

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 12 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a čl. X ods. 1 až 7 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Michalovce

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Michalovce**
 Sídlo: Námestie osloboditeľov 30
 071 01 Michalovce
 Štatutárny orgán: Viliam Zahorčák
 primátor mesta Michalovce
 IČO: 00 325 490
 DIČ: 2020739039
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Michalovce
 Číslo účtu: 420 422 2025/5600
 (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Sociálna poisťovňa**
 Ul. 29. augusta 8 a 10
 813 63 Bratislava
 Štatutárny orgán: Ing. Dušan Muňko
 generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 7000157085/8180
 IČO: 30 807 484
 DIČ: 2020592332
 Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Michalovce
 Námestie osloboditeľov 81, 071 01 Michalovce
 Číslo telefónu: 056/68 80 008
 Číslo faxu: 056/64 23 836
 (ďalej len „nájomca“)

Čl. I Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte na Námestí osloboditeľov č. 81 a č. 82 v Michalovciach, a to kancelárske priestory o ploche 986,81, archívy a sklady o ploche 366,51 m² a spoločné priestory o ploche 434,75 m², t. j. spolu plocha 1 788,07 m².

2. Nehnuteľnosť, v ktorej sa predmet nájmu nachádza je vo výlučnom vlastníctve Mesta Michalovce a je zapísaná na liste vlastníctva č. 5157, k. ú. Michalovce ako objekt súpisné č. 988, postavený na parcelách č. 971 a č. 965/2 a objekt súpisné č. 1041, postavený na parcele č. 952/1.

Čl. II Účel nájmu

Nebytové priestory uvedené v čl. I tejto zmluvy sa prenajímajú za účelom vykonávania administratívnych činností Sociálnej poisťovne, pobočka Michalovce.

Čl. III Doba platnosti a zánik nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31. mája 2018.
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy skončí:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, a to 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 (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“),
 - e) výpoveďou nájomcu v súlade s ustanovením § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom môže zaniknúť aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb.

Čl. IV Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov sa stanovuje 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 a na základe všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce č. 101/2007 o určení sadzieb za prenájom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta platného ku dňu uzavretia tejto zmluvy takto:

kancelárske priestory	986,81 m ² x 44,21 EUR/m ² /rok = 43 626,87 EUR/rok
archívy a sklady	366,51 m ² x 25,79 EUR/m ² /rok = 9 452,29 EUR/rok
spoločné priestory	434,75 m ² x 9,21 EUR/m ² /rok = 4 004,05 EUR/rok
Spolu	57 083,21 EUR/rok,

slovom päťdesiatsedemtisícosemdesiattri 21/100 EUR, t. j. **4 756,93 EUR/mesiac**, slovom štyritisícšedemstopäťdesiatšesť 93/100 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.
3. Splatnosť mesačného nájomného v sume 4 756,93 EUR je vždy k desiatemu dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet Mesta Michalovce vedeného v Prima banke Slovensko, a. s., pobočka Michalovce, číslo účtu: 420 422 2025/5600, variabilný symbol 17751. Pri úhrade platby bude nájomca vždy uvádzať poznámku „NÁJOMNÉ“.
Mesačné nájomné je vypočítané ako 1/12 z celkovej ročnej sumy nájomného zaokrúhlenej podľa matematických pravidiel. Ak pri uhrádzaní takto vypočítaných mesačných platieb vznikne preplatok, resp. nedoplatok na nájomnom, nájomca upraví výšku poslednej mesačnej platby (december príslušného kalendárneho roka) na čiastku, ktorá zostáva do vyrovnania ročného nájomného v plnej výške.
4. Pokiaľ nájomca neuhradí nájomné v dohodnutom termíne, je prenájomca oprávnený účtovať mu úrok z omeškania vo výške určenej nariadením vlády č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka?
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Michalovce, ktorým sa určujú sadzby za prenájom nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Michalovce, po každej zmene tohto nariadenia. Zmena sa vykoná písomným dodatkom k tejto zmluve. Prenajímateľ vypracuje návrh dodatku a zašle ho na podpis nájomcovi minimálne jeden mesiac pred úpravou ceny nájmu.
6. V cene nájmu nie sú zahrnuté prevádzkové náklady, náklady na údržbu a služby spojené s nájomom nebytových priestorov a spoločne užívaných nebytových priestorov. Tie budú dohodnuté v osobitnej zmluve, ktorú je nájomca povinný uzatvoriť s organizáciou, ktorú pre tento účel prenájomca zriadil. Návrh zmluvy o poskytovaní služieb spojených s nájomom predkladá nájomcovi prenájomca zriadená organizácia.
7. Nájomca je povinný na základe rozhodnutia Mesta Michalovce zaplatiť miestny poplatok za zber, odvoz a zneškodnenie komunálnych odpadov a drobných stavebných odpadov.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. V súlade s § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je prenájomca povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie. Prenajímateľ zabezpečuje obvyklú údržbu alebo opravy nebytového priestoru. Pod obvyklou údržbou a opravami sa rozumie náklady, ktoré prenájomca vynaloží na maľovanie predmetu nájmu, bežné udržiavacie práce, opravy omietok, svietidiel, okien, dverí, vykurovacích telies, elektrického vedenia a pod.

