

**Zmluva o nájme
nebytových priestorov**

Zmluvné strany:

KAMELIA GROUP, spol. s r.o., Košice

Pražská 2

040 11 Košice

IČO: 36 215 953

IČ DPH: SK2020055125

Bankové spojenie: Tatra banka a.s., č.ú.: 2626752537/1100

Spol. zap. v Obchodnom reg. Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 13 455/V

v zastúpení: Ing. Peter Badida – konateľ spoločnosti

(ďalej len prenajímateľ)

a

INŠPEKTORÁT PRÁCE V PREŠOVE

so sídlom: Konštantínova 6, 080 01 Prešov

IČO: 35531088

zastúpená: Ing. Dušanom Mošonom, hlavným inšpektorom práce

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: 700102711/8180

(ďalej len nájomca)

sa dohodli na tejto
**zmluve o nájme
nebytových priestorov:**

I. časť
Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov uvedených v časti II. tejto zmluvy za podmienok dojednaných touto zmluvou. Predmetné priestory je prenajímateľ oprávnený prenajímať na základe zmluvy s vlastníkom priestorov.

II. časť
Nájom nebytových priestorov

článok 1
Predmet nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v administratívnej budove na ul. Konštantínova č. 6 v Prešove, zapísanej na liste vlastníctva č. 100 pre k.ú. Prešov, súpisné číslo 3308, na parcelách číslo 621, 622, 636, a to kancelárske priestory na III. nadzemnom podlaží hlavného traktu objektu so vstupom z ul. Konštantínovej cez spoločné schodište, pozostávajúce z miestností 301, 309, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322a, 322b, 323, 326, 327, 329, 234, 235, 340, 310, 308, sociálnych zariadení a doplnkových plôch o celkovej výmere 818,3 m².

článok 2
Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory, uvedené v časti II článku 1 tejto zmluvy za účelom ich využitia nájomcom na činnosti podľa výpisu z obchodného registra a to na: administratívne činnosti podľa štatútu a zriaďovacej listiny nájomcu.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.
3. Nájomca nie je oprávnený prenajať nebytové priestory, alebo ich časť tretej osobe.

článok 3
Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške 1262,36 Sk za 1 m² v prenajímaných nebytových priestoroch podľa článku 1 tejto časti zmluvy bez DPH (1502,21 Sk za m² s DPH).
2. Celková výška nájomného za nebytové priestory je 1 032 989,19 Sk /slovom jedenmilión-tridsaťdvadsaťdeväťstoosemdesiatdeväť korún slovenských a 19/100 halierov/ ročne bez DPH, mesačne 86 082,43 Sk bez DPH (ročne s DPH 1 229 257,20 Sk, mesačne s DPH 102 438,10). K výške nájomného bude pri fakturácii prirátaná príslušná sadzba DPH.
3. Nájomné je splatné mesačne vždy najneskôr do 5. dňa mesiaca, za ktorý je platené.

