

ZMLUVA**o nájme nebytových priestorov č. 12/2015**

uzatvorená podľa zákona 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

IBAN: SK33 8180 0000 0070 0039 3651

SWIFT: SPSRSKBA

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Sociálna poisťovňa

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

Štatutárny orgán: Ing. Dušanom Muňkom, generálnym riaditeľom Sociálnej poisťovne

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 2, 810 05 Bratislava

IBAN: SK52 8180 0000 0070 0015 7114

SWIFT: SPSRSKBA

IČO: 308 07 484

DIČ: 2020592332

Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Rožňava
Štítnická 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 výmere podlahovej plochy 90,72 m²**, umiestnené na prvom poschodí budovy na ul. Komenského 40 v Revúcej, a to miestnosti:
 - a) kancelária č. 105a a 105b s príslušenstvom o výmere podlahovej plochy **45,36 m²**,
 - b) kancelária č. 107a a 107b s príslušenstvom o výmere podlahovej plochy **45,36 m²**.
3. Nájomca je oprávnený užívať v nevyhnutnom rozsahu aj spoločné priestory.

Čl. III Účel nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi dočasne nevyužívaný majetok na účel zabezpečenia činnosti Sociálnej poisťovne, pobočka Rožňava – vysunuté pracovisko Revúca v súlade so zákonom č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov. 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, energií a služieb

1. Dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie a služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru a ktorými sú: dodávka energií - tepla, teplej a studenej vody (vodné - stočné, odvádzanie zrážkovej vody), dodávka elektrickej energie, služieb - upratovanie a údržba spoločných priestorov a prenajatých priestorov a ostatných služieb (t. j. úhrada dane z nehnuteľnosti, mzdy zamestnancov informačnej služby a náklady na revízie výťahov a technických zariadení budovy).
2. Zmluvné strany dohodli nájomné za 1 m² nebytového priestoru na základe obchodnej verejnej súťaže v sume **23,00 EUR/1m²/rok** (slovom: dvadsaťtri eur). **Ročný nájom za predmet nájmu predstavuje sumu 2 086,56 EUR** (slovom: dvetisícosemdesiatšesť eur a päťdesiatšesť centov), **mesačný nájom je 173,88 EUR** (slovom: jednostosedemdesiattri eur a osemdesiatosem 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. Odobraté energie a služby spojené s nájmom (ďalej len „energie a služby“) sa uhrádzajú zálohovou mesačnou platbou v sume 424,45 EUR s DPH (slovom štyristodvadsaťštyri eur a štyridsaťpäť centov), t. j. ročne v sume 5 093,40 EUR s DPH (slovom päťtisícdeväťdesiattri eur štyridsať centov). Podrobná mesačná kalkulácia nákladov na energie a služby je uvedená v prílohe č. 2 k tejto zmluve. Zálohové platby vyúčtuje prenajímateľ 1 x ročne podľa skutočných nákladov do 30 dní odo dňa doručenia zúčtovacích faktúr dodávateľmi jednotlivých energií a služieb.

Čl. V Platobné podmienky

1. Nájomca je povinný mesačne uhradiť nájomné v sume 173,88 EUR a platby na energie a služby spojené s nájmom v sume 424,45 EUR s 20% DPH, t. j. spolu **v celkovej mesačnej sume 598,33 EUR s DPH** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť faktúru na kontaktnú adresu nájomcu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, najneskôr do 5 dní odo dňa jej vystavenia.

2. Zálohové platby na energie prenajíateľ vyúčtuje podľa skutočnej spotreby za rok nasledovne:
 - a) teplo a teplú vodu tak, že skutočné ročné náklady prepočíta na jeden m² kancelárskej plochy budovy a vynásobí plochou kancelárií nájomcu;
 - b) elektrickú energiu, a studenú vodu (vodné - stočné, odvádzanie zrážkovej vody) 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. Cena na služby je cena konečná a nevyúčtováva sa. Podrobná špecifikácia je uvedená v prílohe č. 2 k tejto zmluve.
4. Zúčtovanie zálohových platieb prenajíateľ zrealizuje najneskôr do 31. marca 2017.
5. V prípade oneskorenej platby si môže prenajíateľ uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
6. Zmluvné strany sa dohodli na bezhotovostnom platobnom styku.
7. 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 uvedenú faktúru na kontaktnú adresu nájomcu.

Čl. VI

Doba trvania nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **do 31. decembra 2016**. Nájomca si nemôže vyhradiť prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy.

Čl. VII

Technický stav nebytového priestoru

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca časť predmetu nájmu už užíva, a to zmluvou č. 13/2014 zo dňa 22. decembra 2014 platnou a účinnou do 31. decembra 2015. Na základe uvedeného sa považuje táto časť predmetu nájmu, ktorá je v užívaní za riadne odovzdanú a prevzatú s tým, že o tejto skutočnosti nie je potrebné spísať protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.

Čl. VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný uhrádzať jednorazovo 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 k tejto zmluve. 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 prenajíateľ 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 Strednej odbornej školy v Revúcej a súčasne bez predchádzajúceho písomného súhlasu predsedu Banskobystrického samosprávneho kraja.

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 požiarimi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon 314/2001 Z. z.“).
6. Prenajímateľ zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarimi v predmete nájmu ustanovených v § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z. z., 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. v nadväznosti na § 15 ods. 2 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 121/2002 Z. z.“) 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 protipožiarno-technických zariadení, ktoré spravuje. Ďalej plní úlohy podľa vyhlášky 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 touto zmluvou.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytovať prípadne zabezpečiť poskytovanie týchto energií - dodávku tepla a teplej vody, elektrickej energie, studenej vody (vodné - stočné, odvádzanie zrážkovej vody), služieb - upratovanie a údržbu priestorov budovy (t. j. spoločných priestorov a prenajatých priestorov) a ostatných služieb (t. j. úhradu dane z nehnuteľnosti, mzdy zamestnancov informačnej služby a náklady na revízie výťahov a technických zariadení budovy).
13. Zmluvné strany sú povinné zachovávať v tajnosti všetky dôverné informácie, ktoré sú uvedené v tejto zmluve a v jej prílohách, alebo ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách, 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 z informačného systému nájomcu a s predzmluvnými rokovaniami, ktoré súvisia so zmluvou, 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 podpísania

- zmluvy verejne známe alebo ktoré je možné už v deň podpísania tejto zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov,
- c) informácie, ktoré sa stanú po podpísaní 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 podpísaní 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. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejniť túto zmluvu, okrem prílohy č. 4, ako aj faktúry vyplývajúce z tejto zmluvy, na čo si dávajú svojimi podpismi súhlas.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia, resp. dňom 1. januára 2016, 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 samosprávneho kraja do správy,
 - Príloha č. 2: Kalkulácia nájomného, zálohových platieb za energie a služby za jeden mesiac,
 - Príloha č. 3: Vecné vymedzenie drobných opráv spojených s obvyklým udržiavaním,
 - Príloha č. 4: Pôdorys prenajatých priestorov.
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 svojím vlastnoručným podpisom, ktorý je výrazom ich vážnej slobodnej vôle, zbavenej omylu.

Revúca dňa: 20.12.2015

Bratislava dňa: 28.12.2015

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
In
riaditeľ

.....
generálny riaditeľ poisťovne