2. Prenajímateľ zabezpečuje vykonávanie revízií a odstraňovanie porúch rozvodu plynu, elektriny, technologických a iných zariadení nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch, prípadne slúžiacich pre potreby týchto nebytových priestorov v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vyhláškou 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 (ďalej len „vyhláška č. 508/2009 Z. z.“).
3. Prenajímateľ je povinný plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom objektu ako celku, ktoré vznikajú v súvislosti s povinnosťami uvedenými v zákone č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“), v nadväznosti na § 13 a § 15 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ako aj vyhlášky č. 508/2009 Z. z.
4. Nájomca umožní v súlade s plnením uvedených úloh prístup prenajímateľovi do predmetu nájmu po predchádzajúcej výzve, minimálne 48 hodín pred plnením úloh v predmete nájmu. V prípade havárie a požiaru môže prenajímateľ za účelom zabránenia alebo obmedzenia vzniku ďalších škôd na predmete nájmu zasahovať okamžite.
5. Prenajímateľ zabezpečuje čistotu a poriadok okolitého verejného priestranstva (napr. odpratávanie snehu, odstraňovanie námrazy, zametanie pred vstupom, úpravu okolitej zelene v blízkosti prenajímanej nehnuteľnosti a pod.), pričom táto povinnosť vyplýva zo zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce č. 13 zo dňa 04.12.1993 a Všeobecne záväzného nariadenia č. 52/1999 zo dňa 06.07.1999.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje preukázateľne umiestniť predpisy riešiace evakuáciu osôb v celej nehnuteľnosti (požiarne evakuačný plán), so spôsobom ohlásenia požiaru (požiarne poplachové smernice) a so všetkými špecifickými, hygienickými a ostatnými predpismi vzťahujúcimi sa na užívanie nebytových priestorov.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetky jemu dostupné technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, včítane stavebno-technickej dokumentácie a potrebnú spoluprácu pri zaškoľovaní prípadných stavebných úprav, na ktoré dal prenajímateľ súhlas.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom časovom predstihu informovať nájomcu o všetkých pripravovaných technických, prevádzkových a iných opatreniach týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú a ktoré môžu mať vplyv na riadne užívanie predmetu nájmu nájomcom.
9. Prenajímateľ vyhlasuje, že do každej kancelárskej miestnosti, ktorá je predmetom nájmu, sú privedené telefónne linky, zároveň prenajímateľ zabezpečil štruktúrovanú kabeláž do kancelárskych priestorov nájomcu podľa potrieb nájomcu v súlade s platnými technickými normami.

10. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je bez väd, nie je zaťažný právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi užívanie vecí obmedziť. Prenajímateľ vyhlasuje, že nebytový priestor, ktorého súčasťou je predmet nájmu, je poistený proti živelným udalostiam, požiaru a vode z vodovodných zariadení. Za týmto účelom je prenájomca povinný na požiadanie nájomcu predložiť k nahliadnutiu poistnú zmluvu vzťahujúcu sa na objekt predmetu nájmu, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú. Poistenie hradí prenájomca a bude účinné bez prerušenia po celú dobu nájmu. V prípade vzniku škody, ktorá bude poistnou udalosťou, použije prenájomca vyplatenú sumu na urýchlenú opravu predmetu nájmu.
11. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu neprevyšujúce sumu 266,- EUR s DPH.
12. Technické zhodnotenie a stavebné úpravy na predmete nájmu môže zrealizovať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomcu a na vlastné náklady. O takto vykonané technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom si prenájomca nezvyšuje vstupnú cenu hmotného majetku a môže ho odpisovať nájomca.
13. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré na predmete nájmu spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
14. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov a ďalších osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu s vedomím nájomcu ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenájomcom na zaistenie ochrany pred požiarom v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z..
15. Nájomca súhlasí so zriadením jednej spoločnej ohlasovne požiaru vo vstupnom vestibule objektu na Námestí slobody č. 1 v Michalovciach, ktorú zabezpečí materiálne a personálne prenájomca.
16. Po dohode zmluvných strán môže byť zriadená spoločná požiarňa hliadka.
17. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 24 hodín) oznámiť prenájomcovi akúkoľvek akútnu poruchu, havarijný stav, či poistnú udalosť, ktorá by mala za následok hmotné škody na majetku mesta, pokiaľ sa nejedná o takú poruchu, ktorú je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady. Do odstránenia závad sa nájomca zaväzuje zdržať sa užívania poškodených zariadení, inštalácií a poškodených vecí.
18. Nájomca je povinný umožniť prenájomcovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, avšak len v rozsahu, aby takýmto prístupom prenájomcu nedošlo k ohrozeniu obchodného, služobného, prípadne iného tajomstva, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho klientoch, ako aj akémukoľvek ohrozeniu majetku nájomcu.

