

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**
Sídlo: Ul. 29. augusta 8 a 10
 813 63 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Ľubomír Vážny
 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 „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **SKK Trade, spol. s r.o.**
Sídlo: Poľná 328
 980 02 Jesenské
Štatutárny orgán: Ing. Ladislav Klement, konateľ
IČO: 46 448 489
DIČ: 2023395275
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s., Bratislava
IBAN: SK67 0900 0000 0050 2392 1737
SWIFT: GIBASKBX
Telefón: 0905 802 934
 Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka
 číslo: 21295/S
 (ďalej len „nájomca“)
 (ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy nachádzajúcej sa na Ul. K. 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 je nebytový priestor na 1. poschodí budovy, miestnosť č. 109 o výmere podlahovej plochy 22,44 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 v nevyhnutnej miere využívať spoločné priestory, ktoré súvisia s predmetom nájmu (vstupné priestory, chodbu, toalety a výťah).
4. Predmet nájmu je vybavený hnuťelným majetkom - kobercom, ktorý je pevne prilepený k podlahe.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel ako administratívnu kanceláriu v prevádzkovom čase prenajímateľa v pracovných dňoch pondelok až piatok od 6⁰⁰ h do 18⁰⁰ h.
6. Nájomca vyhlasuje, že mu bolo umožnené zoznámiť sa so stavom predmetu nájmu pred podpísaním tejto zmluvy a vyhlasuje, že je v stave vhodnom a spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu.

Čl. III Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú od 1. mája 2018.

Čl. IV Cena nájmu a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Cena nájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky 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, 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 prenajímateľovi nájomné v sume 50,00 EUR/m²/rok bez DPH, čo za výmeru 22,44 m² predstavuje **ročne sumu 1.122,00 EUR bez DPH** slovom: jedentisícstodvadsaťdva eur, čo je mesačne suma 93,50 EUR bez DPH.

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 a správa budovy.
4. Prenajímateľ si nebude v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“) účtovať k nájomnému daň z pridanej hodnoty.
5. Zálohová platba za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (ďalej len „služby spojené s nájmom“) predstavuje sumu 12,00 EUR/m²/rok, čo za výmeru 22,44 m² predstavuje ročne sumu 269,28 EUR vrátane DPH, z toho:
 - a) elektrická energia 40,44 EUR/rok,
 - b) plyn 201,96 EUR/rok,
 - c) vodné, stočné a zrážková voda 26,88 EUR/rok,
 čo mesačne predstavuje sumu 22,44 EUR vrátane DPH.
6. Náklady na služby spojené s nájmom 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 spojené s nájmom vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi 1x ročne na základe vyúčtovacej faktúry, do 30 dní od doručenia vyúčtovaní od jednotlivých dodávateľov. Prípadný preplatok alebo nedoplatok za služby spojené s nájmom bude uhradený oprávnenej zmluvnej strane na účet, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, do 15 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi.

Čl. V

Platobné podmienky

1. Platba nájomného a zálohová platba na služby spojené s nájmom (ďalej len „platba“) je splatná do 15 dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom, vždy do konca príslušného kalendárneho mesiaca.

Platba za kalendárny mesiac:

- a) za nájom 93,50 EUR,
- b) záloha na služby 22,44 EUR,

Spolu mesačne 115,94 EUR, slovom: stopätnásť eur 94/100 centov.

2. 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.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného pri zvýšení cien nájmu určených VZN mesta Rimavská Sobota v súlade s § 8 ods. 3 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 (ďalej len „zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií“), a to formou dodatku k tejto zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade preukázateľného zvýšenia alebo zníženia nákladov za poskytované služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy, bude výška zálohy upravená formou dodatku k tejto zmluve v prípade, ak zmena sumy ročných nákladov za služby spojené s nájmom presiahne 10 % sumy stanovenej v bode 1 tohto článku zmluvy.
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 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia 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.
9. Faktúra, ako daňový doklad, musí byť vyhotovená v súlade s ustanoveniami zákona o DPH. Ak 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.

