

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ:	V - CENTER, s.r.o.
Sídlo:	Sládkovičova č. 2069/10 A 921 01 Piešťany
IČO:	36 404 268
DIČ:	2020132202
V zastúpení:	JUDr. Stanislav Volár konateľ
Bankové spojenie:	Československá obchodná banka a.s.
IBAN:	SK86 7500 000 0040 0809 4564
Obchodná spoločnosť zapísaná v OR vedenom Okresným súdom Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 16756/T	
(ďalej len „prenajímateľ“)	

a

Nájomca:	Sociálna poisťovňa
Sídlo:	Ul. 29. augusta 8 a 10 813 63 Bratislava
V zastúpení:	Mgr. Tomáš Szabo poverený vykonávaním funkcie riaditeľa sekcie prevádzky oprávnený v zmysle písm. D) bodu 13. Prílohy č. 1 ku Kompetenčnému poriadku Sociálnej poisťovne
IČO:	30 807 484
DIČ:	2020592332
Kontaktné a: fakturačné údaje	Sociálna poisťovňa, pobočka Trnava Ul. V. Clementisa 24/A, 917 22 Trnava
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK72 8180 0000 0070 0015 5784
(ďalej len „nájomca“)	

Prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „Zmluvné strany“.

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“):

Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Piešťanoch na Sládkovičovej ulici č. 10A , súpisné číslo 2069, postavenej na parcele číslo 6749/5 a parcele číslo 6749/3, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, na LV č. 6976 (ďalej iba „budova“).

2. Predmet nájmu tvoria nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v časti „A“ budovy uvedenej v bode 1. tohto článku o celkovej výmere 387,96 m², ktoré prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie a to konkrétne:

Miestnosť	Podlažie	Výmera (m ²)
Chodba č. 1.01b	Prízemie	27,50 m ²
Schodisko č. 1.02 (bezodplatne)	Prízemie	13,18 m ²
Kuchynka č. 1.04	Prízemie	8,34 m ²
WC ženy č. 1.06	Prízemie	3,36 m ²
Kancelária č. 1.14	Prízemie	30,11 m ²
Kancelária č. 1.15a	Prízemie	13,72 m ²
Spolu - úžitková plocha na prízemí		96,21 m²
Schodisko č. 2.01 (bezodplatne)	1. poschodie	13,08 m ²
Chodba č. 2.02	1. poschodie	52,17 m ²
Kuchynka č. 2.03	1. poschodie	8,03 m ²
WC ženy č. 2.04	1. poschodie	7,07 m ²
WC muži č. 2.04a	1. poschodie	2,24 m ²
WC muži č. 2.05	1. poschodie	6,03 m ²
Kancelária č. 2.06 (15,87 m ² + 29,24 m ²)	1. poschodie	45,11 m ²
Kancelária č. 2.07 (32,08 m ² + 15,87 m ²)	1. poschodie	47,95 m ²
Kancelária č. 2.08 (32,99 m ² + 16,31 m ²)	1. poschodie	49,30 m ²
Kancelária č. 2.09 (16,30 m ² + 44,47 m ²)	1. poschodie	60,77 m ²
Spolu - úžitková plocha na 1. poschodí		291,75 m²
Celková výmera predmetu nájmu		387,96 m²
Odpočet schodísk - 26,26 m ²		361,70 m²

3. Umiestenie predmetu nájmu je vyznačené na pôdorysoch na strane 1 - prízemie a strane 2 - 1. poschodie Prílohy č. 1 – Pôdorys predmetu nájmu, ktorá tvorí neoddeliteľnú časť tejto Zmluvy.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nemá žiadne právne vady, na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy a obmedzenia, ktoré by bránili nájomcovi predmet nájmu nerušene užívať. Tiež prehlasuje, že predmet nájmu nie je predmetom súdneho, exekučného, prípadne iného konania.
5. Nakoľko v čase uzavretia tejto zmluvy nájomca predmet nájmu už užíva v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom zo dňa 21. 03. 2017, č. 595-1/2017-TT, nebude vyhotovený preberací protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

Čl. III Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na užívanie za účelom výkonu činností Sociálnej poisťovne, pobočka Trnava - vysunuté pracovisko Piešťany v súlade so zákonom č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na dohodnutý účel.

Čl. IV Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú do 31. 03. 2027.

