

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 až 684 Občianskeho zákonníka medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami

ČI. I Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Sociálna poisťovňa
Štatutárny orgán:	Ing. Ľuboš Lopatka, PhD. 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
Číslo účtu:	7000156373/8180
Kontaktná adresa:	Sociálna poisťovňa, pobočka Lučenec Dr. Vodú 6 984 01 Lučenec
Telefón:	047/4321742

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Ladislav Kraus
Miesto podnikania:	984 01 Lučenec, Dr. Vodú 6 – Dom služieb
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Lučenec
Číslo účtu:	0059339340/0900
IČO:	119 34 841
DIČ:	-
IČ DPH:	-
Zapísaný v Živnostenskom registri Obvodného úradu vo Veľkom Krtíši, číslo živnostenského registra: 610-4082	

(ďalej len „nájomca“)

ČI. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy nachádzajúcej sa na ul. Dr. Vodú č. 6 – Dom služieb v Lučenci, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 6204, v katastrálnom území Lučenec, súpisné číslo 4823, parcela č. 1749/1.

2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na prízemí administratívnej budovy so samostatným vchodom, miestnosť č. 25 o výmere 17 m². Prenajímaná plocha predstavuje 0,77 % z celkovej podlahovej plochy budovy, t. j. z 2 211,75 m². Nájomca je oprávnený využívať vstupnú chodbu a toalety na prízemí.
3. Nebytové priestory nájomca bude využívať na vykonávanie opráv a revízií plynových zariadení. Nebytové priestory sa prenajímajú bez zariadenia.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú do 31. decembra 2012.

Čl. IV Cena nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nebytové priestory dohodnuté nájomné v sume 48,- eur/m² za rok, čo za prenajatú plochu o výmere 17 m² predstavuje sumu 816,- eur za rok.
2. Cena nájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom 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 č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Čl. V Cena za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu a platobné podmienky

1. Cena za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude hradená zálohovo štvrťročne v sume 103,- eur, z toho:

	Cena za služby v eur/štvrťrok
Elektrická energia	49,00
Plyn	45,00
vodné - stočné	6,00
Odvoz odpadov	2,50
EZS - paušál	0,50
Spolu	103,00

2. Pri náraste cien za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ môže zmeniť výšku zálohy bez vyhotovenia dodatku k tejto zmluve tak, aby zodpovedala skutočným nákladom, ktoré mu vznikli.
3. Platba nájomného, energií a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „platba“) je splatná štvrťročne vopred, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka.

4. Platba za štvrt'rok predstavuje:

nájomné za nebytové priestory	204,00 eur
za energie a služby	103,00 eur

Spolu štvrt'ročne **307,00 eur.**

Slovom: tristosedem eur.

5. Nájomca sa zaväzuje platbu uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy, spolu s platbou nájomca zašle prenajímateľovi aj avízo o platbe, alebo v hotovosti do pokladne správneho fondu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy ceny nájmu 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 jedenkrát ročne o plnú výšku inflácie, a to počnúc nasledujúcim mesiacom po vyhlásení ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien Štatistickým úradom SR.
7. V prípade omeškania nájomcu s uhrádzaním platieb v dohodnutom termíne podľa bodu 3. tohto článku zmluvy, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si nárok na úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý kalendárny deň omeškania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
8. Zálohové platby za energie a služby (okrem vodného a stočného) vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi ako pomernú časť skutočných nákladov, podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche budovy. Spotreba vody je stanovená na základe dohody zmluvných strán na 18 m³/osobu/rok a úhrada za vodné a stočné bude fakturovaná podľa platných sadzieb dodávateľa.
9. Vyúčtovanie zálohových platieb vykoná prenajímateľ raz ročne vyúčtovacou faktúrou so splatnosťou 15 dní, najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých energií a služieb.

ČI. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi priestory uvedené v čl. II tejto zmluvy v stave spôsobilom k užívaniu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatých nebytových priestorov spojené.
3. 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.
4. 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 nájomca odovzdá osobe poverenej prenajímateľom rezervné kľúče od nebytových priestorov v zapečatenom obale. V prípade použitia rezervných kľúčov je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu túto skutočnosť oznámiť nájomcovi, ktorý vykoná opätovné zapečatenie rezervných kľúčov v obale.

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 a zabezpečovať bežnú údržbu prenajatých priestorov, vrátane drobných opráv na vlastné náklady.
4. 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.
5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady za telefónne a dátové linky po dobu nájmu; tieto náklady nie sú súčasťou ceny nájomného.
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 bezpečnostnotechnickej 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 pravidlá 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 započítať so sumou 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 ho prenajíma.

ČI. VIII

Skončenie nájmu

1. Zmluva môže skončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán 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.
2. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájom môže zaniknúť aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. IX

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca podpisom na tejto zmluve 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 potvrdzuje, že neuzavrel s prenajímateľom dohodu podľa § 18 zákona 124/2006 Z. z. a zodpovedá za dodržanie uvedeného zákona samostatne.
2. V prípade skončenia nájmu a zániku nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie formou protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sú povinné zachovávať v tajnosti všetky dôverné informácie, 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 ich plnenia, s výnimkou nasledujúcich prípadov:
 - a) ak je poskytnutie informácie vyžadované od dotknutej zmluvnej strany právnymi predpismi (napr. zákoň 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,
 - c) ak je informácia poskytovaná 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,
 - d) pre účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá zmluvná strana účastníkom,
 - e) ak je informácia poskytnutá so súhlasom druhej zmluvnej strany.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. 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 na zverejnenie tejto zmluvy a svojim podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie v plnom rozsahu.
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. 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.


4. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a ich platnosť je podmienená súhlasom, vyjadreným podpisom oboch strán. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na čl. V. bod 2 a 6.
5. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je príloha č. 1 - Nákres prenajatých priestorov
6. Zmluvné strany potvrdzujú, že všetky priestory tvoriace predmet nájmu užíva nájomca už od 1. januára 2012. V nadväznosti na uvedené sa zmluvné strany dohodli, že predmet nájmu sa v súvislosti s touto zmluvou už považuje za riadne odovzdaný prenajímateľom a prevzatý nájomcom, a preto o odovzdaní predmetu nájmu nie je potrebné vyhotoviť zápisnicu.
7. V nadväznosti na uvedené v bode 6 tohto článku sa zmluvné strany dohodli, že za užívanie predmetu nájmu od 1. januára 2012 do dňa účinnosti tejto zmluvy nájomca uhradí prenajímateľovi sumu nájomného a cenu za energie a služby vo výške podľa zmluvy, ktorá alikvotne pripadá na uvedené obdobie za výmeru predmetu nájmu uvedenú v čl. II bod 1 tejto zmluvy, a to spolu s prvou platbou po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
8. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
9. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.
10. 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.

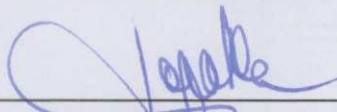
Bratislava dňa: 23 -01- 2012

Lučenec dňa:

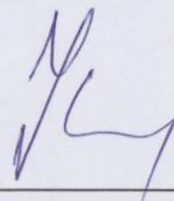
Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

 **SOCIÁLNA POISŤOVŇA**
Ústredie
-541- Ul. 29. augusta 8 a 10, 813 63 Bratislava 1



Ing. Ľuboš Lopatka, PhD.
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne



Ladislav Kraus
nájomca

Priloha 2.1

90 m²

