

ZMLUVA**o nájme nebytových priestorov č. 14/2013**

**uzatvorená podľa zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka**

Čl. I**Zmluvné strany**

Prenajímateľ: Banskobystrický samosprávny kraj v zastúpení
Strednou odbornou školou – správca majetku

Sídlo: Generála Viesta č. 6, 050 01 Revúca

Zastúpený: Ing. Františkom Lukášom, riaditeľom školy

IČO: 37890182

IČ DPH: SK 2021682608

Bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000393651/8180

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Sociálna poisťovňa

Sídlo: Ul. 29. augusta 8 a 10, 813 63 Bratislava

Zastúpený: Ing. Dušanom Muňkom, generálnym riaditeľom Sociálnej poisťovne

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 2, 810 05 Bratislava
číslo účtu: 7000157114/8180

IČO: 308 07 484

DIČ: 2020592332

Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Rožňava
Štítická 12, 048 13 Rožňava

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je správcom majetku Banskobystrického samosprávneho kraja na základe protokolu zo dňa 8. marca 2007 o zverení majetku Banskobystrického samosprávneho kraja do správy, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve. Prenajímateľ je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou súpisné číslo 1237 - budovou nachádzajúcou sa na ul. Komenského 40, v Revúcej, postavenej na parcele č. 1908/268, v katastrálnom území mesta Revúca, zapísanej na liste vlastníctva číslo 2480. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory v uvedenej nehnuteľnosti nájomcovi do nájmu, a že tieto nie sú zaťažené právom tretích osôb, ktoré by ho obmedzovalo v práve ich prenajať a v práve ich užívať nájomcom v dohodnutom rozsahu.

2. Predmetom nájmu sú dočasne nevyužívané nebytové priestory **o celkovej ploche 68,04 m²**, umiestnené na prvom poschodí budovy na ul. Komenského 40 v Revúcej, a to miestnosti:
 - a) kancelária č. 105a a 105b o výmere podlahovej plochy: **45,36 m²**,
 - b) kancelária č. 107b o výmere podlahovej plochy: **22,68 m²**.
3. Nájomca je oprávnený užívať v potrebnom rozsahu aj spoločné priestory.

Čl. III

Účel nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi dočasne nevyužívaný majetok na užívanie pre činnosť Sociálnej poisťovne, pobočka Rožňava – vysunuté pracovisko Revúca. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na administratívne účely. Tento účel je v súlade s kolaudačným rozhodnutím. Dohodnutý účel nájmu nemožno meniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je oprávnený vhodným spôsobom označiť predmet nájmu tabuľou so svojim označením (logom) ako aj umiestniť tabuľu s označením nájomcu na budove.

Čl. IV

Cena nájmu, služieb a energií

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby a energie, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru, ktorými sú: dodávka elektrickej energie, vodné - stočné, odvádzanie zrážkovej vody, dodávka tepla, upratovanie spoločných priestorov a prenajatých priestorov a ostatné služby spojené s údržbou budovy.
2. Zmluvné strany dohodli nájomné za 1 m² nebytového priestoru na základe Obchodnej verejnej súťaže v sume **11,05 EUR/m²/rok** (slovom: jedenásť eur a päť centov). **Ročný nájom za predmet nájmu predstavuje sumu 751,80 EUR** (slovom: sedemstopäťdesiatjeden eur a osemdesiat centov), **mesačný nájom je 62,65 EUR bez DPH** (slovom: šesťdesiatdva eur a šesťdesiatpäť centov).
3. Prenajímateľ si nebude podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov účtovať daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) k nájomnému.
4. Služby spojené s nájmom a odobraté energie sa uhrádzajú zálohovou mesačnou platbou. Mesačná kalkulácia nákladov je uvedená v prílohe č. 2 k tejto zmluve. Zálohové platby vyúčtuje prenajímateľ 1 x ročne, a to do 30 dní odo dňa doručenia zúčtovacích faktúr dodávateľom.

Čl. V

Platobné podmienky

1. Nájomca je povinný mesačne uhradiť nájomné 62,65 EUR bez DPH a platby za energie a služby spojené s nájmom v sume 317,72 EUR s DPH, t. j. **v celkovej sume 380,37 EUR** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní od jej vystavenia nájomcovi na kontaktnú adresu v záhlaví tejto zmluvy.