Čl. V Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu nájmu bude pre nájomcu zabezpečovať riadne plnenie týchto služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním nebytových priestorov (ďalej iba „služby“):
 - a) dodávka elektrickej energie,
 - b) dodávka vody a stočné,
 - c) vykurovanie (plyn),
 - d) odvoz a likvidácia odpadu,
 - e) poistenie časti budovy „A“,
 - f) ostatné - podiel nákladov na dani z nehnuteľnosti.
2. Upratovacie služby si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.
3. Zapojenie, údržbu, opravy, príp. odpojenie telefónnych a iných telekomunikačných prípojok a sietí v prenajatých priestoroch ako i náklady s tým spojené si zabezpečuje sám nájomca. Nájomca si hradí tiež poplatky spojené s užívaním telefónnych a iných prípojok.

Čl. VI Cena nájmu, služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a platobné podmienky

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade s Vyhláškou 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. Cena nájmu je zmluvnými stranami dohodnutá nasledovne :
 - a) za kancelárie spolu o výmere 246,96 m², kuchynky spolu o výmere 16,37 m² a sociálne zariadenia spolu o výmere 18,70 m² - celková výmera **282,03 m²** – za cenu vo výške 11,23 EUR/m² mesačne bez DPH.
Nájomné predstavuje sumu **3 167,20 EUR bez DPH mesačne**, čo predstavuje sumu **38 006,40 EUR bez DPH ročne**.
 - b) za chodby spolu o výmere 79,67 m² za cenu 7,44 EUR/m² mesačne bez DPH.
Nájomné predstavuje sumu **592,74 EUR bez DPH mesačne**, čo predstavuje sumu **7 112,88 EUR bez DPH ročne**.

Mesačné nájomné spolu za užívanie prenajatých nebytových priestorov predstavuje sumu **3 759,94 EUR bez DPH**, slovom: tritisíc sedemsto päťdesiat deväť eur a deväťdesiat štyri centov a ročné nájomné **45 119,28 EUR bez DPH**, slovom: štyridsať päťtisíc stodeväťnásťtisíc euro a dvadsaťosem centov.

3. 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.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania doby nájmu poskytovať nájomcovi užívanie **schodísk** o celkovej výmere 26,26 m² ako aj **sedem (7) parkovacích miest** v priestoroch predmetu nájmu **bezodplatne**. Parkovacie miesta budú vyhradené a označené na obchodné meno nájomcu.
5. **Suma mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu**, je stanovená s DPH nasledovne:

a) elektrická energia	310,00 EUR s DPH,
b) vodné a stočné	40,00 EUR s DPH,
c) vykurovanie priestorov (plyn)	250,00 EUR s DPH,
d) odvoz a likvidácia odpadu	30,00 EUR s DPH,
e) poistenie časti budovy „A“	30,00 EUR s DPH,
f) ostatné - podiel nákladov na dani z nehnuteľnosti	50,00 EUR s DPH.
mesačne spolu:	710,00 EUR s DPH

6. Nájomca sa zaväzuje **mesačne** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy uhrádzať **nájomné** v sume **3 759,94 EUR bez DPH**, slovom: tritisíc sedemsto päťdesiat deväť eur a deväťdesiat štyri centov a zálohové platby na služby v sume **710,00 EUR s DPH**, slovom sedemstodesať eur - **spolu vo výške 4 469,94 EUR**, slovom: štyritisíc štyristo šesťdesiat deväť eur a deväťdesiat štyri centov na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 30 dní od jej doručenia. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť faktúru za nájomné a zálohové platby za služby nájomcovi do 10. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca so splatnosťou do 30 dní od doručenia.
7. Zálohové platby za služby sa môžu upraviť percentuálne o výšku nárastu, príp. poklesu cien stanovených jednotlivými dodávateľmi služieb v prípade, ak zmena sumy ročných nákladov presiahne 10% a to formou písomného dodatku k tejto zmluve. Dodatok nadobudne účinnosť deň po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR (ďalej len „register“).
8. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je podľa tejto Zmluvy spojené s užívaním predmetu nájmu, vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi jedenkrát ročne, najneskôr do konca marca nasledujúceho kalendárneho roka.
9. Mesačné zálohové platby za služby vyúčtuje prenajímateľ podľa podielu prenajatej plochy predmetu nájmu (387,96 m²) k celkovej ploche budovy (1.927,41 m²), t.j. 20,13 % za ceny účtované prenajímateľovi dodávateľmi služieb vrátane DPH.
10. Prípadný nedoplatok uvedený vo vyúčtovaní zálohových platieb za služby spojené s nájomom sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, v lehote splatnosti do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry. Prenajímateľ sa zaväzuje prípadný preplatok vrátiť na účet nájomcu, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry/dobropisu. Prílohou vyúčtovacej faktúry budú kópie dodávateľských faktúr prenajímateľa.

