

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Franco Real Estates s.r.o.**
 Sídlo: Trojská 629/116, Troja, 171 00 Praha 7, Česká republika

Zastúpený: Mgr. Vladimír Polacký
 prokurista

IČO: 05658888
 DIČ: CZ 05658888
 IČ DPH: SK4120110984
 Bankové spojenie: Fio banka, a.s.
 IBAN: CZ84 2010 0000 0027 0163 8794

Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, oddiel: C vložka č. 268522

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Sociálna poisťovňa**
 Sídlo: Ul. 29. augusta 8 a 10, 813 63 Bratislava

V zastúpení: Ing. Gabriel Merňák
 riaditeľ sekcie prevádzky
 oprávnený v zmysle písm. D) bodu 4. Prílohy č. 1 ku
 Kompetenčného poriadku Sociálnej poisťovne

IČO: 30807484
 DIČ: 2020592332

Kontaktná a fakturačná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Čadca
 Štúrova 2078, 022 01 Čadca

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 2, 810 05 Bratislava
 IBAN: SK69 8180 0000 0070 0015 6226

(ďalej len „nájomca“)

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

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

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ulici Fraňa Kráľa č. 1504 v Čadci, postavenej na parcele reg. „C“, parcelné č. 711, popis stavby - budova VÚB čs.1504 a „i“, v katastrálnom území Čadca, obec Čadca, okres Čadca, zapísanej na liste vlastníctva č. 1705, ktorý je vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Čadca.
2. Predmetom nájmu sú kancelárske priestory o celkovej výmere podlahovej plochy 323,90 m², a to miestnosti:
 - kancelária č. 3.004 o výmere podlahovej plochy 20,50 m²
 - kancelária č. 3.005 o výmere podlahovej plochy 13,62 m²
 - kancelária č. 3.006 o výmere podlahovej plochy 20,40 m²
 - kancelária č. 3.007 o výmere podlahovej plochy 16,10 m²
 - kancelária č. 3.017 o výmere podlahovej plochy 16,00 m²
 - kancelária č. 3.018 o výmere podlahovej plochy 17,90 m²
 - kancelária č. 3.019 o výmere podlahovej plochy 20,51 m²
 - kancelária č. 3.020 o výmere podlahovej plochy 20,70 m²
 - kancelária č. 3.021 o výmere podlahovej plochy 46,80 m²
 - kancelária č. 3.022 o výmere podlahovej plochy 18,65 m²
 - kancelária č. 3.023 o výmere podlahovej plochy 25,00 m²
 - kancelária č. 3.024 o výmere podlahovej plochy 25,30 m²
 - kancelária č. 3.025 o výmere podlahovej plochy 20,00 m²
 - kancelária č. 3.026 o výmere podlahovej plochy 4,26 m²
 - kancelária č. 3.027 o výmere podlahovej plochy 13,10 m²
 - kancelária č. 3.028 o výmere podlahovej plochy 25,06 m²

(ďalej spolu len „predmet nájmu“).
3. Pôdorys prenajatých priestorov tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve o nájme.
4. Celková plocha budovy je 2 385,3 m², z čoho predmet nájmu tvorí 13,58 %.
5. Spolu s užívaním predmetu nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné časti a zariadenia nachádzajúce sa v budove, ako aj chodníky, spevnené plochy a komunikáciu, ktorých užívanie je spojené s užívaním a prístupom do predmetu nájmu.
6. V čase uzavretia tejto zmluvy nájomca predmet nájmu už užíva v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1818 uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 31.03.2008, v znení jej dodatkov č. 1 až 8, preto nebude vyhotovený preberací protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

Čl. II

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je zabezpečenie výkonu činnosti Sociálnej poisťovne, pobočka Čadca v súlade so zákonom č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.

Čl. III

Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu **neurčitú** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy o nájme.

Čl. IV

Cena nájmu a splatnosť nájomného

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 v sume **3,50 EUR /m²/mesiac**, čo za výmeru predmetu nájmu 323,90 m² predstavuje sumu **1 133,65 EUR mesačne** (3,50 EUR/m²/mesiac x 323,9 m²), **t. j. 13 603,80 EUR ročne**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je podľa § 38 odseku 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, oslobodené od dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude dohodnuté nájomné v sume **1 133,65 EUR** uhrádzať pravidelne v mesačných splátkach, na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Lehota splatnosti faktúry sa stanovuje na 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený navrhnúť úpravu výšky nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom SR za uplynulý rok, a to formou dodatku k tejto zmluve o nájme. Upravená cena nájmu bude účinná od účinnosti dodatku, teda dňom nasledujúcim po zverejnení dodatku k zmluve v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
5. V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnom roku. Ak výška inflácie v danom roku nedosiahne vzhľadom na výšku nájomného 2,- €, tak sa zmena neuplatní.

6. Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, prenajímateľ je 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 v znení nariadenia vlády č. 303/2014 Z. z.
7. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že v prípade potreby výpočtu alikvotnej časti ceny nájmu alebo služieb spojených s nájmom bude východiskom cena za mesiac.

Čl. V

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi tieto služby:
 - a. základné služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to:
 - elektrická energia,
 - teplo,
 - vodné a stočné,
 - odvod zrážkovej vody,
 - upratovanie spoločných priestorov,
 - b. správa a údržba nehnuteľnosti (revízie a údržba technických zariadení, opravy spoločných častí, požiarňa ochrana, deratizácia, poistenie nehnuteľnosti, údržba exteriéru - letná a zimná údržba chodníkov)

(ďalej spolu len „služby spojené s užívaním predmetu nájmu“).
2. **Služby spojené s užívaním predmetu nájmu uvedené v ods. 1, písm. a) tohto článku zmluvy o nájme, budú uhrádzané vo forme zálohových platieb vo výške 2,79 EUR/m² + DPH, t. j. 1 084,42 EUR s DPH mesačne.**
3. **Služby spojené s užívaním predmetu nájmu uvedené ods. 1, písm. b) tohto článku zmluvy o nájme, budú uhrádzané vo forme paušálneho poplatku vo výške 1,74 EUR/m² + DPH, t. j. 676,30 EUR s DPH mesačne.**
4. K vyúčtovaniu zálohových platieb za elektrickú energiu a dodávku tepla, ktoré sú merané podružnými pomerovými meračmi, zo strany prenajímateľa dôjde vždy, najneskôr do 30.05. za predchádzajúci kalendárny rok, a to v súlade s podmienkami definovanými v tomto odseku. Podkladom k vyhotoveniu vyúčtovacej faktúry budú faktúry/dobropisy, resp. pokladničné doklady od dodávateľov tovarov a služieb a príslušných podkladov, preukazujúcich skutočné náklady prenajímateľa, ktoré súvisia s vyúčtovaním prevádzkových nákladov. Tieto doklady prenajímateľ v prípade potreby poskytne nájomcovi k nahliadnutiu. Skutočné náklady za vodné a stočné, odvod zrážkovej vody a upratovanie spoločných priestorov na základe dokladov od dodávateľov budú prepočítané na pomer prenajímanej plochy k celkovej ploche objektu, z čoho predmet nájmu predstavuje 13,58 %.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu uvedené v ods. 1, písm. a) tohto článku zmluvy o nájme a paušálny poplatok uvedený v ods. 1 písm. b) tohto článku zmluvy o nájme uhrádzať pravidelne mesačne spolu s nájomným na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Prenajímateľ je povinný faktúru doručiť nájomcovi prostredníctvom poštového podniku na fakturačnú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy o nájme.
6. Prípadný nedoplatok, uvedený vo vyúčtovaní zálohových platieb za služby spojené s nájmom, sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy o nájme, v lehote 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Prenajímateľ sa zaväzuje prípadný preplatok vrátiť na účet nájomcu, uvedený v záhlaví tejto zmluvy o nájme v lehote splatnosti 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry - dobropisu.
7. 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. Do okamihu doručenia opravenej, zmenenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi lehota splatnosti faktúry neplynie a nájomca nie je v omeškaní s úhradou nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. Nová lehota splatnosti začína plynúť dňom riadneho doručenia opravenej, zmenenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Realizáciu úhrad a výkon práv a povinností na základe tejto zmluvy o nájme vykonáva Sociálna poisťovňa, pobočka Čadca, ktorej kontaktné a fakturačné údaje sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy o nájme.
2. Prenajímateľ touto zmluvou o nájme udeľuje súhlas s umiestnením označenia nájomcu pri vstupe do budovy a tiež s umiestnením informačných tabúl.
3. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s bežnou údržbou a náklady na drobné opravy prenajatých priestorov jednotlivo do sumy 150,00 EUR s DPH na jednu opravu. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru v predmete nájmu a umožniť mu ich vykonať.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. II tejto zmluvy o nájme a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca nie je bez písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený postúpiť akékoľvek svoje právo podľa tejto zmluvy o nájme tretej osobe.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je povinný plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany 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 „ZBOZP“), 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 „ZOPP“).
9. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu.
10. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumienia o vzniku havárie v budove umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným zamestnancom, prístup k dôležitým zariadeniam budovy (k rozvodom vody, plynu, elektriny a pod.) v prípade, že sa nachádzajú v predmete nájmu.
11. Vznik mimoriadnej udalosti v predmete nájmu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi.
12. Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet nájmu bude v prevádzkyschopnom stave na účel, na aký sa prenajíma, t. j. nebude mať žiadne nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb.
13. Nájomca si môže na vlastné náklady predmet nájmu a zariadenie nachádzajúce sa v ňom poistiť.
14. V prípade zmeny akýchkoľvek skutočností spojených s riadnym plnením tejto zmluvy o nájme, sú zmluvné strany povinné si navzájom písomne oznámiť túto skutočnosť najneskôr do 10 dní odo dňa zmeny.

