

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
Štatutárny orgán: Ing. Ľuboš Lopatka, PhD.
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne
Sídlo: Ul. 29. augusta 8 a 10
813 63 Bratislava
IČO: 30 807 484
DIČ: 202 059 2332
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava
Číslo účtu: 7000156859/8180
Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Trnava
Ul. V. Clementisa 24/A, 917 22 Trnava
Telefón: 033/59 35 803

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

nájomca: PEMARO s.r.o.
Štatutárny orgán: Peter Michalec
konateľ
Sídlo: Zelený kríček 2
917 00 Trnava
IČO: 36 269 549
DIČ: 2021981258
IČ DPH: SK2021981258
Bankové spojenie: ČSOB Trnava
Číslo účtu: 4002057236/7500
Zapísaný v obchodnom registri OS Trnava, oddiel Sro, vložka číslo: 16829/T

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – prevádzkovej budovy Sociálnej poisťovne, pobočka Trnava na ulici V. Clementisa 24/A v Trnave, zapísanej v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Trnava, Správa katastra Trnava na LV č. 6321 ako stavba so súpisným číslom 7384 na parcele č. 5671/234 (ďalej len „prevádzková budova“).
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo výmere **65,50 m²**, nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží prevádzkovej budovy, a to miestnosti:
 - 1.17 - bufet vo výmere 16,57 m²,
 - 1.18 - príprava a výdaj stravy vo výmere 19,21 m²,
 - 1.19 - sklad vo výmere 8,08 m²,
 - 1.20 - vstupný priestor vo výmere 3,77 m²,
 - 1.21 - šatňa a WC vo výmere 4,15 m²,
 - 1.22 - priestory na umývanie vo výmere 8,41 m²,
 - 1.23 - miestnosť na odpadky vo výmere 5,31 m²,(ďalej len „nebytové priestory“), ktorých dispozičné riešenie je uvedené v prílohe č. 1 k tejto zmluve.
3. Na účely zabezpečenia prístupu do nebytových priestorov je nájomca oprávnený užívať aj priestor číslo 1.24 - hospodársky dvor vo výmere 24,65 m² a príslušné parkovisko zabezpečené reťazovou zábranou.
4. Predmet nájmu je vybavený aj technologickým zariadením na výdaj stravy, umývanie riadu a prevádzku bufetu (ďalej len „technologické vybavenie“) podľa prílohy č. 2 k tejto zmluve.
5. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať výlučne na dohodnutý účel prevádzkovania výdajne stravy a bufetu, najmä pre zamestnancov Sociálnej poisťovne, pobočka Trnava a klientov tejto pobočky, za podmienky akceptovania stravnej jednotky (výdaj stravy a bufet) vo forme stravovacích poukážok v hodnote 3,30 eura, ako aj v hotovosti, v pracovných dňoch v pondelok až piatok, v prevádzkovom čase prenajíateľa od 6.00 h do 18.00 h.
6. Zmluvné strany sa dohodli na začatí výdaja stravy do 45 dní po nadobudnutí účinnosti zmluvy a vydaní rozhodnutia o uvedení priestorov do prevádzky hygienikom Regionálneho úradu verejného zdravotníctva nájomcovi. V prípade, že nájomca v uvedenej lehote predmetné rozhodnutie nezabezpečí, je prenajíateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú.
2. Odovzdanie predmetu nájmu vrátane technologického vybavenia zmluvné strany zrealizujú formou protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. IV Výška nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za celý predmet nájmu dohodnuté nájomné 1 899,50 EUR ročne (158,29 Eur mesačne):

nájomné za m ² /ročne	29,00 EUR
<u>výmera 65,50 m²</u>	
za nájom ročne spolu	1 899,50 EUR.
2. Nájomné je dohodnuté zmluvnými stranami v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhláškou Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách.

Čl. V Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu predstavuje 1 496,25 EUR ročne, t. j. 124,68 Eur mesačne v členení:
 - a) za používanie technologického vybavenia 28,01 EUR,
 - b) záloha za spotrebovanú elektrickú energiu 60,- EUR. Vyúčtovanie skutočnej spotreby elektrickej energie vykoná prenajímateľ dvakrát ročne na základe stavu samostatného meradla, a to do konca júna a decembra príslušného kalendárneho roka,
 - c) paušál za spotrebu studenej vody a stočné 36,67 EUR.
2. Podrobná špecifikácia služieb je uvedená v prílohe č. 3 k tejto zmluve.

Čl. VI Splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a spôsob platby

1. Platba nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „platba“) je splatná do 15 dní od doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do konca príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Platba za kalendárny mesiac je:

mesačne za nájom	158,29	EUR
<u>mesačne za služby</u>	<u>124,68</u>	<u>EUR</u>
Spolu mesačne	282,97	EUR

 Slovom: dvestoosemdesiatdva eur, 97 centov.
3. Nájomca sa zaväzuje platbu uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy cien bez potreby vyhotovenia dodatku k zmluve, formou doručenia písomného oznámenia nájomcovi

o úprave nájomného v závislosti od ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena sa realizuje jedenkrát ročne o plnú výšku inflácie, a to počnúc nasledujúcim mesiacom po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR.

