

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Prvá teplárenská, a. s.**
Sídlo: Nám. sv. Martina 9
908 51 Holíč

Zastúpený: Ing. Jozef Trajlinek - predseda predstavenstva
Ing. Andrej Obrtlík - podpredseda predstavenstva

Bankové spojenie: ČSOB, a.s. pobočka Skalica
číslo účtu: 4003004451/7500

IČO: 36227528
IČ DPH: SK2020185222

Výpis z OR: Okresný súd Trnava, odd. Sa, vložka 10059/T
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

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

Zastúpený: **Ing. Ľuboš Lopatka, PhD.**
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 2, 810 05 Bratislava
číslo účtu: 7000157114/8180

IČO: 308 07 484
DIČ: 2020592332

Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Senica
Hollého 1219, 905 01 Senica

Telefón: 034/694 10 55
(ďalej len „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výhradným vlastníkom administratívno-obchodnej budovy na Nám. sv. Martina 1716/9, Holíč, súpisné číslo 1716, ktorá je postavená na pozemku parc. č. 87/3, k. ú. Holíč, tak ako je uvedené na LV č. 3602.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory so samostatným vstupom do budovy, kancelárske priestory, miestnosti číslo 104 až 111 vrátane chodieb a príslušenstva na prízemí budovy podľa pôdorysu, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve. **Celková plocha prenajatých priestorov** predstavuje spolu **241,00 m²**, z toho kancelárske priestory 161,16 m², príslušenstvo 27,76 m² a spoločné priestory 52,08 m².

Článok III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory na výkon činnosti Sociálnej poisťovne, pobočka Senica – vysunuté pracovisko Holič. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na administratívne účely.
2. Dohodnutý účel nájmu nemožno meniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený vhodným spôsobom označiť predmet nájmu tabuľou so svojím označením (logom) ako aj umiestniť tabuľu s označením nájomcu na budove.

Článok IV.

Nájomné, úhrada za energie a služby a platobné podmienky

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách v znení neskorších predpisov v sume 2,08 Eur/m²/mesiac. Ročná cena nájmu za prenajatú plochu predstavuje sumu 6 015,36 Eur, t. j. 501,28 Eur mesačne.
2. Prenajímateľ si nebude v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov k nájomnému účtovať daň z pridanej hodnoty (DPH).
3. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie, ktorými sú: elektrická energia, vodné, stočné, vykurovanie prenajatých priestorov, teplá úžitková voda podľa prílohy č. 1 k zmluve.
4. Zálohy na energie sa uhrádzajú mesačne. Mesačná kalkulácia nákladov je uvedená v prílohe č. 1 k tejto zmluve. Zálohové platby vyúčtuje prenajímateľ 1x ročne podľa platných cien od dodávateľov, a to do 30 dní odo dňa doručenia zúčtovacích faktúr dodávateľov prostredníctvom vyúčtovacej faktúry, ktorej splatnosť je 30 dní odo dňa jej doručenia do podateľne nájomcu.
5. **Nájomca je povinný mesačne uhradiť nájomné**, a to v sume 501,28 Eur bez DPH a **zálohu na energie** v sume 390,34 Eur s DPH, **spolu v sume 891,62 Eur (slovom: osemstodevät'desiatjeden Eur a 62/100 centov)** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorej splatnosť je 30 dní odo dňa jej doručenia do podateľne nájomcu.
6. Zmluvné strany sa dohodli na bezhotovostnom platobnom styku bez zálohovej platby.

7. V prípade oneskorenej platby má prenajímateľ nárok uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje vystavenú faktúru zaslať poštou na kontaktnú adresu nájomcu a elektronicky v textovo čitateľnom súbore vo formáte PDF na e-mailovú adresu faktury@socpoist.sk. Prenajímateľ vyhlasuje, že obsah faktúry zaslanej poštou sa bude zhodovať s obsahom faktúry zaslanej elektronicky.
9. V prípade, 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 aj v elektronickej podobe.

