

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

Prenajímateľ: **Sociálna poisťovňa**
Štatutárny orgán: Ing. Dušan Muňko
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
SK95 8180 0000 0070 0015 6437
Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Rimavská Sobota
Ul. K. Mikszátha 6
979 01 Rimavská Sobota
Telefón: 0906178400

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca: **Ing. Ladislav Hladovec**
Sídlo: 980 51 Veľké Teriakovce 140
IČO: 44 024 223
DIČ: 1031133631
Bankové spojenie:
Číslo účtu: SK03 75 00 0000 0040 1712 6564
Telefón: 0903531 838, 0948 318 219
Zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Rimavská Sobota, pod číslom
650-12683

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy nachádzajúcej sa na Ul. Mikszátha 6 v Rimavskej Sobote, 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 administratívnej budovy, miestnosť č. 119 o výmere 22,37 m². Celková prenajímaná plocha predstavuje 0,51 % z celkovej podlahovej plochy budovy, t. j. zo 4.373,35 m². Nájomca je oprávnený využívať v nevyhnutnej miere spoločné priestory, ktoré súvisia s predmetom nájmu (vstupné priestory, chodbu, toalety a výťah).

3. Predmet nájmu je vybavený zariadením - kobercom, ktorý je prilepený k podlahe.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel podnikania v oblasti projektovania technologických zariadení budov 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 tejto zmluvy.

Čl. IV Cena nájmu a energií

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 v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v sume 50,- EUR/m²/rok, čo za výmeru 22,37 m² predstavuje **ročne sumu 1.118,50 EUR**, slovom: tisícstoosemnásť Eur a päťdesiat centov.
3. V cene nájmu je zahrnuté používanie rozvodov PC a telefónnych rozvodov, strážna služba, informátor, upratovanie vrátane odvozu odpadu, zabezpečenie objektu EZS s napojením na pult centralizovanej ochrany polície.
4. 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“).
5. Zálohová platba na energie predstavuje sumu 12,- EUR/m²/rok, čo za výmeru 22,37 m² predstavuje ročne sumu 268,44 EUR, z toho:

elektrická energia	40,27 EUR/rok
plyn	201,33 EUR/rok
vodné, stočné a zrážková voda	26,84 EUR/rok.
6. Spotreba elektrickej energie a plynu bude vypočítaná ako pomerná časť skutočných nákladov, podľa pomeru prenájatej plochy k celkovej ploche budovy a bude fakturovaná podľa platných sadzieb jednotlivých dodávateľov.

Spotreba vody je stanovená na základe dohody zmluvných strán na 18 m³/osobu/rok a úhrada za vodné, stočné a zrážkovú vodu bude fakturovaná podľa platných sadzieb dodávateľa.

7. Prípadný preplatok alebo nedoplatok za energie bude uhradený na základe vyúčtovacej faktúry do 30 dní od doručenia vyúčtovania od jednotlivých dodávateľov.

ČI. V Platobné podmienky

1. Platba nájomného a zálohovej platby na energie (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 energie</u>	<u>22,37 EUR</u>
Spolu mesačne	115,58 EUR.

Slovom: stopätnásť eur päťdesiatosem centov.

3. Nájomca sa zaväzuje platbu uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. 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 počnúc nasledujúcim mesiacom po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR.
5. V prípade omeškania nájomcu s uhrádzaním platieb v dohodnutom termíne podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Ak nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v deň skončenia nájmu neodovzdá, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 40 EUR, za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.
7. 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 zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. 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.

Čl. 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, 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 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 kľúčový režim a prevádzkovú dobu v objekte, kde je situovaný predmet nájmu.

13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné opatrenia a pravidiel prenajímateľa pre 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 veci 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. K odovzdaniu a prevzatíu nebytových priestorov a hnutel'ného majetku dôjde na základe písomného Protokolu o odovzdaní a prevzatí priestorov a hnutel'ného majetku, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis toho protokolu. Protokol o odovzdaní priestorov a hnutel'ného majetku bude tvoriť prílohu č. 2 tejto zmluvy. Súčasťou protokolu bude zoznam poskytnutého hnutel'ného majetku.

ČI. VIII **Skončenie nájmu**

1. Túto zmluvu môžu zmluvné strany skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou 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.
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.

Čl. 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, potvrdzuje, že neuzavrel 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 vrátane zariadenia v stave, v akom ich 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 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 rokovacími 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.
5. Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o všetkých dôverných informáciách, ibaže by z tejto zmluvy, alebo z príslušných všeobecne záväzných

právných predpisov vyplývalo inak. Tento záväzok nezaniká ani po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

Čl. X **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, okrem prílohy č. 1, na čo dáva svojim podpisom súhlas.
2. Táto 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. Ak táto zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na tento zmluvne dohodnutý nájomný vzťah ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ustanovenia zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných 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.
4. Dozorná rada Sociálnej poisťovne uznesením č. /2014 zo dňa2014 schválila v súlade s § 12 a § 13 ods. 1 písm. h) zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných 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. nájom nehnuteľnej veci na dobu neurčitú.
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. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na čl. V bod 4.
7. Na základe potvrdenia zo dňa 09. apríla 2014, predloženého nájomcom zodpovednému zamestnancovi pobočky, zmluvné strany prehlasujú, že nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi podľa zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 - Dispozičné riešenie nebytových priestorov.
10. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
11. 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. Ladislav Hladovec
nájomca