

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

Štatutárny orgán: Ing. Dušan Muňko
 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 „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **ALFA CONEX SLOVAKIA, s.r.o.,
v skratke ALFACOS, s.r.o.**

Sídlo: Cestárska 9
 979 01 Rimavská Sobota

Štatutárny orgán: Ing. František Keszeli, konateľ
IČO: 31 595 260
DIČ: 2020470969

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s., pobočka Rimavská Sobota
IBAN: SK06 0200 0000 0001 8764 1392

Telefón: 0903 546 541

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, odd.: Sro, vložka
 č. 1527/S

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy nachádzajúcej sa na Ul. Mikszátha 6 v Rimavskej Sobote (ďalej len „budova“), ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 3740, v katastrálnom území Rimavská Sobota, súpisné číslo 5038, parcela č. 204/16.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na 1. poschodí budovy, miestnosť č. 119 o výmere podlahovej plochy 22,37 m². Dispozičné riešenie nebytových priestorov tvorí neoddeliteľnú prílohu k tejto zmluve.
3. Prenajímaná plocha predstavuje 0,51 % z celkovej podlahovej plochy budovy, t. j. zo 4.373,35 m². Nájomca je oprávnený využívať spoločné priestory, ktoré súvisia s predmetom nájmu (vstupné priestory, chodbu, toalety a výťah).
4. Predmet nájmu je vybavený hnutelným majetkom - kobercom, ktorý je prilepený k podlahe.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel ako projekčnú kanceláriu v prevádzkovom čase prenajímateľa, 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, 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 prenajíateľovi nájomné v sume 50,00 EUR/m²/rok, čo za výmeru 22,37 m² predstavuje **ročne sumu 1.118,50 EUR** slovom: jedentisícstoosemnásť eur 50/100 centov.
3. V cene nájmu je zahrnuté používanie rozvodov PC a telefónnych rozvodov, strážna služba, informátor, upratovanie spoločných priestorov vrátane odvozu odpadu, zabezpečenie objektu EZS s napojením na pult centralizovanej ochrany polície.
4. Prenajíateľ 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“).

5. Zálohová platba na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „služby“) predstavuje sumu 12,00 EUR/m²/rok, čo za výmeru 22,37 m² predstavuje ročne sumu 268,44 EUR vrátane DPH, z toho:
- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| elektrická energia | 40,27 EUR/rok |
| plyn | 201,33 EUR/rok |
| <u>vodné, stočné a zrážková voda</u> | <u>26,84 EUR/rok.</u> |
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.

ČI. V

Platobné podmienky

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

za nájom	93,21 EUR
<u>záloha na služby</u>	<u>22,37 EUR</u>
Spolu mesačne	115,58 EUR.

Slovom: jednostopätnásť eur 58/100 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 podľa 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. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií“) pri zvýšení cien nájmu určených VZN mesta Rimavská Sobota, a to dodatkom k tejto zmluve.
5. V prípade, ak sa nájomca dostane s platbami podľa tejto zmluvy do omeškania, prenajímateľ má právo účtovať úroky z omeškania v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

6. 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.
7. Dohodnutú zmluvnú pokutu a úrok z omeškania uhradí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa ich uplatnenia na základe riadne vystavenej faktúry.
8. Uhradením zmluvnej pokuty nájomcom nezanikne nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorá prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

ČI. 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.

ČI. 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 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 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.
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, kde 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. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
15. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažiť.
16. Nájomca môže umiestniť svoje označenie na predmet nájmu len so súhlasom prenajímateľa.
17. V prípade, ak nájomca poškodí predmet nájmu vrátane zariadenia 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 vecí a pod.).
18. V prípade, ak nájomca v stanovenej lehote neuhradí spôsobenú škodu na základe písomnej výzvy, má prenajímateľ právo sumu predstavujúcu škodu pripočítať k sume nájomného za mesiac bezprostredne nasledujúci po uplynutí lehoty stanovenej vo výzve na úhradu škody.
19. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu pozná, berie ho na vedomie a v takomto stave si ho prenajíma. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude

vyhotovený protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu (ďalej len „protokol“), ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis toho protokolu. Protokol bude po jeho podpísaní priložený k zmluve.

20. 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.

ČI. VIII Skončenie nájmu

1. Túto zmluvu môžu zmluvné strany skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu alebo okamžitým odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení túto zmluvu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je tri mesiace 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 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“).
4. Každá zo zmluvných strán je oprávnená okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade nedodržania práv a nesplnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy. Okamžité 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.

ČI. IX 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 (ďalej len „zákon č. 124/2006 Z. z.“), potvrdzuje, že neuzavrel s prenajímateľom dohodu podľa § 18 zákona 124/2006 Z. z. 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, o čom bude vyhotovený protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, 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 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o slobode informácií“),
 - 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.
5. 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky, okrem prílohy, na čo dáva svojim podpisom súhlas.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami a účinnosť po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky, dňom 1. januára 2017.

3. 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.
4. Dozorná rada Sociálnej poisťovne uznesením č. zo dňaschválila 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 verejnoprávných inštitúcií.
5. Zmluvné strany sú povinné do 30 dní od nadobudnutia účinnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov (najmä ekonomických, právnych a cenových) zosúladiť s nimi obsah zmluvy.
6. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia mať písomnú formu.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha - Dispozičné riešenie nebytových priestorov.
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. Dušan Muňko
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Ing. František Keszeli
konateľ ALFA CONEX SLOVAKIA, s.r.o.,