

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: 7000156314/8180

Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Martin
Nám. SNP č. 4, 036 01 Martin

Telefón: 043/4215191

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomcom: **LOLO, s.r.o.**
Kocel'ová 177, 036 01 Martin

Zastúpená: Anastáziou Zemánkovou, konateľom spoločnosti

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s., pobočka Martin
číslo účtu: 1402443853/0200

IČO: 36393088
DIČ: 2021531908

Telefón: 0911/273904

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, oddiel s.r.o., vložka
č. 12324/L

(ďalej len „nájomca“)

Článok I Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, o výmere 122,7 m², na prízemí prevádzkovej budovy Sociálnej poisťovne, pobočka Martin na Nám. SNP č. 4, 036 01 Martin, v katastrálnom území Martin, zapísané na LV č. 4499, Katastrálny úrad Žilina, Správa katastra Martin, na parcele KN-C č. 1843/10, zastavané plochy a nádvoría, súpisné číslo 7204, ktorú má prenajímateľ vo výlučnom vlastníctve.
2. Predmet nájmu, so samostatným vchodom z námestia SNP a vchodom z dvora Sociálnej poisťovne, pobočka Martin sa prenajíma za účelom prevádzkovania cukrárne a kaviarne. Situačný náčrt s umiestnením predmetu nájmu v budove tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
3. Na účely zabezpečenia prístupu do nebytových priestorov je nájomca oprávnený bezplatne užívať aj dvor s parkovacím priestorom.
4. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.

Článok II Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu určitú do 31. decembra 2012.

Čl. III Nájomné, úhrada za dodávku energií a platobné podmienky

1. **Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona NR SR 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 v znení neskorších predpisov v sume **1.022,50 EUR za mesiac.****
2. **Výška platieb za dodávku energií** súvisiacich s nájmom je stanovená nasledovne:
 - teplo - paušál v sume 46,50 €/mesiac,
 - vodné – stočné - podľa skutočnej spotreby,
 - a elektrická energia - podľa skutočnej spotreby.
3. Platba za mesiac predstavuje:

nájomné za nebytové priestory	1.022,50 €
teplo - paušál	46,50 €
spolu 1.069,00 €	

a

elektrická energia – podľa skutočnej spotreby k poslednému pracovnému dňu v mesiaci,
vodné - stočné – podľa skutočnej spotreby k poslednému pracovnému dňu v mesiaci.

4. Nájomné, paušál za teplo, cenu za skutočnú spotrebu elektrickej energie a vodné - stočné sa nájomca zaväzuje poukazovať mesačne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to najneskôr do 5 pracovných dní po uplynutí kalendárneho mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom posledný pracovný deň v mesiaci.
5. Prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi platbu za elektrickú energiu podľa skutočnej mesačnej spotreby nameranej podružným elektromerom. Platbu za vodné - stočné vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi podľa skutočnej mesačne nameranej spotreby.
6. V prípade omeškania nájomcu s platbou v dohodnutom termíne, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si nárok na úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné opatrenia a pravidlá požiariateľa pre prevádzku budovy.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
7. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažiť.
8. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na prenajatých priestoroch ním, jeho zamestnancami a tretími osobami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhradza v peniazoch, a ak je to možné a účelné, uhradza sa uvedením do pôvodného stavu.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu ním určeného zástupcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatých priestorov takejto osobe a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatých priestorov.
10. 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.

11. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení na zaistenie ochrany pred požiarom v predmete výpožičky v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.
12. 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.
13. Nájomca sa zaväzuje udržiavať trvale voľné núdzové východy, únikové cesty, prístupy k uzáverom elektriny, plynu, vody a požiaro-technickým zariadeniam, ktoré súvisia s predmetom nájmu a zabezpečiť, aby požiaro-technické zariadenia, výstražné tabuľky, schémy a nápisy inštalované prenajímateľom neboli v užívaných nebytových priestoroch poškodené alebo zničené.
14. Na úseku ochrany pred požiarom a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zodpovedá nájomca za prenajaté priestory v zmysle platných predpisov.
15. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu pozná, berie ho na vedomie a v takomto stave si ho berie do nájmu.

Čl. V 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 neuzatvoril s prenajímateľom dohodu podľa § 18 zákona 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. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho 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 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 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.

Čl. VI Skončenie nájmu

1. Zmluva môže skončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
 - d) 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.
2. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej 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.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. 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 ako aj jednotlivé faktúry vyplývajúce z tejto zmluvy, na čo dáva svojim podpisom súhlas.
2. 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.
3. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a zákonom č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona NR SR č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že všetky priestory tvoriace predmet nájmu užíva nájomca už od 1. januára 2012. V nadväznosti na uvedené sa zmluvné strany

dohodli, že predmet nájmu sa považuje za riadne odovzdaný a prevzatý, a preto o odovzdaní predmetu nájmu nie je potrebné vyhotoviť zápisnicu.

5. V nadväznosti na uvedené v bode 4. tohto článku sa zmluvné strany dohodli, že za užívanie predmetu nájmu od 1. januára 2012 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, nájomca uhradí prenajímateľovi sumu nájomného a odplaty za energie vo výške podľa zmluvy.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – Situačný nákres umiestnenia predmetu nájmu v budove.
7. Zmeny k tejto zmluve je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
8. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých zmluvné strany obdržia po dve vyhotovenia.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a jej obsahu porozumeli. Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Bratislava dňa _____

Martin dňa _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Ľuboš Lopatka, PhD.
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Anastázia Zemánková
konateľ spoločnosti