19. Nájomca je povinný riadiť sa prevádzkovo – domovým poriadkom prenajímateľa, ktorý obsahuje, napr. ustanovenia o dodržiavaní hygienických, požiarnych, bezpečnostných predpisov a o dennom režime chodu objektu.
20. Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a bezpečnostné opatrenia a predpisy vzťahujúce sa na výkon činnosti v nebytových priestoroch. V prípade nedodržania týchto predpisov a ich následkov nájomca zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vzniknú.
21. Nájomca vyhlasuje, že majetok vnesený do predmetu nájmu je poistený proti všetkým bežným rizikám, hlavne proti krádeži, poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení, poškodeniu požiarom a pod. Pokiaľ nájomca tento majetok nepoistí, za prípadné škody, ktoré by z titulu nepoistenia neboli kryté, zodpovedá sám nájomca a prenajímateľ nenesie akúkoľvek povinnosť vzniknuté škody nájomcovi hradiť. Vyššie uvedené sa nevzťahuje na povinnosť prenajímateľa uhradiť škodu, ktorá vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinnosti prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona.
22. Nájomca vyhlasuje, že vzhľadom na to, že predmet nájmu už užíva na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 409/2008 zo dňa 30. mája 2008 platnou do 31. mája 2013 je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že v takomto stave ho od prenajímateľa preberá s tým, že na základe uvedených skutočností nie je potrebné spísať protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov.
23. Nájomca je povinný po skončení nájmu predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní predmetu nájmu nájomcom spíšu zmluvné strany zápis o odovzdaní a prevzatí, v ktorom opíšu stav nebytových priestorov ku dňu ich odovzdania.

Čl. VI

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca predmet nájmu nemôže dať do podnájmu, ani previesť na inú právnickú, ani fyzickú osobu bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je oprávnený umiestniť na fasáde objektu, resp. mieste na to určenom prenajímateľom, svoje označenie - logo vo vhodnej úprave s prihliadnutím na ostatných nájomcov nebytového priestoru.
3. Nájomca je oprávnený umiestniť v priestoroch predmetu nájmu vhodné označenia a informačné tabule. Zároveň je v predmete nájmu inštalovaný vlastný dochádzkový systém, ktorý je vo vlastníctve nájomcu. Všetky takéto predmety musia byť spôsobilé na bezpečné odstránenie po skončení nájmu, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
4. Nájomca je povinný do troch pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy odovzdať prenajímateľovi jeden rezervný kľúč potrebný pre vstup do priestorov, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený použiť rezervné kľúče iba za účelom odvrátenia škody, ktorá bezprostredne hrozí predmetu nájmu. Takéto použitie je prenajímateľ povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi, čo nájomca zaznamená vo vlastnej evidencii narušenia objektu.

5. Nájomca je povinný do troch pracovných dní po výmene zámku písomne oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi a odovzdať mu nový rezervný kľúč. Na jeho použitie prenajímateľom sa vzťahuje bod 4 tohto článku zmluvy.
6. Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebeniu, resp. v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa v súlade s ustanovením § 13 zákona č. 116/1990 Zb.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia, resp. 1. júna 2013 podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr.
2. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa ustanovenia § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov 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. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejniť túto zmluvu, ako aj faktúry z nej vyplývajúce, okrem prílohy č. 1, na čo si svojim podpisom dávajú súhlas.
3. Ak dôjde k nadobudnutiu účinnosti zmluvy po 1. júni 2013 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. júna 2013 do nadobudnutia účinnosti zmluvy a že za užívanie predmetu nájmu za toto obdobie nájomca uhradí prenajímateľovi všetky finančné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, a to spolu s prvou platbou nájomného po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy o nájme.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú riešiť jednaním o novej dohode. Prípadné spory, o ktorých sa strany nedohodnú, budú postúpené na rozhodnutie vecne a miestne príslušnému súdu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 - Situačný náčrt prenajatých priestorov.
7. Meniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len formou písomných dodatkov k tejto zmluve po vzájomnej dohode zmluvných strán.
8. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia dostane nájomca, tri vyhotovenia dostane prenajímateľ.

9. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok.

Michalovce dňa _____

Bratislava dňa _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Viliam Zahorčák
primátor mesta Michalovce

Ing. Dušan Muňko
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne