

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. Lubomír 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 „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	HD Projekt s.r.o.
Sídlo:	980 12 Hrnčiarske Zalužany 328
Štatutárny orgán:	Ing. Helena Chovancová, konateľ
IČO:	51 085 038
DIČ:	212 059 8381
Bankové spojenie:	OTP Banka Slovensko, a.s.
IBAN:	SK40 5200 0000 0000 1763 7622
SWIFT:	OTPVSKBX
Telefón:	0903 539 522

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, vložka číslo: 32725/S

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy nachádzajúcej sa na Ul. K. Mikszátha 6 v Rimavskej Sobote, súpisné číslo 5038, postavenej na parcele č. 204/16 zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, zapísanej na liste vlastníctva č. 3740 vedenom na katastrálnom odbore Okresného úradu Rimavská Sobota (ďalej len „budova“).
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na 1. poschodí budovy, a to miestnosť č. 110 o výmere podlahovej plochy 22,44 m² a miestnosť č. 111 o výmere podlahovej plochy 22,44 m², spolu o výmere 44,88 m² (ďalej aj ako „predmet nájmu“). Predmet nájmu predstavuje 1,02 % z celkovej výmery podlahovej plochy budovy, t. j. zo 4.373,35 m². Dispozičné riešenie priestorov na prenájom tvorí neoddeliteľnú prílohu k tejto zmluve.
3. Kancelária č. 111 je vybavená zariadením - kobercom, ktorý je pevne prilepený k podlahe.
4. Nájomca je oprávnený v nevyhnutnej miere využívať spoločné priestory, ktoré súvisia s predmetom nájmu (vstupné priestory, chodbu, kuchynku, toalety a výťah).
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel, na administratívnu a projekčnú činnosť 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 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 v znení neskorších predpisov 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 44,88 m² predstavuje **ročne sumu 2.244,00 EUR** bez DPH, slovom: dvetisícdvestoštyridsaťštyri eur, čo je mesačne suma 187,00 EUR bez DPH.
3. V cene nájmu je zahrnuté používanie telefónnych a PC rozvodov, strážna služba, informátor, upratovanie spoločných priestorov vrátane odvozu a likvidácie 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 (ďalej len „zákon o DPH“) účtovať k nájomnému daň z pridanej hodnoty.

5. Zálohová platba na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „služby“) je dohodnutá v sume 12,00 EUR/m²/rok vrátane DPH, čo za výmeru 44,88 m² predstavuje ročne sumu 538,56 EUR vrátane DPH, slovom: päťstotridsaťosem eur 56/100 centov, z toho:
- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| a) elektrická energia | 80,88 EUR/rok, |
| b) plyn | 403,92 EUR/rok, |
| c) vodné, stočné a zrážková voda | 53,76 EUR/rok, |
- čo mesačne predstavuje sumu 44,88 EUR vrátane DPH.
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.

Čl. V

Platobné podmienky

1. Platba nájomného a zálohovej platby na služby spolu (ďalej len „platba“) je splatná do 15 dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom, vždy do konca príslušného mesiaca.
2. Platba za kalendárny mesiac je dohodnutá:

a) za nájom	187,00 EUR
b) <u>záloha na služby</u>	<u>44,88 EUR.</u>

Spolu mesačne 231,88 EUR, slovom: dvestotridsaťjeden eur 88/100 centov.

3. 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.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného pri zvýšení cien nájmu určených VZN mesta Rimavská Sobota v súlade s § 8 ods. 3 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“), a to formou dodatku k tejto zmluve.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade preukázateľného zvýšenia alebo zníženia nákladov za poskytované služby podľa tejto zmluvy, bude výška zálohy upravená a to v prípade, ak zmena sumy ročných nákladov presiahne 10 %, a to formou dodatku k tejto zmluve.

6. 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 č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. 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.
8. Dohodnutú zmluvnú pokutu a úrok z omeškania uhradí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa ich uplatnenia na základe riadne vystavenej faktúry.
9. Uhradením zmluvnej pokuty nájomcom nezanikne nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorá prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.
10. Faktúra, ako daňový doklad, musí byť vyhotovená v súlade s ustanoveniami zákona o DPH. Ak faktúra vystavená prenajímateľom nebude obsahovať všetky zákonné náležitosti alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca má právo takúto faktúru prenajímateľovi vrátiť. Prenajímateľ je povinný podľa charakteru nedostatku vystaviť novú, opravenú, resp. doplnenú faktúru s novou lehotou splatnosti a bezodkladne zaslať uvedenú faktúru nájomcovi.

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 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 požiarimi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarimi“) 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, v ktorom 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 určené prenajímateľom na prevádzku budovy.
14. Zmluvné strany sa v zmysle § 5 písm. f) zákona o ochrane pred požiarimi, 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 užívaní jednej spoločnej ohlasovne požiarov zriadenej prenajímateľom na prízemí budovy vo vstupnej hale – stanovište strážnej služby.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
16. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažiť.
17. Nájomca môže umiestniť svoje označenie na predmet nájmu len so súhlasom prenajímateľa.

18. V prípade, ak nájomca poškodí predmet nájmu vrátane hnutel'ného 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.).
19. V prípade, ak nájomca na základe písomnej výzvy v stanovenej lehote neuhradí spôsobenú škodu, má prenajímateľ právo sumu predstavujúcu škodu pripočítať k sume nájomného za mesiac, bezprostredne nasledujúci po uplynutí lehoty stanovenej vo výzve na úhradu škody.
20. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu pozná, berie ho na vedomie a v takomto stave si ho prenajíma.
21. 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.

Čl. VIII Skončenie nájmu

1. Zmluva môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“).
 - c) 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 zákon o nájme.
4. Odstúpiť od zmluvy je oprávnená ktorákoľvek zmluvná strana v prípade nedodržania práv a nesplnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy druhou zmluvnou stranou. 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.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s výnimkou opráv, zmien a úprav vykonaných v súlade s touto zmluvou a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Pri skončení nájmu bude vyhotovený písomný protokol, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán, pričom každá zmluvná

strana si ponechá jeden rovnopis toho protokolu. V prípade zistenia rozdielov budú tieto nájomcom bez zbytočného odkladu vyrovnané.

Čl. IX Osobitné ustanovenia

1. Nájomca podpísaním 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 (ďalej len „zákon o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci“), potvrdzuje, že neuzavrel s prenajímateľom dohodu podľa § 18 zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a zodpovedá za dodržiavanie uvedeného zákona samostatne.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú ihneď písomne oznámiť druhej zmluvnej strane závažné skutočnosti, ktoré nastali po podpísaní zmluvy a súvisia s predmetom zmluvy.
3. 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 a svojim podpisom dáva súhlas na zverejnenie tejto zmluvy, okrem prílohy.
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 republiky, dňom 1. februára 2018.
3. Dozorná rada Sociálnej poisťovne uznesením č. 88/06/17 zo dňa 4. decembra 2017 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli že uzatvorením tejto zmluvy končí platnosť a účinnosť Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 12374-8/2013-RS zo dňa 14. augusta 2013 a Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 17712-2/2016-RS zo dňa 15. augusta 2016 s rovnakým predmetom a účelom nájmu, aký je dohodnutý v tejto zmluve, ktoré má prenajímateľ uzavreté s nájomcom ako fyzickou osobou podnikajúcou na základe živnostenského oprávnenia pod obchodným menom Ing. Helena Chovancová, 980 12 Hrnčianske Zalužany 328, IČO: 33 724 814. Nájomca ako fyzická osoba ukončila podnikateľskú činnosť na základe živnostenského oprávnenia a zmenila právnu formu na právnickú osobu zapísanú v Obchodnom registri. Na základe uvedeného sa zmluvné strany dohodli, že predmet nájmu nie je potrebné odovzdávať a preberať.

5. Ak táto zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na tento zmluvne dohodnutý nájomný vzťah ustanovenia zákona o nájme, Občianskeho zákonníka a ustanovenia zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií.
6. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia mať písomnú formu.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha - Dispozičné riešenie priestorov na prenájom.
8. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
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 dňa _____

Rimavská Sobota dňa _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Ľubomír Vážny
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Ing. Helena Chovancová
konateľ HD Projekt s.r.o.