

Zmluva

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

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: SK40 8180 0000 0070 0016 4314
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **Bratislavská teplárenská, a.s.**
Sídlo: Turbínová 3
829 05 Bratislava – mestská časť Nové Mesto
Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Raček, predseda predstavenstva
Ing. Štefan Fleischer, podpredseda predstavenstva
IČO: 35 823 542
DIČ: 2020285245
IČ DPH: SK2020285245
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK96 7500 0000 0001 2511 8133
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 2851/B
(ďalej len „**nájomca**“)
(spolu ďalej aj ako „**zmluvné strany**“)

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 Nevädzovej ulici 10 v Bratislave, súpisné číslo 5874, druh stavby: Iná budova, popis stavby: Výpočtové stredisko, postavené na parcele č. 15537/27, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Ružinov, obec BA – m. č. RUŽINOV, okres Bratislava II, zapísanej na liste vlastníctva č. 1853 vedenom na katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava (ďalej len „budova“).
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory na 1. podzemnom podlaží budovy, technickú miestnosť, v ktorej bude umiestnená odovzdávacia stanica tepla (ďalej len „OST“) o celkovej výmere 46,17 m² (ďalej len „predmet nájmu“) do užívania nájomcovi a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu prenájomcovi dohodnuté nájomné v zmysle čl. IV bodu 2 tejto zmluvy.
3. Dispozičné riešenie umiestnenia predmetu nájmu je uvedené v prílohe - Pôdorys OST, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností berie prenájomca na vedomie, že hnutelné veci a technologické zariadenia nachádzajúce sa v predmete nájmu sú vo vlastníctve nájomcu.
5. Nájomca bude užívať predmet nájmu na prevádzkovanie vlastných technologických zariadení OST na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody pre potreby prenájomcu.
6. Nájomca vyhlasuje, že mu bolo umožnené pred podpísaním tejto zmluvy oboznámiť sa so stavom predmetu nájmu a vyhlasuje, že je v stave spôsobilom na dohovorené a obvyklé užívanie v súlade s účelom nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol, ktorý podpíše za prenájomcu riaditeľ odboru prevádzky a za nájomcu vedúci odboru právneho a zmluvných vzťahov, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis tohto protokolu.

Čl. III

Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu určitú, na jeden rok od nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Čl. IV

Cena nájmu a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Cena nájmu je 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, § 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 podľa § 4 ods. 1 písm. k) vyhlášky Úradu

pre reguláciu sieťových odvetví, ktorou sa ustanovuje cenová regulácia v tepelnej energetike č. 248/2016 Z. z. v znení neskorších predpisov.

2. Cena nájmu je dohodnutá v sume **17,50 Eur/m²/rok** bez DPH, čo za výmeru 46,17 m² **ročne predstavuje sumu 807,98 Eur bez DPH** (slovom osemstosedem eur a deväťdesiatosem 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. **Zálohová platba na služby**, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom (ďalej len „služby“) predstavuje ročne sumu **960,00 Eur s DPH** (slovom deväťstošesťdesiat eur), z toho:

a) dodávka elektrickej energie	954,00 Eur s DPH,
b) vodné a stočné	6,00 Eur s DPH.

 (cena nájmu a zálohová platba na služby ďalej spolu len „platba“).

ČI. V

Platobné podmienky

1. Platbu nájomca uhradí jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 14 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, so splatnosťou 30 dní odo dňa jej doručenia na adresu sídla nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy v sume:

a) za nájom	807,98 Eur bez DPH,
b) za služby	960,00 Eur s DPH

 Spolu ročne: **1 767,98 Eur s DPH**
 (slovom: tisíc sedemsto šesťdesiat sedem eur a deväťdesiatosem centov).
2. Nájomca sa zaväzuje platbu uhradiť 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 v súlade s § 8 ods. 3 zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií, a to formou dodatku k tejto zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že poverené osoby, ktorými sú za prenajímateľa riaditeľ odboru prevádzky a za nájomcu vedúci odboru správy merania a odpočtov a referent odberu energií, odsúhlasia stav meračov za rok 2019 dňa 20. decembra 2019 a za rok 2020 najneskôr sedem pracovných dní pred skončením účinnosti tejto zmluvy.
5. Zálohové platby na elektrickú energiu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi jedenkrát za kalendárny rok podľa skutočnej spotreby na základe vyúčtovacej faktúry, do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry od dodávateľa.

6. Zálohové platby na vodné a stočné vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi jedenkrát za kalendárny rok podľa skutočnej spotreby na základe vyúčtovacej faktúry, do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry od dodávateľa.
7. Prípadný preplatok alebo nedoplatok za služby bude uhradený oprávnenej zmluvnej strane na účet, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, do 15 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi.
8. V prípade, 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.
9. V prípade, ak sa nájomca dostane s platbami podľa tejto zmluvy do omeškania, prenajímateľ má právo účtovať úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
10. Ak nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v deň skončenia nájmu neodovzdá, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si nárok na zmluvnú pokutu v sume 50,00 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.
11. Dohodnutú zmluvnú pokutu a úrok z omeškania uhradí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa ich uplatnenia na základe riadne vystavenej faktúry.
12. Uhradením zmluvnej pokuty nájomcom nezanikne nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorá prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne poskytovanie služieb.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, len za prítomnosti nájomcu.
3. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi po dobu trvania nájomného vzťahu kľúče od vstupných dverí do predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu 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 predmetu nájmu. Za týmto účelom budú na stanovišti osobnej ochrany uložené v zapečatenom obale rezervné kľúče od predmetu nájmu. V prípade použitia rezervných kľúčov je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu túto skutočnosť oznámiť nájomcovi a za jeho prítomnosti vykonať opätovné zapečatenie rezervných kľúčov.
4. V prípade havárie spoločných zariadení v budove, resp. inej udalosti, ktorá by mohla ohroziť prevádzku technologických zariadení OST, je prenajímateľ povinný

bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť poruchovej službe nájomcu, tel.: 02/ 573 72 420. Prenajímateľ je povinný bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku, resp. rozšírenia škody, pričom je povinný zabezpečiť taktiež bezodkladné odstránenie havarijného stavu. Zmenu uvedeného telefónneho čísla je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

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. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu a aby nespôsobil prenajímateľovi škodu.
3. Nájomca je povinný dodržiavať hygienické predpisy, čistotu a poriadok v predmete nájmu a dbať na príkazy a usmernenia prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevýši sumu vo výške 150,00 EUR.
5. Nájomca je povinný zabezpečovať periodicitu všetkých druhov revízií vlastných zariadení v predmete nájmu z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Kópiu východiskovej revíznej správy, ako aj kópie následných revízných správ je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi .
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť každé poškodenie predmetu nájmu a taktiež potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s potrebnými a nevyhnutnými opravami znáša zmluvná strana, ktorá potrebu vynaloženia týchto nákladov svojím konaním zavinila.
7. V prípade havárie technologických zariadení príslušnej OST, ktorá by mohla mať negatívny vplyv na stavebné konštrukcie, resp. prevádzku budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi na tel. č. 0915 710 049, prípadne na e-mailovú adresu anton.vyberal@socpoist.sk. Nájomca je súčasne povinný bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku, resp. rozšírenia škody a bezodkladné odstránenie havarijného stavu. Zmenu kontaktných údajov uvedených v tomto bode je prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi.
8. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. 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.

10. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení umiestnených v predmete nájmu, 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 (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarmi“) a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.
11. Nájomca zabezpečuje v predmete nájmu bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci“).
12. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za vypracovanie dokumentácie, prevenciu, prípravu a vykonávanie opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v predmete nájmu na svoje náklady podľa ustanovení zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
13. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce zo všeobecne záväzných predpisov ochrany zdravia, bezpečnosti pri práci a ochrane majetku, protipožiarnych predpisov, ako aj z požiarneho poplachového vnútorných riadiacich aktov prenajímateľa. Za všetku škodu, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
14. Nájomca je povinný hlásiť prenajímateľovi 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 predmete nájmu.
15. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch budovy, v ktorej je situovaný predmet nájmu.
16. Nájomca bude rešpektovať príkazy bezpečnostno-technickej služby prenajímateľa pri realizovaní havarijného alebo evakuačného plánu.
17. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy prenajímateľa, upravujúce organizačné a režimové opatrenia v budove, v ktorej je situovaný predmet nájmu.
18. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné opatrenia a pravidlá určené prenajímateľom na prevádzku budovy.
19. Zmluvné strany sa v zmysle § 5 písm. f) zákona o ochrane pred požiarmi, 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 osobnej ochrany prenajímateľa.
20. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
21. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažovať.

22. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy prenajímateľa, upravujúce organizačné a režimové opatrenia v predmete nájmu, pričom prenajímateľovi poskytne menný zoznam svojich zamestnancov, ktorí budú vstupovať do predmetu nájmu v súvislosti s prevádzkou, údržbou a opravou OST. Nájomca je povinný pri každej personálnej zmene zoznam aktualizovať aj poskytnúť ho bezodkladne prenajímateľovi.

Čl. VIII Skončenie nájmu

1. Zmluva 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 aj bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná 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.
3. Ukončenie nájomného vzťahu nezavahuje 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.
4. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, resp. s výnimkou opráv, zmien a úprav vykonaných v súlade s touto zmluvou.
5. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán, za prenajímateľa riaditeľ odboru prevádzky a za nájomcu vedúci odboru právneho a zmluvných vzťahov, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis tohto protokolu.

Čl. IX Osobitné ustanovenia

Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca bude odpisovať hmotný majetok – stavebné úpravy predmetu nájmu s tým, že vytvorené odpisy budú nájomcom uplatnené v súlade so zákonom č. 595/2003 Z. z. o daní z príjmov v znení neskorších predpisov.

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 okrem prílohy a svojim podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni po jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
3. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme, Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka, zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha - Pôdorys OST.
5. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba formou písomných dodatkov, ktoré budú neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, vyplývajúce z tejto zmluvy, budú riešiť rokovaním o novej dohode. Prípadné spory, o ktorých sa zmluvné strany nedohodli, budú postúpené na rozhodnutie vecne a miestne príslušnému súdu.
7. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
8. 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 _____

Bratislava dňa _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Ľubomír Vážny
generálny riaditeľ
Sociálnej poisťovne

Ing. Vladimír Raček
predseda predstavenstva spoločnosti
Bratislavská teplárenská, a.s.

Ing. Štefan Fleischer
podpredseda predstavenstva spoločnosti
Bratislavská teplárenská, a.s.