2. Zálohy na energie prenajíateľ vyúčtuje podľa skutočnej spotreby za rok nasledovne:
 - a) teplo a teplú vodu tak, že skutočné náklady prepočíta na jeden m² kancelárskej plochy budovy a vynásobí plochou kancelárií nájomcu;
 - b) elektrickú energiu a studenú vodu tak, že odhadovanú ročnú spotrebu uvedenú v prílohe č. 2 k tejto zmluve, vynásobí fakturovanou jednotkovou cenou za 1 KWh, resp. m³, účtovanou dodávateľom.
3. Zúčtovanie záloh prenajíateľ zrealizuje najneskôr do 31. marca 2015.
4. V prípade oneskorenej platby si môže oprávnená zmluvná strana uplatniť voči povinnej zmluvnej strane úrok z omeškania maximálne vo výške určenej nariadením vlády č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.
5. Zmluvné strany sa dohodli na bezhotovostnom platobnom styku.
6. V prípade, ak faktúra vystavená prenajíateľom nebude obsahovať všetky zákonné náležitosti alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca má právo takúto faktúru prenajíateľovi vrátiť. Prenajíateľ je povinný podľa charakteru nedostatku vystaviť novú upravenú, resp. doplnenú faktúru s novou lehotou splatnosti a bezodkladne zaslať vedenú faktúru nájomcovi.

Čl. VI

Doba trvania nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **do 31. decembra 2014**. Nájomca si nemôže vyhradiť prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy.

Čl. VII

Technický stav nebytového priestoru

Prenajíateľ, správca majetku, odovzdá priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na základe odovzdávajúceho a preberajúceho protokolu. Po uplynutí doby nájmu sa priestory budú odovzdávať tiež na základe preberajúceho a odovzdávajúceho protokolu, ktorý podpíšu poverení zástupcovia zmluvných strán.

Čl. VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný uhrádzať jednorázovo vzniknuté náklady spojené s drobnou opravou vecí a zariadení nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch do výšky 50,- EUR bez DPH. Zoznam týchto drobných opráv je v prílohe č. 3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu nevyhnutných opráv, havarijných stavov, porúch a iných nedostatkov na prenajatých priestoroch a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť vykonať.
2. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak správca dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
3. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa a súčasne bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predsedu BBSK.

4. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi do prenajatých priestorov pre účely kontroly a to najmenej 2x do roka z dôvodu prehliadky ich stavu, a to len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
5. 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 požiarom v predmete výpožičky v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
6. Prenajímateľ zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarom v predmete nájmu ustanovených v § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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. Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle § 5 písm. f) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, 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 zriadení a užívaní jednej spoločnej ohlasovne požiarov, ktorú zriadi prenajímateľ.
7. Prenajímateľ zodpovedá podľa ustanovenia § 4 písm. i) zákona č. 314/2001 Z. z. za vykonávanie pravidelnej kontroly a podľa § 5 písm. a) č. 314/2001 Z. z. za trvalú akcieschopnosť protipožiaro-technických zariadení, ktoré spravuje. Ďalej plní úlohy podľa vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z.
8. Je zakázané v prenajatých priestoroch používať elektrické ohrievače alebo elektrické spotrebiče, na ktorých používanie nedal prenajímateľ súhlas.
9. Nájomca si majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch poistí na vlastné náklady.
10. Nájomca nesmie prenechať majetok na užívanie inej právnickej ani fyzickej osobe, ani ho dať do výpožičky, nájmu a podnájmu. Nájomca nemá prednostné právo kúpy.
11. Nájomca môže užívať priestory len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytovať prípadne zabezpečiť poskytovanie týchto služieb, spojených s nájmom nebytového priestoru: dodávka elektrickej energie, vodné - stočné, odvádzanie zrážkovej vody, dodávka tepla, upratovanie spoločných priestorov a prenajatých priestorov a ostatné služby spojené s údržbou budovy.
13. Zmluvné strany sú povinné zachovávať v tajnosti všetky dôverné informácie, ktoré sú uvedené v tejto zmluve a v jej prílohách a/alebo ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách a/alebo ktoré im boli poskytnuté, alebo ktoré inak získali v súvislosti so zmluvou alebo s ktorými sa oboznámili počas plnenia zmluvy, resp. ktoré súvisia s predmetom plnenia, s údajmi ktoré podliehajú ochrane podľa zákona o ochrane osobných údajov, s údajmi z informačného systému Sociálnej poisťovne a predzmluvnými rokovaniami s ňou súvisiacimi, s výnimkou nasledujúcich prípadov:
 - a) ak je poskytnutie informácie od dotknutej zmluvnej strany uložené na základe všeobecne záväzných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov (napr. zákon 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,
 - b) ak je informácia verejne dostupná z iného dôvodu ako je porušenie povinnosti mlčanlivosti dotknutou zmluvnou stranou, informácie, ktoré už sú v deň podpisu zmluvy

verejne známe alebo ktoré je možné už v deň podpisu tejto zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;

- c) informácie, ktoré sa stanú po podpise zmluvy verejne známymi alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
 - d) ak je informácia poskytnutá odborným poradcom dotknutej zmluvnej strany (vrátane právnych, účtovných, daňových a iných poradcov), ktorí sú buď viazaní všeobecnou profesionálnou povinnosťou mlčanlivosti alebo, ak sa voči dotknutej zmluvnej strane zaviazali povinnosťou mlčanlivosti,
 - e) pre účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá zmluvná strana účastníkom,
 - f) ak je informácia poskytnutá so súhlasom druhej zmluvnej strany.
14. 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.
15. Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany nepoužijú pre seba alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov zmluvných strán, audítori alebo právni poradcovia zmluvných strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe všeobecne záväzných právnych predpisov.
16. Zmluvné strany sa zaväzujú ihneď písomne oznámiť druhej zmluvnej strane závažné skutočnosti, ktoré nastali po podpise zmluvy a súvisia s predmetom zmluvy.

