. 29. augusta 8 a 10
813 63 Bratislava

Štatutárny orgán: Ing. Ľubomír Vážny
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
SWIFT: SPSRSKBA

Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Rimavská Sobota
Ul. K. Mikszátha 6
979 01 Rimavská Sobota

Telefón: 0906 178 400
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **SKK Trade, spol. s r.o.**
Sídlo: Poľná 328
980 02 Jesenské

Štatutárny orgán: Ing. Ladislav Klement, konateľ
IČO: 46 448 489
DIČ: 2023395275

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava
IBAN: SK67 0900 0000 0050 2392 1737
SWIFT: GIBASKBX
Telefón: 0905 802 934

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka
číslo: 21295/S
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy nachádzajúcej sa na Ul. K. Mikszátha 6 v Rimavskej Sobote (ďalej len „budova“), ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 3740 Okresného úradu Rimavská Sobota, katastrálny odbor, v katastrálnom území Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, súpisné číslo 5038, parcela č. 204/16.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor na 1. poschodí budovy miestnosť č. 109 o výmere podlahovej plochy 22,44 m². Dispozičné riešenie nebytových priestorov tvorí neoddeliteľnú prílohu k tejto zmluve.
3. Prenajímaná plocha predstavuje 0,51 % z celkovej podlahovej plochy budovy, t. j. zo 4.373,35 m². Nájomca je oprávnený v nevyhnutnej miere využívať spoločné priestory, ktoré súvisia s predmetom nájmu (vstupné priestory, chodbu, toalety a výťah).
4. Predmet nájmu je vybavený hnutelným majetkom - kobercom, ktorý je pevne prilepený k podlahe.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel ako administratívnu kanceláriu v prevádzkovom čase prenajímateľa v pracovných dňoch pondelok až piatok od 6⁰⁰ h do 18⁰⁰ h.
6. Nájomca vyhlasuje, že mu bolo umožnené zoznámiť sa so stavom predmetu nájmu pred podpísaním tejto zmluvy a vyhlasuje, že je v stave vhodnom a spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví preberací protokol, podpísaný poverenými zástupcami oboch zmluvných strán po jednom výtlačku pre každú zmluvnú stranu.

Čl. III Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu určitú do 30. apríla 2018 odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. IV Cena nájmu a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Cena nájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona 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, ako aj v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta Rimavská Sobota č. 72/2004 zo dňa 1. júla 2004, doplneným uznesením mestského zastupiteľstva č. 112/2011-MsZ zo dňa 14. septembra 2011 (ďalej len „VZN mesta Rimavská Sobota“).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v sume 50,00 EUR/m²/rok bez DPH, čo za výmeru 22,44 m² predstavuje **ročne sumu 1.122,00 EUR bez DPH** slovom: jedentisícstodvadsaťdva eur.

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 a správa budovy.
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.
5. Zálohová platba na služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (ďalej len „služby“) predstavuje sumu 12,00 EUR/m²/rok, čo za výmeru 22,44 m² predstavuje ročne sumu 269,28 EUR vrátane DPH, z toho:
 - a) elektrická energia 40,44 EUR/rok,
 - b) plyn 201,96 EUR/rok,
 - c) vodné, stočné a zrážková voda 26,88 EUR/rok.
6. Náklady na 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 16,4 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 za služby 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. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné a zálohové platby na služby spolu (ďalej len „platba“) do 15 dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom . Platba za kalendárny mesiac je:

a) za nájom	93,50 EUR,
b) <u>záloha na energie</u>	<u>22,44 EUR,</u>
Spolu mesačne	115,94 EUR, slovom: stopätnásť eur 94/100 eur.
2. Nájomca sa zaväzuje platbu uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Za deň úhrady platby podľa tejto zmluvy sa považuje deň jej pripísania na účet oprávnenej strany uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. 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 Slovenskej republiky č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. 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 tejto zmluve.

4. V prípade, ak sa nájomca dostane s platbami podľa tejto zmluvy do omeškania, prenajímateľ má právo účtovať úroky z omeškania v súlade s ustanoveniami nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. 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.
6. Dohodnutú zmluvnú pokutu a úrok z omeškania uhradí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa ich uplatnenia na základe riadne vystavenej faktúry.
7. 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 hygienické predpisy, čistotu a poriadok v predmete nájmu, ako aj v spoločných priestoroch a dbať na príkazy a usmernenia prenajímateľa.

5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy predmetu nájmu jednotlivo do sumy 150,00 EUR s DPH na vlastné náklady.
6. Nutnosť výkonu opráv nad 150,00 EUR s DPH, ktoré znáša 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.
7. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu. Nájomca môže vykonať úpravy nebytových priestorov len po dohode s prenajímateľom.
8. 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.
9. 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 a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.
10. 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.
11. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch objektu, v ktorom je situovaný predmet nájmu.
12. Nájomca bude rešpektovať príkazy bezpečnostno-technickej služby prenajímateľa pri realizovaní havarijného alebo evakuačného plánu.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné opatrenia a pravidlá určené prenajímateľom na 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 hnutelného majetku 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. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu pozná, berie ho na vedomie a v takomto stave si ho prenajíma.
20. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy prenajímateľa, upravujúce organizačné a režimové opatrenia, v predmete nájmu, pričom prenajímateľovi poskytne menný zoznam svojich zamestnancov pracujúcich v prenajatých priestoroch s tým, že tento zoznam aktualizuje pri každej personálnej zmene.
21. Nájomca je povinný si prevziať návštevu na strážnom stanovišti, sprevádzať ju pri pobyte v predmete nájmu a odprevádzať ju na strážne stanovište pri opustení objektu prenajímateľa.

Čl. VIII Skončenie nájmu

1. Zmluva môže skončiť pred uplynutím doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“).
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
 - d) odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán.
2. Výpovedná lehota je jednomesačná 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 o nájme.
4. 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.
5. Pri ukončení zmluvy bude predmetu nájmu odovzdaný nájomcom a prevzatý prenajímateľom o čom bude vyhotovený preberací protokol, podpísaný poverenými zástupcami oboch zmluvných strán v dvoch výtlačkoch, po jednom výtlačku pre každú zmluvnú stranu.

Čl. 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 a potvrdzuje, že neuzavrel

s prenajímateľom dohodu podľa § 18 uvedeného zákona a za jeho dodržiavanie zodpovedá 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 o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý 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 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 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 (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov,
 - b) ak je informácia verejne dostupná z iného dôvodu ako je porušenie povinnosti mlčanlivosti dotknutou zmluvnou stranou,
 - c) 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,
 - d) ak je informácia poskytnutá na účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá zmluvná strana účastníkom,
 - e) 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, na čo dáva svojim podpisom súhlas.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
3. Na právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka, zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a ďalšie súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy.
4. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia mať písomnú formu.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha - Dispozičné riešenie nebytových priestorov.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
7. 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. Ľubomír Vážny
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Ing. Ladislav Klement
konateľ SKK Trade, spol. s r.o.