

Zmluva č. 1224/2019

**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: **PB Capital, a.s.**
Sídlo: Mlynská 27
 040 01 Košice

Štatutárny orgán: Pavol Baran, predseda predstavenstva
IČO: 31 722 296
DIČ: 2020493662
IČ DPH: SK2020493662

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK46 0200 0000 0000 0040 3512
SWIFT: SUBASKBX

Telefón: 0903 249 123 – zmluvné podmienky
 0903 249 030 – prevádzkové záležitosti

Kontaktný email pre zasielanie elektronickej faktúry: tomaslukac@pbcapital.sk

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa, vložka číslo: 749/V
 (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **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
IBAN: SK03 8180 0000 0070 0015 7026
SWIFT: SPSRSKBA

Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Košice
 Festivalové nám. 1, 041 84 Košice

Telefón: 0906 174 526

Kontaktný e-mail pre doručovanie faktúr: katarina.nagyova@socpoist.sk
 (ďalej len „nájomca“)

(ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb.
 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len
 „zmluva“).

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy obchodu a služieb nachádzajúcej sa na Jaltskej 2 v Košiciach, a to konkrétne stavby so súpisným číslom 986, postavenej na parcele registra „C“, parcelné č. 2339/26, druh stavby 14 – budovy obchodu a služieb, umiestnenie stavby 1, zapísanej na liste vlastníctva č. 12315 vedenom na katastrálnom odbore Okresného úradu Košice, okres Košice III, obec Košice - Dargovských hrdinov, katastrálne územie Furča (ďalej len „budova“).
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor miestnosť č. 3.04 na 3. NP o celkovej výmere podlahovej plochy 225,86 m². Pôdorys nebytových priestorov tvorí neoddeliteľnú prílohu k tejto zmluve.
3. Prenajímaná plocha predstavuje 3,66 % z celkovej podlahovej plochy budovy, t. j. zo 6 174,29 m². Nájomca je oprávnený využívať spoločné priestory, ktoré súvisia s predmetom nájmu (vstupné priestory, chodbu a výťah).
4. Predmetom nájmu je aj hnuťelný majetok prenajímateľa – nové kovové pozinkované regály, a to:
 - a) 72 ks regálov série Primo s piatimi policami, s nosnosťou 500 kg a rozmermi 180 x 100 x 30 cm,
 - b) 118 ks regálov série Standard so šiestimi policami, s nosnosťou 1 200 kg a rozmermi a 220 x 100 x 40 cm,
 - c) 43 ks regálov série Stark s piatimi policami, s nosnosťou 1 750 kg a rozmermi 200 x 120 x 60 cm.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade potreby doplnenia ďalších regálov si tieto zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel ako registratúrne stredisko v prevádzkovom čase prenajímateľa v pracovných dňoch pondelok až piatok od 6⁰⁰ h do 18⁰⁰ h.
7. Nájomca vyhlasuje, že mu bolo umožnené oboznámiť sa so stavom predmetu nájmu vrátane hnuťelného majetku pred podpísaním tejto zmluvy a vyhlasuje, že sú v stave vhodnom a spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu. O prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis protokolu.

Čl. III

Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31. januára 2025, s možnosťou jej predĺženia počas platnosti a účinnosti zmluvy a to formou písomného dodatku k tejto zmluve.

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 (ďalej len „zákon o cenách“) a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v sume **60,00 EUR/m²/rok** bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“), čo za výmeru 225,86 m² predstavuje **ročne sumu 13 551,60 EUR bez DPH** slovom: trinásťtisícpäťstopäťdesiatjeden eur a šesťdesiat centov, čo je **mesačne suma 1 129,30 EUR bez DPH**.
3. V cene nájmu je zahrnutý nájom regálov.
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 DPH.
5. Paušálna platba za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom (ďalej len „služby spojené s nájomom“) predstavuje sumu **12,00 EUR/m²/rok**, čo za výmeru 225,86 m² predstavuje **ročne sumu 2 258,60 EUR bez DPH a 2 710,32 EUR s DPH** (slovom dvetisícšesťdesiatšesť eur a tridsaťdva centov), z toho:

a) elektrická energia	150,32 EUR/rok s DPH,
b) plyn	1 230,00 EUR/rok s DPH,
c) vodné, stočné a zrážková voda	110,00 EUR/rok s DPH,
d) správa a údržba plynovej kotolne	420,00 EUR/rok s DPH,
e) upratovanie spoločných priestorov, zimná a letná údržba chodníkov a kamerový systém	800,00 EUR/rok s DPH,

 čo je **mesačne suma 188,22 EUR bez DPH a 225,86 EUR s DPH**.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si na vlastné náklady bude zabezpečovať upratovanie predmetu nájmu, telekomunikačné služby a odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu.