Čl. IX

Skončenie nájmu

1. Zmluva môže skončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
 - d) odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v prípade podstatného porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy,
 - e) 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.
2. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájom môže zaniknúť aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený protokol, ktorý potvrdia svojimi podpismi zástupcovia oboch zmluvných strán.

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 v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejniť túto zmluvu vrátane príloh a faktúr z nej vyplývajúcich a svojim podpisom si navzájom dávajú súhlas na zverejnenie tejto zmluvy v plnom rozsahu s výnimkou podpisov zmluvných strán.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť deň po jej prvom zverejnení, resp. dňom 1. januára 2014, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné urobiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, formou písomného dodatku.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:
Príloha č. 1: Protokol o zverení majetku Banskobystrického kraja do správy,
Príloha č. 2: Kalkulácia nákladov za služby spojené s nájmom a odobraté energie,
Príloha č. 3: Vecné vymedzenie drobných opráv spojených s obvyklým udržiavaním.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každý z nich má platnosť originálu, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
6. 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.
7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, čo potvrdzujú svojim vlastnoručným podpisom, ktorý je výrazom ich vážnej slobodnej vôle, zbavenej omylu.

Revúca dňa: 23.12.2013

Bratislava dňa: 19-12-2013

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. František Lukáš
riaditeľ Strednej odbornej školy

Ing. Danka Melišková
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Kalkulácia nájomného, zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom za jeden mesiac, platná od 1. januára 2014

Nájomné:

- kancelária č.105a a 105b s príslušenstvom o výmere podlahovej plochy: **45,36 m²**

- kancelária č. 107b s príslušenstvom o výmere podlahovej plochy: **22,68 m²**

Spolu: 68,04 m² x 11,05 EUR = 751,80 EUR - ročný nájom

751,80 EUR : 12 mesiacov = 62,65 EUR bez DPH - mesačný nájom

Energie a služby:

A) Teplo a teplá voda:

- vykurovací plocha: 68,04 m²

- cena za vykurovanie 1 m² za prenajaté priestory na 1 mesiac: 0,81 EUR bez DPH

- za prenajaté priestory na 1 mesiac: 68,04 m² x 0,81 EUR = 55,11 EUR bez DPH

Spolu za teplo a teplú vodu: 55,11 EUR + 20 % DPH = 66,13 EUR s DPH

B) Elektrická energia:

- cena za 1 KWh je určená dodávateľom: 0,2177 EUR bez DPH + 20% = 0,2613 EUR / 1 KWh s DPH

- počet odobratých KWh za 1 mesiac (odhad na základe počtu svetidiel, odber elektrickej energie počítačom, elektrickými spotrebičmi, osvetlenie spoločných priestorov): 484,10 KWh

- cena za odber elektrickej energie za 1 mesiac: 484,10 KWh x 0,2177 EUR = 105,39 EUR + 20% DPH = 126,47 EUR s DPH

C) Studená voda:

- cena od dodávateľa za 1 m³ studenej vody: 2,1363 bez DPH + 20 % DPH= 2,56 EUR s DPH

- spotreba na 1 osobu / na 1 mesiac sa prepočítava na základe počtu osôb v budove a celkovej spotreby vody v danom mesiaci

- priemerná spotreba je približne: 1,92 m³ vody / na 1 osobu / 1 mesiac

- 6 osôb x 1,92 m³ x 2,1363 EUR bez DPH = 24,61 EUR + 20 % DPH = 29,53 EUR s DPH

Energie za mesiac spolu: 222,13 s DPH

D) Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

(upratovanie a údržba priestorov budovy)

- vychádzame z hrubých mesačných miezd zamestnancov, ktorí tieto služby vykonávajú

68,04 m² x 0,64 EUR s DPH = 43,55 EUR s DPH (upratovanie kancelárskych priestorov)

46,54 m² x 0,32 EUR s DPH = 14,89 EUR s DPH (upratovanie spoločných priestorov)

68,04 m² x 0,546 EUR s DPH = 37,15 EUR s DPH (ostatné služby)

Služby za mesiac spolu: 43,55 EUR + 14,89 EUR + 37,15 EUR = 95,59 EUR s DPH

Platba za mesiac spolu: 380,37 EUR.