

Zmluva
o nájme nebytových priestorov č 36/2014
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

1. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava - Petržalka

sídlo: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

v zastúpení: Ing. Vladimír Bajan, starosta

IČO: 00 603 001

DIČ: 2020936643

bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.

číslo účtu: 1800599001/5600,

Kontaktná adresa: Mestská časť Bratislava-Petržalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

Telefón:

(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2. Nájomca:

Sociálna poisťovňa

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

v zastúpení: Ing. Dušan Muňko, generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

IČO: 308 07 484

DIČ: 2020592332

bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava

číslo účtu: 7000155717/8180

Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava

Záhradnícka 31, 829 02 Bratislava

Telefón:

0906 172 307

(ďalej len „nájomca“)

Táto zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 463 zo dňa 25. 02. 2014, ktorým schvaľuje prenájom nebytových priestorov v objekte Univerzálnej prevádzkovej budovy, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Článok I.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v objekte Univerzálnej prevádzkovej budovy (ďalej len UPB“) na Kutlíkovej ul.č. 17, na 9. poschodí bloku B, postavenej na pozemkoch parc. č. 1444/7, 1444/8 a 1444/21 súpisné číslo 1755 zapísanom na LV č. 2118 v prospech TECHNOPOL SERVIS, a.s. Kutlíkova 17, ktorej je mestská časť podielovým spoluvlastníkom.

2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 258,00 m² na 9. poschodí označené ako:
 - a) kancelária 910 o výmere 44,56 m²
 - b) kancelária 911 o výmere 26,78 m²
 - c) kancelária 912 o výmere 17,16 m²
 - d) kancelária 913 o výmere 17,16 m²
 - e) kancelária 914 o výmere 17,16 m²
 - f) kancelária 915 o výmere 17,16 m²
 - g) kancelária 916 o výmere 17,16 m²
 - h) kancelária 917 o výmere 17,16 m²
 - i) kancelária 918 o výmere 19,56 m²
 - j) kuchynka o výmere 6,25 m²
 - k) chodby s prísl. o výmere 57,89 m²
3. Nájomca je oprávnený využívať spoločné priestory, ktoré súvisia s predmetom nájmu (vstupné priestory, chodbu, toalety a výťah).
4. Predmetné nebytové priestory bude nájomca využívať na administratívne účely v súvislosti s výkonom činností vysunutého pracoviska Sociálnej poisťovne, pobočka Bratislava.
5. Umiestnenie predmetu nájmu je vyznačené na situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
6. Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory v uvedenej nehnuteľnosti do nájmu nájomcovi 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.

Článok II. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na **dobu určitú od protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu do 31. decembra 2019.**

Článok III. Cena nájmu a platobné podmienky

1. Výška nájomného za predmet nájmu v zmysle článku I. tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Petržalka č. 463 zo dňa 25. 02. 2014 a to:
 - nájomné vo výške 96,00 €/m²/rok prenajatej plochy, pričom ročné nájomné predstavuje čiastku **24 768,00 €**.(dvadsaťštyritisíc sedemstošesťdesiatosem Eur)
 - energie a služby vo výške 36,00 €/m² /rok prenajatej plochy vrátane DPH, pričom ročné platby za energie a služby predstavujú čiastku **9 288,00 €** (deväťtisíc dvestoosemdesiatosem Eur) s tým, že vyúčtovanie za jednotlivé druhy energií a služieb sa uskutoční štvrťročne nasledovne:
 - energie pozostávajúce z elektrickej energie, vody, plynu vo výške 5% zo skutočnej spotreby účtovanej spoločnosťou Technopol servis s.r.o. a ZSE,

