

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 12 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

Čl. I

Zmluvné strany

<u>Prenajímateľ:</u>	Mesto Veľké Kapušany
Sídlo:	L.N. Tolstého 1 079 01 Veľké Kapušany
Zastúpený:	PaedDr. Peter Petrikán, PhD. primátor mesta Veľké Kapušany
IČO:	00 332 038
DIČ:	2020540104
Bankové spojenie:	
IBAN:	

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

<u>Nájomca:</u>	Sociálna poisťovňa
Sídlo:	Ul.29.augusta 8 a 10 813 63 Bratislava
Zastúpený:	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
IČ DPH	SK2020592332
Kontaktná a fakturačná adresa:	Sociálna poisťovňa, pobočka Michalovce Námestie osloboditeľov 81, 071 01 Michalovce
Bankové spojenie:	
IBAN:	

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“).

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy nachádzajúcej sa na ul. L.N.Tolstého č.1 vo Veľkých Kapušanoch, postavenej na parcele č. 1729/2

a 1731/3 - zastavaná plocha a nádvorie, súpisné číslo 86 v katastrálnom území Veľké Kapušany, zapísanej na LV č. 1449 (ďalej len „budova“).

2. Predmetom nájmu sú kancelárske priestory, kancelária č. 24, na 2. nadzemnom podlaží budovy uvedenej v bode 1 tohto článku o celkovej výmere 25,39 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Umiestnenie predmetu nájmu je vyznačené na pôdoryse priestorov, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Účelom nájmu je zabezpečenie výkonu sociálneho poistenia v súlade so Zákonom č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov, Sociálnou poisťovňou, pobočka Michalovce, vysunuté pracovisko Veľké Kapušany.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže v nevyhnutnej miere využívať aj spoločné priestory súvisiace s predmetom nájmu (vstupné priestory, chodby a schodisko, sociálne zariadenie).
6. Celková plocha budovy je 1470 m², z čoho predmet nájmu tvorí 1,7 %.
7. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a na dohodnutý účel. Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nebude vyhotovený z dôvodu, že nájomca predmet nájmu už užíva v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 900-34808/2007, (08/2007) v znení dodatkov č. 1 - 3.

Čl. III Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od účinnosti zmluvy do 31.12.2024.

Čl. IV Cena nájmu a splatnosť nájomného

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, 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 a schválená Unesením Mestského zastupiteľstva vo Veľkých Kapušanoch číslo 154 zo dňa 23.06.2021 v sume **1 777,20 Eur ročne** (slovom tisícšesťdesiatšesť eur a dvadsať centov). Výška nájomného je suma, za ktorú mesto obvykle priestory prenajíma.
2. 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.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy v mesačných splátkach v sume **148,10 Eur** (slovom: jednoštyridsaťosem eur a desať centov), so splatnosťou do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania platby na účet prenajímateľa.

4. Ak sa ktorákoľvek zmluvná strana s platením peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy omešká, je druhá zmluvná strana oprávnená účtovať úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Realizáciu úhrad a výkon práv a povinností na základe tejto zmluvy vykonáva Sociálna poisťovňa, pobočka Michalovce, ktorej kontaktné a fakturačné údaje sú uvedené v čl. I tejto zmluvy.

Čl. V

Poskytovanie služieb a úhrada nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Prenajímateľ zabezpečí v predmete nájmu nasledovné služby spojené s nájmom - dodávku tepla, elektrickej energie a vodné, stočné.
2. Za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy mesačné zálohy v sume **95,40 Eur** (slovom deväťdesiatpäť eur a štyridsať centov) s DPH a to do 15.-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zálohová platba pozostáva zo zálohy (bez DPH) na:

a) dodávku tepla	48,00 Eur
b) vodné, stočné	3,00 Eur
c) elektrickú energiu	28,50 Eur

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť za služby v sume 79,50 Eur bez DPH, t.j. 95,40 Eur s DPH uhrádzať pravidelne mesačne spolu s nájomným na základe prenajímateľom vystavenej a doručenej faktúry.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky zálohových platieb za služby spojené s nájmom formou písomného dodatku k zmluve v prípade preukázateľného zvýšenia cien za poskytované služby.
4. Skutočné náklady za služby spojené s nájmom bude prenajímateľ rozúčtovať takto:
 - a) Vykurovanie – v prenajatých priestoroch nie je podružný merač tepla. Ročná zálohová platba 576,00 EUR bez DPH, t.j. 691,20 Eur s DPH , mesačne suma 48,00 bez DPH, 57,60 Eur s DPH.
Prenajímateľ vykoná v termíne do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry/dobropisu, vyúčtovanie skutočných nákladov za vykurovanie na základe faktúr od dodávateľa prepočítaním na pomer prenajímanej plochy 25,39 m², k celkovej vykurovanej ploche objektu 1470 m², z čoho predmet nájmu predstavuje 1,7 % (percentuálny podiel).
 - b) Vodné a stočné - v prenajatých priestoroch nie je podružný merač. Ročná zálohová platba 36 Eur bez DPH, t.j. 43,20 Eur s DPH , mesačne suma 3,00 Eur bez DPH, 3,60 Eur s DPH.
Prenajímateľ vykoná v termíne do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry /dobropisu vyúčtovanie skutočných nákladov na základe faktúr od dodávateľa, prepočítaných pomerom počtu zamestnancov prenajímateľa k celkovému počtu zamestnancov v budove. Počet zamestnancov nájomcu za účelom aktualizácie percentuálneho podielu - jeden.

- c) Elektrická energia – v prenajatých priestoroch nie je podružný merač elektrickej energie. Ročná zálohová platba 342,00 Eur bez DPH, t.j. 410,40 Eur s DPH, mesačne suma 28,50 Eur bez DPH, t.j. 34,20 Eur s DPH.
Prenajímateľ vykoná v termíne do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry/dobropisu, vyúčtovanie skutočných nákladov za elektrickú energiu na základe faktúr od dodávateľa prepočítaním na pomer prenajímanej plochy 25,39 m², k celkovej ploche objektu 1470 m², z čoho predmet nájmu predstavuje 1,7 % (percentuálny podiel).
- d) Nájomca si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečuje samostatne.
- e) Prenajímateľ sa zaväzuje vyúčtovať prípadný nedoplatok za služby spojené s nájmom samostatnou faktúrou. Nájomca sa zaväzuje uhradiť uvedený nedoplatok do 15 dní od doručenia faktúry na korešpondenčnú adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť prípadný preplatok na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 15 dní po vykonaní celkového vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na bankový účet nájomcu alebo prenajímateľa.
- f) 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 a zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve 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.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu len s prechádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Prenajímateľ, ako vlastník nehnuteľnosti je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
5. Náklady na drobné opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu do sumy 50,00 Eur s DPH jednotlivo za každú opravu hradí nájomca.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Stavebné úpravy majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku, ktoré vykonal a uhradil nájomca bude odpisovať nájomca. O tieto úpravy prenajímateľ nebude zvyšovať vstupnú hodnotu

hmotného majetku. Nájomca nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy prenajatých priestorov.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný vykonať všetko pre uskutočnenie opráv, ktoré je povinný vykonať v čo najkratšom čase podľa povahy a rozsahu opráv a zodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s nevykonaním alebo bezdôvodným odkladom vykonania týchto opráv. Ak nájomca nemôže užívať prenajaté nebytové priestory z dôvodov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť nájomného za obdobie, počas ktorého nemohol nájomca užívať nebytové priestory na dohodnutý účel, a to v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi na vrátenie pomernej časti nájomného.
8. V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby je nájomca povinný bezodkladne umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
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 bude rešpektovať príkazy bezpečnostno-technickej služby prenajímateľa pri realizovaní havarijného alebo evakuačného plánu.
11. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní určeným zamestnancom prenajímateľa alebo oprávneným osobám prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov.
12. Prenajímateľ je povinný plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi objektu ako celku, ktoré vznikajú v súvislosti s povinnosťami uvedenými v zákone č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“), v nadväznosti na § 13 a § 15 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ako aj vyhlášky č. 508/2009 Z. z.
13. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť vlastných technických zariadení a zaväzuje sa v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany a dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, a to po celú dobu trvania nájmu, najmä vykonať všetky potrebné úlohy na úseku BOZP v zmysle zákona 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a na úseku požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.
14. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
15. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažovaný právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi užívanie vecí obmedziť. Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť, ktorej súčasťou je predmet nájmu, je poistená proti živelným udalostiam, požiaru a vode z vodovodných zariadení. Za týmto účelom je prenajímateľ povinný na požiadanie nájomcu predložiť k nahliadnutiu poisťnú zmluvu.

16. Za škodu na predmete nájmu a na zariadeniach v ňom umiestnených spôsobenú zamestnancami nájomcu a ďalšími osobami nachádzajúcimi sa v predmete nájmu so súhlasom nájomcu, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
17. Poistenie majetku vneseného nájomcom do predmetu nájmu si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady. Pokiaľ nájomca tento majetok nepoistí, za prípadné škody, ktoré by z titulu nepoistenia neboli kryté, zodpovedá sám nájomca a prenajímateľ nenesie akúkoľvek povinnosť vzniknuté škody nájomcovi hradiť. Vyššie uvedené sa nevzťahuje na povinnosť prenajímateľa uhradiť škodu, ktorá vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona.
18. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca na predmete nájmu umiestnil vhodné a primerané tabule, resp. nápisy, informujúce o tom, že v predmete nájmu vykonáva svoju činnosť, ako aj umiestniť tabuľu s označením nájomcu (logom) na budove. Nájomca pred tým, ako ich umiestni, je povinný ich prekonzultovať s prenajímateľom. Nájomca je najneskôr v deň ukončenia nájmu povinný tieto tabule a nápisy odstrániť.
19. 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.

Čl. VII Skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa môže skončiť pred uplynutím doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou 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 (ďalej len „zákon o nájme“).
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu .
2. Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená 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. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný všetky prenajaté priestory predmetu nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné stavebné úpravy, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa, a to najneskôr v deň skončenia nájmu.
5. V prípade skončenia nájmu sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi nespotrebované nájomné už zaplatené nájomcom, a to do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 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. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejniť túto zmluvu, ako aj faktúry z nej vyplývajúce, okrem jej prílohy, na čo dávajú svojim podpisom súhlas.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť po jej zverejnení dňom 01.01.2023, alebo dňom nasledujúcim po dni jeho prvého zverejnenia, ak sa zmluva zverejní po 31.12.2022.
3. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.-
4. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné, nemá to a ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, kým takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako však aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia použijú iné ustanovenia tejto zmluvy a ak také nie sú, potom príslušné ustanovenia slovenských právnych predpisov a to také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 – pôdorys priestorov.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia dostane nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.
7. Meniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných po vzájomnej dohode zmluvných strán.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli čo do rozsahu i obsahu, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a nebol vykonaný v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, sú oprávnené zmluvu uzavrieť aj podľa svojich vnútorných predpisov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Veľké Kapušany dňa _

Bratislava dňa _

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

PaedDr. Peter Petrikán, PhD.
primátor mesta Veľké Kapušany

Mgr. Tomáš Szabo
poverený vykonávaním funkcie
riaditeľa sekcie prevádzky

nie rąpię