5. Prípadný preplatok alebo nedoplatok v cene za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude uhradený na základe vyúčtovacej faktúry.
6. V prípade omeškania nájomcu s platením dohodnutého nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu v termíne podľa bodu 1 tohto článku zmluvy, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať celý predmet nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy nájomcovi dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
3. 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.
4. 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 týchto nebytových priestorov.
5. Prenajímateľ je zodpovedný v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov upravujúcich povinnosti na úseku požiarnej ochrany, ako nedeliteľnú súčasť svojich povinností a neodkladne odstraňovať zistené nedostatky.
6. Prenajímateľ je oprávnený požadovať vrátenie technologického vybavenia pred skončením nájmu v prípade, ak ich nájomca nebude užívať riadne alebo ich bude užívať v rozpore s účelom, na ktorý slúžia.
7. Prenajímateľ bude zabezpečovať servis a revízie elektrických technických zariadení a elektrických spotrebičov.

Čl. VIII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný platiť v dohodnutých termínoch dohodnuté alebo predpísané nájomné a cenu služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

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. Upratovanie nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy bude zabezpečovať na vlastné náklady nájomca, vrátane údržby a čistenia prenajatého technologického zariadenia.
5. Odvoz odpadu vzniknutého v súvislosti s prevádzkovaním výdajne stravy a bufetu je povinný zabezpečiť si nájomca na vlastné náklady.
6. Bežné opravy nebytových priestorov a technologického zariadenia je povinný vykonávať nájomca, ktorý zároveň znáša náklady na ich vykonanie. Ostatné opravy je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu výkonu takýchto opráv bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
7. 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 je zodpovedný v plnom rozsahu za dodržiavanie protipožiarnej ochrany prenajatého priestoru. Nájomca je povinný rešpektovať a dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 605/2007 Z. z. o vykonávaní kontroly protipožiarnej bezpečnosti elektrického zariadenia v znení neskorších predpisov.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažiť.
12. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť výdaj stravy v pracovných dňoch vo forme hlavného teplého jedla (obeda) pre zamestnancov prenajímateľa v čase od 11.00 h do 13.00 h. a po vzájomnej dohode dodržiavať prevádzkové hodiny bufetu minimálne v čase od 7.00 h. do 14.00 h. Nájomca bude prenajímateľovi predkladať jedálny lístok na týždeň dopredu.
13. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie vyhlášky MPSVaR SR 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.

14. Nájomca môže umiestniť svoje označenie na predmet nájmu len so súhlasom prenajímateľa.
15. V prípade, ak nájomca poškodí predmet nájmu vrátane technologického vybavenia 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 vecí a pod.).
16. V prípade, ak nájomca v stanovenej lehote neuhradí spôsobenú škodu na základe písomnej výzvy, má prenajímateľ právo sumu predstavujúcu škodu započítať so sumou nájomného za mesiac bezprostredne nasledujúci po uplynutí lehoty stanovenej vo výzve na úhradu škody.
17. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu pozná, berie ho na vedomie a v takomto stave ho prenajíma.

ČI. IX Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy vrátane technologického vybavenia, dohodnutý na neurčitý čas, môžu zmluvné strany skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou 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.
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 najneskôr do 3 dní odo dňa porušenia povinnosti.

ČI. X Osobitné ustanovenia

1. Nájomca podpisom tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov 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 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zodpovedá za dodržiavanie uvedeného zákona samostatne.

2. V prípade skončenia nájmu a zániku nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vrátane technologického vybavenia v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie formou protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán. V prípade zistenia rozdielov budú tieto nájomcom bez zbytočného odkladu vyrovnané.
3. Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o všetkých dôverných informáciách, 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 ich plnenia, s výnimkou nasledujúcich prípadov:
 - a) ak je poskytnutie informácie vyžadované od dotknutej zmluvnej strany právnymi predpismi (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) 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.

ČI. XI

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. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu a svojim podpisom dáva súhlas na zverejnenie tejto zmluvy v plnom rozsahu s výnimkou jej príloh.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
3. Ak táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na tento zmluvne dohodnutý nájomný vzťah ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ustanovenia zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných 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.

4. 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.
5. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a ich platnosť je podmienená súhlasom vyjadreným podpisom oboch zmluvných strán. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na čl. VI bod 4.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:
 - príloha č. 1 - Dispozičné riešenie nebytových priestorov,
 - príloha č. 2 - Technologické vybavenie,
 - príloha č. 3 – Rozpis služieb.
7. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy má vyrovnané všetky záväzky voči prenajímateľovi podľa zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov. Táto skutočnosť je podmienkou na uzatvorenie tejto zmluvy.
8. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.
9. 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 _____

Trnava _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Ľuboš Lopatka, PhD.
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Peter Michalec
konateľ PEMARO s.r.o.