- služby pozostávajúce z upratovacích prác a údržbárskych prác vykonávaných spoločnosťou Technopol servis s.r.o., vo výške 5% a ostatných upratovačských služieb vykonávaných zamestnancami mestskej časti vo výške 5% skutočných nákladov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať štvrťročne vo výške **6 192,00 Eur** na účet prenajímateľa vždy do 15-teho dňa príslušného štvrťroka, za ktorý sa má nájomné zaplatiť v prospech prenajímateľa na príjmový účet č. 1800599001/5600, variabilný symbol 362014 v Prima banke Slovensko a.s.. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že platby za energie a služby bude nájomca uhrádzať štvrťročne vo výške **2 322,00 Eur** na účet prenajímateľa vždy do 15-teho dňa príslušného štvrťroka, za ktorý sa majú platby zaplatiť v prospech prenajímateľa na príjmový účet č. 1800599001/5600, variabilný symbol 362014E v Prima banke Slovensko a.s. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
 3. Prenajímateľ si nebude v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov účtovať k nájomnému daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“).
 4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platením nájomného a platby za energie a služby si môžu uplatniť nárok na úroky z omeškania vo výške určenej nariadením vlády č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.
 5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného takto:
 - a) valorizácia bude uplatnená s účinnosťou od 01.03.2015
 - b) nájomné podlieha valorizácii každoročne po dobu platnosti a účinnosti zmluvy a vykoná sa k 1. januáru príslušného kalendárneho roka,
 - c) suma valorizácie sa vypočíta ako stotinový podiel súčinu ročného nájomného a percenta inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejneného Štatistickým úradom SR
 - d) výška ročného nájomného po valorizácii v nasledujúcich rokoch je určená súčtom nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a sumou valorizácie,
 - e) ukončenie nájmu v priebehu kalendárneho roka nezbavuje nájomcu povinnosti úhrady sumy valorizácie za dobu užívania nehnuteľností,
 - f) prenajímateľ je povinný písomne upovedomiť nájomcu o doúčtovaní valorizácie a nájomca je povinný sumu valorizácie uhradiť do 30. septembra bežného roka na účet prenajímateľa.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy s tým, že prenajímateľ sa zaväzuje, že v kancelárii č. 912 a 911 zabezpečí odstránenie priečky a dobudovanie stávajúcej priečky tak, aby vznikli 3 (tri) plnohodnotné kancelárie ďalej výmenu opotrebovaných podlahových krytín, s následným vymaľovaním a takto upravené priestory odovzdá prenajímateľovi. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví preberací protokol, podpísaný poverenými zástupcami oboch zmluvných strán v dvoch výťažkoch, po jednom výťažku pre každú zmluvnú stranu, ktorá bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
3. Nájomca je v prípade potreby oprávnený vhodným spôsobom označiť predmet nájmu tabuľou so svojím označením (logom) ako aj umiestniť tabuľu s označením nájomcu na budove.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý majetok prenajímateľa alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný platiť v dohodnutých termínoch príslušné nájomné spojené s užívaním predmetu nájmu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy menšieho rozsahu spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu do sumy 100,- EUR s DPH, vykoná nájomca na svoje náklady.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
9. Ak nájomca vynaložil na vec náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba.
10. 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 zástupcu nájomcu a v takom rozsahu, aby takýmto prístupom prenajímateľa nedošlo k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho klientoch, ako aj k akémukoľvek ohrozeniu majetku nájomcu.
11. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a bez jeho prítomnosti v prípade havárie, živelnej pohromy alebo ohrozenia života, zdravia alebo vzniku škody a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do nebytových priestorov. Nájomca oznámi prenajímateľovi kontaktné telefónne čísla z dôvodu informovania v týchto prípadoch, a to najneskôr pri podpise protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

12. 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 nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
13. Prenajímateľ je povinný plniť úlohy na úseku BOZP a OPP, ktoré vznikajú v súvislosti s povinnosťami uvedenými v zákone č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, v § 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.
14. 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.
15. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.
16. Za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktorých pôvod je z doby pred vznikom nájmu, nájomca nezodpovedá ani v prípade, že sa prejavia až počas trvania tejto zmluvy.
17. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu názvu, sídla, IČO a ďalších identifikačných údajov, a to najneskoršie do konca mesiaca, v ktorom k uvedenej zmene došlo.

Čl. V **Skončenie nájmu**

1. Zmluva môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
 - c) odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v prípade podstatného porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy,
 - d) 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 trojmesačná a začína plynúť prvým dňom 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 skorších predpisov.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a, ods. 1 zák. č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ustanovením § 5a zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Prenajímateľ berie na vedomie povinnosť nájomcu zverejniť túto zmluvu, okrem jej príloh, na čo dáva svojim podpisom súhlas. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si obratom oznámiť dátum zverejnenia zmluvy.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:
 - a) príloha č. 1 - Situačný plán umiestnenia nebytových priestorov v nehnuteľnosti,
 - b) príloha č. 2 – Prevádzkový poriadok UTB
6. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, dva rovnopisy pre nájomcu a štyri pre prenajímateľa.
7. 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.

Bratislava

Bratislava

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Vladimír Bajan
starosta

Ing. Dušan Muňko
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne