

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1991 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: Mesto Šahy
Hlavné nám. 1, 936 01 Šahy
zastúpené primátorom mesta Ing. Jánom Lőwym
IČO: 00 307 513
DIČ: 2021020716
Číslo účtu.: 0028618822/0900
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Sociálna poisťovňa
Ul. 29. augusta 8 a 10, 813 63 Bratislava
zastúpená Ing. Ľubošom Lopatkom, PhD.
generálnym riaditeľom Sociálnej poisťovne
IČO: 30807484
DIČ: 2020592332
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000156082/8180
Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Levice
Ul. Sv. Michala 4, 934 71 Levice
(ďalej len „nájomca„)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v kat. území Šahy, vedenej na LV č. 1 – budovy súpisné č. 1, postavenej na parc. č. 1.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou aj všetkými nebytovými priestormi, ktorých prenájom je predmetom tejto zmluvy, a že tieto nie sú zaťažené právom tretích osôb, ktoré by ho obmedzovalo v práve ich prenajať.
3. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory špecifikované v tejto zmluve, na účely a za podmienok dohodnutých ďalej v tejto zmluve.
4. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Mestského úradu v Šahách na Hlavnom námestí č. 1, v pravom krídle budovy, kancelária č. 5 o celkovej výmere podlahovej plochy 49,13 m².
5. Nájomca je oprávnený užívať v potrebnom rozsahu aj spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy.
6. Nájomca sa za užívanie prenájatých priestorov zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné, a to spôsobom a vo výške dohodnutej ďalej v tejto zmluve.

ČI. II

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude v prenajatých priestoroch vykonávať činnosť Sociálnej poisťovne na úseku dôchodkového poistenia, poistenia v nezamestnanosti a garančného poistenia, a to jeden pracovný deň v týždni.
2. Nájomca vyhlasuje, že stav prenajímaných nebytových priestorov vrátane príslušenstva vyhovuje dohodnutému účelu.
3. Nájomca bude oprávnený počas doby trvania nájmu, po súhlase prenajímateľa, vykonať technické úpravy predmetu nájmu za účelom jeho prispôsobenia dohodnutému účelu, pričom po skončení doby nájmu nemá nárok na úhradu takto vynaložených nákladov, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
4. Využívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy na iné účely, než sú uvedené v tomto článku zmluvy, je neprípustné.

ČI. III

Doba a skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1. júla 2012 do 30. septembra 2012.
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy skončí:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
 - d) dohodou zmluvných strán,
 - e) písomnou výpoveďou, a to aj bez uvedenia dôvodu,
 - f) odstúpením od zmluvy.
3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah písomnou dohodou kedykoľvek k určitému dňu.
5. V prípade, že dôjde k odstúpeniu od zmluvy z dôvodu porušenia zmluvných povinností niektorej zo zmluvných strán uvedených v tejto zmluve alebo právnych predpisoch, táto zmluva zaniká uplynutím lehoty 30 dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy dané podľa tejto zmluvy musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia tak, aby nebol zameniteľný s iným dôvodom a musí byť doručené druhej zmluvnej strane na adresu jej sídla uvedenú v tejto zmluve, inak je neplatná.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípadoch kedy táto zmluva alebo platné právne predpisy umožňujú prenajímateľovi alebo nájomcovi odstúpiť od tejto zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, zmluvné strany tak urobia až po tom, ako druhá strana ani po písomnej výzve s určením primeranej, najmenej 30-dňovej lehoty, neodstráni nevyhovujúci stav.

Čl. IV

Výška a spôsob platenia nájomného a úhrada za energie spojené s nájmom

1. Výška nájomného je stanovená na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva zo dňa 30. mája 2012.
Cena nájmu na dohodnuté obdobie 3 mesiacov je stanovená v sume 3,- EUR-á, (slovom: tri eurá), t. j. 1,- EURO/mesačne bez DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje cenu za nájom uhradiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. Splatnosť nájomného je do 30. septembra 2012.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájmomnom nie je zahrnutá cena energií, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené (náklady za dodávku elektrickej energie, tepla, vodné, stočné, zrážkovú vodu), ktoré uhradí prenajímateľ na základe uzavretých zmlúv s jednotlivými dodávateľmi.
4. Nájomcovi bude účtovaná z dodávateľských faktúr len pomerná časť skutočných nákladov na energie pripadajúca na 1 m² prenajatej plochy a to za obdobie od 01.07.2012 do 30.09.2012 na základe zúčtovacej faktúry, ktorú doručí prenajímateľ nájomcovi najneskôr do 31.05.2013. Nájomca je povinný uhradiť faktúru bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre v lehote do 30 dní od jej doručenia. Prílohou faktúry budú kópie faktúr od dodávateľov.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje vystavenú faktúru zaslať poštou na kontaktnú adresu nájomcu a elektronicky v textovo čitateľnom súbore vo formáte PDF na e-mailovú adresu levice@socpoist.sk. Prenajímateľ vyhlasuje, že obsah faktúry zaslanej poštou sa bude zhodovať s obsahom faktúry zaslanej elektronicky.
6. 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 aj v elektronickej podobe.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave v akom sa tento nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy, vhodnom na dohodnuté užívanie.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu používať výlučne na dohodnutý účel.
3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy, a na tento účel mu poskytnúť potrebnú súčinnosť, umožniť mu po vzájomnej dohode vstup do prenajatých priestorov a predložiť mu na nahliadnutie všetky doklady preukazujúce spôsob hospodárenia nájomcu s predmetom nájmu.
4. Nájomca je povinný vykonávať riadnu údržbu všetkých prenajatých priestorov, vrátane drobných opráv, na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu zanedbaním tejto jeho povinnosti, v celom rozsahu.

5. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
6. Prenajímateľ je povinný plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi, ktoré vznikajú v súvislosti s povinnosťami uvedenými v zákone č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, v obsahu § 13 a § 15 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ako aj vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia. Nájomca umožní v súlade s plnením uvedených úloh prístup prenajímateľovi do predmetu nájmu po predchádzajúcej výzve, minimálne 48 hodín pred plnením úloh v predmete nájmu. V prípade havárie a požiaru môže prenajímateľ za účelom zabránenia alebo obmedzenia vzniku ďalších škôd na predmete nájmu zasahovať okamžite.
7. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu ani jeho časť ďalej prenajať tretím osobám (dať do podnájmu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave ku dňu podpísania tejto zmluvy s ohľadom na jeho obvyklé opotrebenie a na udržiavacie resp. rekonštrukčné práce vykonané na ňom počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
9. Zmenami dotknutý predmet nájmu zostáva aj po vykonaných zmenách vo vlastníctve prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť prenajímateľa na zistené havarijné stavy, poruchy a iné nedostatky predmetu nájmu.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu vzniknutú na hnuiteľných veciach vo vlastníctve prenajímateľa, nachádzajúce sa v predmete nájmu, uvedené v samostatnom inventárnom zozname.

ČI. VI

Odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo s dojednaným účelom;
 - b) nájomca aj po upozornení prenajímateľom zanedbáva povinnú údržbu predmetu nájmu, resp. nevykonáva opravy, na ktoré je povinný, tak, že dochádza ku škodám alebo znehodnoteniu predmetu nájmu, alebo hrozí vznik väčšej škody;
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušuje poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu alebo jeho časť (v prípade, že sa toto rozhodnutie týka len časti predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v tej časti, ktorá sa týka dotknutej časti predmetu nájmu);

- e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - f) nájomca nezaplatí včas v dohodnutej výške nájomné, zálohy alebo vyúčtovanú cenu médií.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
- a) bez vlastného zavinenia stratí oprávnenie na vykonávanie činnosti, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nevhodným na dohodnuté užívanie, pričom uvedené nebolo odstránené prenajímateľom ani po predchádzajúcej výzve nájomcu,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo právnych predpisov.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy vyplývajúce z prenájmu nebytových priestorov, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa 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 jednotlivé faktúry z nej vyplývajúce, na čo si navzájom dávajú svojim podpisom súhlas.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení dňom 1. júla 2012.
4. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých po dvoch dostane nájomca aj prenajímateľ.
6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej ustanoveniam porozumeli, a keďže vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, prostredníctvom svojich zástupcov ju týmto podpisujú.
7. Túto zmluvu schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Šahy na zasadnutí, konanom dňa 30. mája 2012.

Šahy, dňa

Bratislava, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Ján Lőwy
primátor mesta Šahy

Ing. Ľuboš Lopatka, PhD.
generálny riaditeľ
Sociálnej poisťovne