Čl. V

Platobné podmienky

1. Mesačná platba nájomného v sume 1 129,30 EUR bez DPH a paušálna suma za služby spojené s nájomom v sume 225,86 EUR s DPH, t. j. spolu suma **1 355,16 EUR s DPH** (slovom tisíctristopäťdesiatpäť eur šesťdesiat centov) (ďalej len „platba“) je splatná do 15 dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom, vždy do konca príslušného kalendárneho mesiaca.
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. V prípade, ak sa nájomca dostane s platbami podľa tejto zmluvy do omeškania, prenajímateľ má právo účtovať úroky z omeškania v súlade s nariadením vlády č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení nariadenia vlády č. 303/2014 Z. z.
4. 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.

ČI. 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.

ČI. VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný platiť v dohodnutých termínoch dohodnuté 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 s prihliadnutím na opotrebenie bežným užívaním predmetu nájmu.
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 jednotlivo do sumy 120,00 EUR s DPH si bude nájomca zabezpečovať sám na vlastné náklady.
6. Nutnosť výkonu opráv nad 120,00 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 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.
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 rešpektovať príkazy bezpečnostno-technickej služby prenajímateľa pri realizovaní havarijného alebo evakuačného plánu.
12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy prenajímateľa, upravujúce organizačné a režimové opatrenia v objekte, kde je situovaný predmet nájmu.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné opatrenia a pravidlá určené prenajímateľom na prevádzku budovy.
14. 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 strážnej služby prenajímateľa.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
16. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažiť.
17. Nájomca môže umiestniť svoje logo na budovu prenajímateľa a označenie na predmet nájmu len so súhlasom prenajímateľa.
18. 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.).
19. 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.

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.
4. 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.
5. 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 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“), a tiež 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s ustanovením § 71 ods. 1 písm. b) zákona o DPH súhlasí so zasielaním elektronických faktúr prenajímateľa a súčasne potvrdzuje, že súhlasí s podmienkami ich zasielania. Elektronická faktúra je v zmysle § 71 ods. 1 písm. b) zákona o DPH daňovým dokladom:

- a) prenajímateľ sa zaväzuje elektronickú faktúru doručovať najneskôr do 7 dňa daného kalendárneho mesiaca vo formáte .PDF na kontaktný e-mail nájomcu pre zasielanie elektronických faktúr,
- b) ak nájomca do 7 dňa kalendárneho mesiaca elektronickú faktúru nedostane je povinný kontaktovať prenajímateľa a žiadať zaslanie faktúry,
- c) zmluvné strany sa dohodli informovať o akýchkoľvek zmenách majúcich vplyv na zasielanie elektronických faktúr, najmä zmenu kontaktného e-mailu,
- d) nájomca potvrdzuje, že má výlučný prístup ku kontaktnému e-mailu pre zasielanie elektronických faktúr; prenajímateľ nezodpovedá za akýkoľvek únik informácií z e-mailu odosielateľa,
- e) nájomca je oprávnený odvolať dohodu o elektronickom zasielaní faktúr písomným oznámením doručeným prenajímateľovi; odvolanie je účinné uplynutím kalendárneho štvrťroka nasledujúceho po kalendárnom štvrťroku, v ktorom bolo odvolanie dohody doručené prenajímateľovi.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. 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 (zákon o slobode informácií) 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. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu, ako aj faktúry z nej vyplývajúce a svojím podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie, 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. februára 2020.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha – Pôdorys 3. NP nebytových priestorov.
4. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme, Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych 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 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. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.
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.

Košice dňa _____

Bratislava dňa _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Pavol Baran
predseda predstavenstva
PB Capital, a.s.

Ing. Ľubomír Vážny
generálny riaditeľ
Sociálnej poisťovne