Čl. 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.

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 hygienické predpisy, čistotu a poriadok v nebytových priestoroch a dbať na príkazy a usmernenia prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy do sumy 150,00 EUR s DPH si bude nájomca zabezpečovať sám na vlastné náklady.
6. 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.
7. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu. Nájomca môže vykonať úpravy nebytových priestorov len po dohode s prenajímateľom.
8. 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.
9. 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 požiarom v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarom“) a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.
10. 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.
11. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch objektu, v ktorom je situovaný predmet nájmu.
12. Nájomca bude rešpektovať príkazy bezpečnostno-technickej služby prenajímateľa pri realizovaní havarijného alebo evakuačného plánu.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy prenajímateľa, upravujúce organizačné a režimové opatrenia v objekte, kde je situovaný predmet nájmu.

14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné opatrenia a pravidlá určené prenajímateľom na prevádzku budovy.
15. Zmluvné strany sa v zmysle § 5 písm. f) zákona o ochrane pred požiarimi, v nadväznosti na § 15 ods. 2 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov dohodli na užívaní jednej spoločnej ohlasovne požiarov zriadenej prenajímateľom na prízemí budovy vo vstupnej hale – stanovište strážnej služby.
16. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
17. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažovať.
18. Nájomca môže umiestniť svoje označenie na predmet nájmu len so súhlasom prenajímateľa.
19. V prípade, ak nájomca poškodí predmet nájmu vrátane hnutelného majetku 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.).
20. V prípade, ak nájomca na základe písomnej výzvy v stanovenej lehote neuhradí spôsobenú škodu, má prenajímateľ právo sumu predstavujúcu škodu pripočítať k sume nájomného za mesiac, bezprostredne nasledujúci po uplynutí lehoty stanovenej vo výzve na úhradu škody.
21. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu pozná, berie ho na vedomie a v takomto stave si ho prenajíma, nakoľko ho užíva na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 18037-2/2017-RS zo dňa 2. júna 2017 platnej a účinnej do 30. apríla 2018. Na základe uvedeného sa zmluvné strany dohodli, že predmet nájmu nie je potrebné odovzdať a prebrať.
22. 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.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Zmluva môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“),
 - c) odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán.

2. Výpovedná lehota je jednomesačná 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 o nájme.
4. Odstúpiť od zmluvy je oprávnená ktorákoľvek zmluvná strana v prípade nedodržania práv a nesplnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy druhou zmluvnou stranou. 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.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s výnimkou opráv, zmien a úprav vykonaných v súlade s touto zmluvou a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Pri skončení nájmu bude vyhotovený písomný protokol, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis toho protokolu.

Čl. IX Osobitné ustanovenia

1. Nájomca podpísaním 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 o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci“), potvrdzuje, že neuzavrel s prenajímateľom dohodu podľa § 18 zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a za dodržiavanie uvedeného zákona zodpovedá samostatne.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú ihneď písomne oznámiť druhej zmluvnej strane závažné skutočnosti, ktoré nastali po podpísaní zmluvy a súvisia s predmetom zmluvy.
3. 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 v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu a svojim podpisom dáva súhlas na zverejnenie tejto zmluvy, okrem prílohy.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky dňom 1. mája 2018.
3. Dozorná rada Sociálnej poisťovne uznesením č. 14/01/18 zo dňa 20. februára 2018 schválila 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 verejnoprávnych inštitúcií.
4. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme, Občianskeho zákonníka, zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, ktoré budú jej neoddeliteľnou súčasťou
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. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, vyplývajúce z tejto zmluvy, budú riešiť rokovaním o nožnej dohode. Prípadné spory, o ktorých sa zmluvné strany nedohodli, budú postúpené na rozhodnutie vecne a miestne príslušnému súdu.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha - Dispozičné riešenie priestorov.
9. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
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 _____

Rimavská Sobota dňa _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Ľubomír Vážny
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Ing. Ladislav Klement
konateľ SKK TRADE, spol. s.r.o.