

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**

Zmluvné strany

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

Zastúpený: **Ing. Dušanom Muňkom**
generálnym riaditeľom Sociálnej poisťovne

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava
číslo účtu: 7000156314/8180

IČO: 308 07 484
DIČ: 2020592332

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

Telefón: 043/4215191

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

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

Zastúpený: **Anastáziou Zemánkovou**
konateľom spoločnosti

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

IČO: 36393088
DIČ: 2021531908
Telefón: 0911 273 904

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 v prevádzkovej budove Sociálnej poisťovne, pobočka Martin na Nám. SNP 4, 036 01 Martin, katastrálne územie Martin, zapísaná na LV č. 4499, Katastrálny úrad Žilina, Správa katastra Martin, na parcele KN-C č. 1843/2,1843/10, 1843/14 a 1843/18 zastavané plochy a nádvorí, súpisné číslo 7204. Budova je vo vlastníctve prenajímateľa.

2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o výmere 122,7 m², nachádzajúce sa na prízemí prevádzkovej budovy, so samostatným vchodom z námestia SNP a vchodom z dvora Sociálnej poisťovne a budú využívané na prevádzkovanie cukrárne a kaviarne. Situačný náčrt predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
3. Na účely zabezpečenia prístupu do nebytových priestorov je nájomca oprávnený užívať aj dvor s parkovacím priestorom.
4. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory využívať výlučne na dohodnutý účel prevádzkovania cukrárne a kaviarne a len spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

Článok II Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. III

Nájomné, úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. **Výška nájomného** je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona 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 v znení neskorších predpisov, v sume 1.022,50 EUR za mesiac, **t. j. 12 270,00 EUR/rok, slovom dvanásťtisíc dvestosedemdesiat eur.**
2. 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 (ďalej len „DPH“).
3. **Výška platieb za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu, je stanovená nasledovne:
 - paušál na teplo 76,30 EUR/mesiac, **t. j. 915,60 EUR/rok**, slovom deväťstopätnásť eur a šesťdesiat centov,
 - vodné - stočné a elektrická energia podľa skutočnej mesačnej spotreby.
4. Platby za elektrickú energiu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi podľa skutočnej mesačnej spotreby nameranej podružným elektromerom, za ceny účtované prenajímateľovi dodávateľom elektrickej energie vrátane DPH. Platby za vodné a stočné vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi podľa skutočnej mesačnej spotreby nameranej samostatným meračom, za ceny účtované prenajímateľovi dodávateľom vody vrátane DPH.
5. Nájomné, paušál na teplo a platby za elektrickú energiu a za vodné a stočné sa nájomca zaväzuje mesačne poukazovať na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to najneskôr do piatich pracovných dní po uplynutí kalendárneho mesiaca.
6. 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 jeden krát ročne o plnú výšku inflácie, a to od nasledujúceho mesiaca po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR.

7. V prípade omeškania nájomcu s platením nájmu a služieb spojených s nájmom v dohodnutom termíne, prenajímateľovi je 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 vyhlasuje, že bol oboznámený s pokynmi, smernicami a pravidlami prenajímateľa pre prevádzku budovy, s protipožiarnymi a bezpečnostnými opatreniami a tieto sa zaväzuje dodržiavať.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady.
3. 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.
4. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do užívania tretím osobám, t. j. do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
6. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
7. 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.
8. 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.
9. 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 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 sa zaväzuje udržiavať trvale voľné núdzové východy, únikové cesty, prístupy k uzáverom elektriny, plynu, vody a požiarnotechnickým zariadeniam, ktoré súvisia s predmetom nájmu a zabezpečiť, aby požiarnotechnické zariadenia, výstražné tabuľky, schémy a nápisy inštalované prenajímateľom neboli v užívaných nebytových priestoroch poškodené alebo zničené.
12. Na úseku ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zodpovedá nájomca za prenajaté priestory v zmysle platných predpisov.

Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou bez uvedenia dôvodu.
2. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení túto zmluvu písomne vypovedať v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. 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 VI 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 s výnimkou prílohy č. 1, ako aj faktúr z nej vyplývajúcich, na čo dáva svojim podpisom súhlas.
2. 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. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom, zákonom 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 a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že všetky priestory tvoriace predmet nájmu užíva nájomca už od 1. januára 2013. V nadväznosti na uvedenú skutočnosť sa zmluvné strany dohodli, že predmet nájmu v súvislosti s touto zmluvou sa už považuje za riadne odovzdaný prenajímateľom a prevzatý nájomcom, a preto o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nie je potrebné vyhotoviť nový protokol.

5. V nadväznosti na skutočnosti uvedené v bode 4 tohto článku zmluvné strany deklarujú, že text tejto zmluvy vyjadruje obsah ich predchádzajúcich dohôd a na tomto základe sa dohodli, že podľa ustanovení tejto zmluvy sa budú posudzovať aj ich práva a povinnosti súvisiace s nájmom, ktoré vznikli v období od 1. januára 2013 do nadobudnutia účinnosti zmluvy a že za užívanie predmetu nájmu od 1. januára 2013 do dňa účinnosti tejto zmluvy nájomca uhradí prenajímateľovi sumu nájomného a odplaty za služby vo výške podľa zmluvy, ktorá alikvotne pripadá za uvedené obdobie za výmeru predmetu nájmu uvedenú v čl. I bod 2 tejto zmluvy, a to spolu s prvou platbou po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
6. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je príloha č. 1 – Situačný náskres prenajatých priestorov.
7. Dozorná rada Sociálnej poisťovne uznesením č. 84/6/2012 zo dňa 10. decembra 2012 v súlade s § 12 a § 13 ods. 1 písm. h) zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady SR č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z., schválila nájom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu podľa čl. I tejto zmluvy, na dobu neurčitú.
8. Zmeny k tejto zmluve je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami, s výnimkou bodu 6 v článku III.
9. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva pre každú zmluvnú stranu.
10. 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 _____

Martin _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Dušan Muňko
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Anastázia Zemánková
konateľka spoločnosti LOLO, s.r.o.