Čl. VII

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne práva tretích osôb, ktoré by sťažovali alebo znemožňovali užívanie predmetu nájmu nájomcom, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie zodpovedajúce účelu tejto zmluvy o nájme.
2. Prenajímateľ na predmete nájmu na základe svojho uváženia vykonáva investičné činnosti, ktorých cieľom je zhodnotenie budovy alebo spoločných priestorov

nachádzajúcich sa v budove, ktoré nájomca užíva v zmysle tejto zmluvy o nájme. Z tohto dôvodu sa zmluvné strany dohodli, že o zámere vykonania investičných činností prenajímateľ bude bezodkladne písomne informovať nájomcu, pričom nájomca je oprávnený sa k tomuto zámeru vyjadriť do 30 dní odo dňa doručenia zámeru.

Čl. VIII

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že bežné písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy o nájme sa budú doručovať elektronicky na emailové adresy

Za prenajímateľa:

Meno a priezvisko:

E – mail:

Za nájomcu:

Meno a priezvisko:

E – mail:

a/alebo

Meno a priezvisko:

E – mail:

2. Každá zo zmluvných strán je povinná bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu o akejkolvek zmene kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy o nájme.
3. Písomnosti doručované poštou, kuriérskou službou alebo osobne do podateľne sa doručujú na adresu sídla zmluvných strán, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy o nájme. Písomnosti doručované prostredníctvom e-mailu sa považujú za doručené potvrdením prijatia e-mailu druhou zmluvnej strany.
4. Písomnosti týkajúce sa skončenia nájmu (a to najmä odstúpenie od zmluvy, výpoveď, dohoda o skončení nájmu), a s tým súvisiace písomnosti si doručujú zmluvné strany poštou na doručenkú.

Čl. IX

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy o nájme skončí:
 - 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.

2. Výpovedná lehota je tri 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. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie.
5. Pri skončení nájmu bude o odovzdaní predmetu nájmu vyhotovený odovzdávací a preberací protokol s uvedením reálnych hodnôt spotreby energií meraných pomerovými meračmi. Tento protokol podpíšu oprávnený zástupcovia zmluvných strán.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o nájme 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. Prenajímateľ berie na vedomie povinnosť nájomcu zverejniť túto zmluvu o nájme, načo svojim podpisom dáva súhlas.
2. Táto zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
3. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy o nájme končí platnosť a účinnosť Zmluva č. 1818 o nájme nebytových priestorov, zo dňa 31.03.2008, v znení dodatkov č. 1 až 8.
4. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou o nájme sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a príslušných všeobecných právnych predpisov.
5. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy o nájme 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 o nájme. 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 o nájme

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 nevynútitel'ného ustanovenia použijú iné ustanovenia tejto zmluvy o nájme a ak také nie sú, potom príslušné ustanovenia slovenských právnych predpisov, a to také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme je:
Príloha č. 1 – pôdorys prenajatých priestorov
7. Táto zmluva o nájme je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy sú pre prenajímateľa a tri rovnopisy sú pre nájomcu.
8. Meniť alebo doplniť túto zmluvu o nájme je možné len formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných po vzájomnej dohode zmluvných strán.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu o nájme prečítali a súhlasia s jej obsahom. Vyhlasujú, že zmluvu uzavreli dobrovoľne, slobodne a vážne. Zmluva o nájme nebola podpísaná v tiesni ani za nevýhodných podmienok na znak čoho zmluvu o nájme vlastnoručne podpisujú.

....., dňa

Za prenajímateľa:

Bratislava, dňa

Za nájomcu:

Mgr. Vladimír Polacký
prokurista

Ing. Gabriel Merňák
riaditeľ sekcie prevádzky