Článok V. Doba trvania nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok VI. Technický stav nebytového priestoru

Prenajímateľ odovzdá priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na základe odovzdávajúceho a preberajúceho protokolu. Po uplynutí doby nájmu sa priestory budú odovzdávať tiež na základe preberajúceho a odovzdávajúceho protokolu. Protokoly svojimi podpismi potvrdia poverení zástupcovia oboch zmluvných strán.

Článok VII. Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 1. apríla 2012 odovzdať kľúče od predmetu nájmu. Prenajímateľ umožní pracovníkom nájomcu vstup do predmetu nájmu od 15. marca 2012 z dôvodu realizácie technickej pripravenosti priestorov potrebnej pre budúcu prevádzku nájomcu.
2. Nájomca odovzdá prenajímateľovi rezervné kľúče od prenajatých priestorov v zalepenej a podpísanej obálke. Nájomca je povinný odovzdať takto rezervné kľúče pri každej výmene zámkov. Ak túto povinnosť nájomca nesplní, nevzniká mu nárok na uplatnenie škody v prípade, že prenajímateľ je nútený vstúpiť do prenajatého priestoru z dôvodu ohrozenia v zmysle tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč od prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, zaplavenia, hlásenia narušenia automatickým hlásičom, alebo v prípade inej živelnej pohromy. Použitie rezervného kľúča je prenajímateľ povinný ihneď oznámiť nájomcovi.
4. Prenajímateľ zabezpečí udržiavanie vonkajších priestorov objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu.

5. Nájomca smie v prenajatom priestore vykonávať stavebné úpravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť opravu a drobnú údržbu prenajatého priestoru, ktorá v jednotlivom prípade nevyžaduje sumu viac ako 100,- EUR. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatých priestoroch a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť vykonať.
7. Prenajímateľ prehlasuje, že na budovu, v ktorej sa nachádza predmet nájmu má uzatvorenú platnú poisťnú zmluvu na bežné poisťné riziká (poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia budovy živelnou udalosťou a poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia vodou z vodovodných zariadení).
8. Nájomca si majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch poistí na vlastné náklady.
9. Upratovanie prenajatých priestorov zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
10. V prenajatom priestore nesmie nájomca uskladňovať výbušniny, omamné látky, drogy ani žiadne iné nebezpečné bežne nepoužívané látky, materiály, prípadne zariadenia (napr. zbrane a pod.).
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory, ani ich časť do podnájmu tretej osobe.
12. Zmluvné strany sa zaväzujú ihneď písomne oznámiť druhej zmluvnej strane závažné skutočnosti, ktoré nastali po podpise zmluvy a súvisia s predmetom zmluvy.
13. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom 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.
14. Prenajímateľ zodpovedá podľa ustanovenia § 4 písm. i) zákona č. 314/2001 Z. z. za vykonávanie pravidelnej kontroly a podľa § 5 písm. a) č. 314/2001 Z. z. za trvalú akcieschopnosť protipožiarno-technických zariadení, ktoré spravuje. Ďalej plní úlohy podľa vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ako aj vyhlášky 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.
15. 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 rokovaniami 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 (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, informácie, ktoré už sú v deň podpisu zmluvy verejne známe alebo ktoré je možné už v deň podpisu tejto zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov,
 - 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.
16. 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.
17. Zmluvné strany sa zaväzujú, že upovedomia druhú zmluvnú stranu o porušení povinnosti mlčanlivosti bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o takomto porušení dozvedeli.
18. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú ochraňovať dôverné informácie druhej zmluvnej strany s rovnakou starostlivosťou ako ochraňujú vlastné dôverné informácie rovnakého druhu, vždy však najmenej v rozsahu primeranej odbornej starostlivosti.
19. Ustanovenia bodov 15 až 18 budú platiť aj po dobe platnosti a účinnosti zmluvy, a to až do doby, kedy sa informácie stanú verejne známymi.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) okamžitým odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v prípade podstatného porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy,
 - d) výpoveďou podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak dôjde k zmene vlastníctva nebytového priestoru,
 - e) z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Odstúpenie od zmluvy bude účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

4. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok IX. Záverečné ustanovenie

1. Zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Prenajímateľ berie na vedomie povinnosť zverejniť túto zmluvu vrátane jej príloh a faktúry z nej vyplývajúce na čo dáva svojim podpisom súhlas.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a zaväzuje účastníkov dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky alebo dňom 1. apríla 2012, podľa toho ktorá skutočnosť nastane neskôr.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné urobiť len formou písomného dodatku k zmluve.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
Príloha č. 1: Kalkulácia nájomného, zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom na mesiac,
Príloha č. 2: Pôdorys 1. nadzemného podlažia.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každý z nich má platnosť originálu, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, čo potvrdzujú svojim vlastnoručným podpisom, ktorý je výrazom ich vážnej slobodnej vôle, zbavenej omylu.

Holíč dňa:
Za prenajímateľa:

Bratislava dňa:
Za nájomcu:

Ing. Jozef Trajlinek
predseda predstavenstva
Prvá teplárenská a.s.

Ing. Ľuboš Lopatka, PhD.
generálny riaditeľ
Sociálnej poisťovne

Ing. Andrej Obrtlík
podpredseda predstavenstva
Prvá teplárenská a.s.

Príloha č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 900-18671/2012-SE

Kalkulácia nájomného, zálohových platieb na energie a služby spojené s nájmom

Nájomné:

miestnosti č. 104 až 111 vrátane chodieb a príslušenstva o výmere 241,00 m²

Spolu: 2,08 x 241,00 m² = **501,28 Eur /mesiac.**

501,28 x 12 mesiacov = 6 015,36 Eur/rok.

Energie a služby:

A) Vykurovanie prenajatých priestorov:

vykurovaná plocha: 241,00 m² x 0,36 GJ/m²/rok = 86,76 GJ/rok : 12 mesiacov = 7,23 GJ/mesiac

7,23 GJ/mesiac x 20,- Eur/GJ = 144,60 Eur/mesiac bez DPH

Spolu zálohová platba za teplo: 144,60 Eur + 20% DPH = 173,52 Eur/mesiac s DPH

B) Elektrická energia:

8 miestností x 0,444 kW = 3,55 kW x 8 h = 28,40 kWh/deň

28,40 kWh/deň x 21 dní = 596,40 kWh/mesiac

596,40 kWh x 0,21 Eur = 125,24 Eur/mesiac bez DPH

Spolu zálohová platba za el. energiu: 125,24 Eur + 20% DPH = 150,29 Eur/mesiac s DPH

C) Studená voda vrátane studenej vody na prípravu teplej úžitkovej vody (vodné, stočné):

16 pracovníkov x 1,67 m³/osoba/mesiac = 26,72 m³/osoba/mesiac

26,72 m³/osoba/mesiac x 2,075 Eur/m³ = 55,44 Eur/mesiac bez DPH

Spolu zálohová platba za studenú vodu: 55,44 Eur + 20% DPH = 66,53 Eur/mesiac s DPH

Bežné služby spojené s prevádzkou a údržbou budovy, neuvedené na inom mieste zmluvy, ako je odvoz odpadu, revízie, EZS, daň z nehnuteľnosti sú zahrnuté v položke nájomného.

Energie spolu za mesiac v sume 390,34 Eur s DPH

Spôsob ročného zúčtovania zálohových platieb

Spotreba elektrickej energie a vykurovanie bude vypočítané ako pomerná časť skutočných nákladov, podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche budovy a bude fakturovaná podľa platných sadzieb jednotlivých dodávateľov. V prípade inštalácie meracieho zariadenia - elektromeru bude spotreba elektrickej energie účtovaná podľa skutočnosti.

Spotreba vody je stanovená na osobu/rok a úhrada za vodné a stočné bude fakturovaná podľa platných sadzieb dodávateľa.