11. Faktúra ako daňový doklad musí byť vyhotovená v súlade s ustanoveniami zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, že faktúra vystavená prenajímateľom nebude obsahovať všetky zákonné náležitosti alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca má právo takúto faktúru prenajímateľovi vrátiť. Prenajímateľ je povinný podľa charakteru nedostatku vystaviť novú, opravenú, resp. doplnenú faktúru s novou lehotou splatnosti a bezodkladne zaslať uvedenú faktúru nájomcovi.
12. Nájomné za užívanie nebytových priestorov dohodnuté v Článku VI. ods. 2 tejto Zmluvy sa každoročne zvýši, alebo zníži percentuálne o výšku priemernej ročnej miery inflácie, alebo deflácie v SR stanovenej Štatistickým úradom SR na základe písomného dodatku k tejto zmluve s účinnosťou deň nasledujúci po dni jeho zverejnenia v registri.
13. Realizáciu úhrad a výkon práv a povinností na základe tejto zmluvy vykonáva Sociálna poisťovňa, pobočka Trnava, ktorej kontaktné a fakturačné údaje sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
14. Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, je prenajímateľ oprávnený účtovať mu úrok z omeškania vo výške určenej nariadením vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory bez časového obmedzenia - 24 hodín denne a sedem (7) dní v týždni.
2. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Za náklady spojené s obvyklým udržiavaním budú zmluvné strany považovať: bežné opravy pri nákladoch v jednotlivých prípadoch neprevyšujúcich čiastku 170,00 EUR s DPH ako napr. čistiace, upratovacie a maliarske práce, príp. údržbu zariadení umiestnených v jemu prenájatých kancelárskych priestoroch. Nájomca je tiež povinný uhrádzať všetky náklady spojené s opravami škôd na nebytových priestoroch vzniknutých jeho zavinením.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru v Predmete nájmu a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy nebytových priestorov len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, ktorý však nebude bez vážneho dôvodu prenajímateľom odopieraný.
7. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať v prítomnosti nájomcu do nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu a spôsobu nájmu nebytových priestorov zo strany nájomcu. Nájomca je povinný mu vstup na požiadanie umožniť.
8. Nájomca má právo vhodným spôsobom označiť predmet nájmu tabuľou so svojim označením (logom), ako aj umiestniť tabuľu s označením nájomcu na budove na čelnej

ploche budovy, ako aj pri vstupe k budove po predchádzajúcom odsúhlasení s prenajímateľom.

9. Nájomca je oprávnený užívať za účelom vstupu a prechodu k stavbe pozemok prislúchajúci k stavbe.
10. Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť - stavba „A“, v ktorej sa nachádzajú prenajaté priestory, je poistená pre prípad poškodenia alebo zničenia veci živelnou udalosťou. Poistenie zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v prenajatých kancelárskych priestoroch si zabezpečuje na svoje náklady nájomca.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom časovom predstihu informovať nájomcu o všetkých pripravovaných technických, prevádzkových a iných opatreniach týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a ktoré môžu mať vplyv na riadne užívanie predmetu nájmu nájomcom.
12. Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarom podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
13. 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 požiarom v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom môže skončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - d) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájom tiež zaniká z dôvodov uvedených v ustanovení § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia.
5. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri skončení nájmu sa vyhotoví Protokol, ktorý podpíšu obe strany, pričom každá z nich si ponechá jeden rovnopis Protokolu.

Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. 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. Prenajímateľ berie na vedomie povinnosť nájomcu zverejniť túto zmluvu, okrem Prílohy č. 1, ako aj jednotlivé faktúry z nej vyplývajúce, na čo dáva svojim podpisom súhlas.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť po jej zverejnení dňom 01. 04. 2022, alebo dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri, ak bude zmluva zverejnená v registri neskôr ako 31. 03. 2022.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka ako aj inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
4. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Príloha č. 1 - Pôdorys predmetu nájmu.
5. Všetky zmeny a doplnky k tejto Zmluve je možné robiť len formou písomných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
6. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy stratili platnosť alebo sú platné len sčasti alebo neskôr stratia platnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Na miesto neplatných ustanovení sa použije úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu a právnym účinkom porozumeli, ich zmluvné prejavy sú dostatočne jasné, určité a zrozumiteľné. Súčasne vyhlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Piešťanoch dňa:

V Bratislave dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
JUDr. Stanislav Volár
konateľ spoločnosti
V - CENTER, s.r.o.

.....
Mgr. Tomáš Szabo
poverený vykonávaním funkcie
riaditeľa sekcie prevádzky