článok 4
Služby a iné plnenia spojené s nájmom

1. Poplatok za správu prenajatých priestorov (služba informátora a nočného vrátnika, údržba príjazdových komunikácií, údržba trávnatých plôch a oplotenia, bežná údržba prípojok sietí elektrickej energie, plynu, vody a kanalizácie v rozsahu bežného opotrebenia, upratovanie spoločných priestorov) je 378,00 Sk za m² bez DPH ročne (449,82 Sk za m² s DPH ročne), celková výška poplatku za správu prenajatých priestorov je 309 317,40 Sk /slovom tristodevät-tisícristosedemnáť korún slovenských a 40/100 halierov/ ročne bez DPH, mesačne 25 776,45 Sk bez DPH (ročne s DPH 368 087,70 Sk, mesačne s DPH 30 674,00 Sk). K výške poplatku za správu bude pri fakturácii prirátaná príslušná sadzba DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomník okrem nájomného a poplatku za správu prenajatých priestorov bude každý mesiac uhrádzať aj poplatok za dodávku energií vo výške 274,00 Sk za m² bez DPH ročne (326,06 Sk za m² s DPH ročne). Celková výška poplatku za dodávku energií je 224 214,20 Sk /slovom dvestodvadsaťštyritisícdeväťstoštyri korún slovenských a 20/100 halierov/ ročne bez DPH, mesačne 18 684,52 Sk bez DPH (ročne s DPH 266 814,90 Sk, mesačne s DPH 22 234,60 Sk). V cene poplatku za dodávku energií je započítaná dodávka elektrickej energie, dodávka tepla, dodávka vody a odvoz odpadu. K výške poplatku za dodávku energií bude pri fakturácii prirátaná príslušná sadzba DPH. Poplatok za dodávku energií nepodlieha ročnému zúčtovaniu.
3. V prípade zvýšenia cien energií a ceny odvozu odpadu ich dodávateľmi si prenajímateľ vyhradzuje právo na úpravu výšky poplatku za dodávku energií. Zvýšenie poplatku za dodávku energií musí byť oznámené nájomcovi písomnou formou. Pre účely zvýšenia poplatku za dodávku energií sa jednotlivé položky podieľajú na celkovom poplatku za dodávku energií nasledovne (v pomere k celkovým 100% poplatku za dodávku energií):
 - elektrická energia 37,0 %
 - teplo 35,0%
 - voda (vodné a stočné) 26,0%
 - odvoz odpadu 2,0 %
4. Finančné plnenia uvedené v článku 4 bode 1 a 2 sú splatné najneskôr do 5. dňa mesiaca, za ktorý sú platené.

článok 5
Iné dojednania

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie prenajatých nebytových priestorov počnajúc dňom vzniku nájmu.
2. Nájomca preberá nebytové priestory v technickom a stavebnom stave, v akom sa nachádzajú, ktorých stav mu je známy a plne zodpovedá za škody na prenajatých nebytových priestoroch vzniknutých počas ich užívania.
3. Nájomca prehlasuje, že nábytok, ostatné vybavenie kancelárie a ďalšie príslušenstvo, ktoré sa nachádza v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov, je jeho výlučným vlastníctvom.

4. Nábytok, ostatné vybavenie kancelárie a ďalšie príslušenstvo, ktoré nie je vo vlastníctve nájomcu, sa môže nachádzať v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov, len s písomným súhlasom prenajímateľa s uložením. V prípade, ak nájomca nemá písomný súhlas majiteľa na uloženie v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov, považuje sa tento nábytok, ostatné vybavenie kancelárie alebo ďalšie príslušenstvo za majetok nájomcu.
5. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) dbať na ochranu prenajatých nebytových priestorov pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením, a udržiavať v nich čistotu,
 - b) nájomca je povinný prenajaté priestory riadne udržiavať, zabezpečiť uzamykanie prenajatých priestorov s tým, že za veci vnesené a uložené nezodpovedá prenajímateľ ale nájomca,
 - c) dodržiavať bezpečnostné a požiarne predpisy, toto dojednanie je dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom, že povinnosti vyplývajúce z § 4,5,6,8 a § 9,10 cit. zákona bude v kancelárskych priestoroch špecifikovaných v predmete nájmu podľa článku 1 plniť v celom rozsahu nájomca a povinnosti vyplývajúce z § 4,5,6,8 a § 9,10 cit. zákona v sociálnych zariadeniach a na doplnkových plochách špecifikovaných v predmete nájmu podľa článku 1 bude v celom rozsahu plniť prenajímateľ. Za účelom vstupu do prenajatých priestorov nájomcu v prípade požiaru alebo inej havarijnej situácie uloží nájomca rezervné kľúče od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke do skrinky nachádzajúcej sa na vrátnici v budove,
 - d) stavebné úpravy v prenajatých priestoroch môže nájomca realizovať len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - e) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu ich užívania za prítomnosti nájomcu na základe predchádzajúceho upozornenia,
 - f) zabezpečovať sám a na svoje náklady bežné opravy a údržbu súvisiace s užívaním a náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov. Za bežnú opravu a údržbu sa považuje najmä a napríklad výmena žiarovky, žiarivky, tesnenia vodovodnej batérie a sifónu, kľučky, zámku. Za bežnú opravu a údržbu sa nepovažuje oprava a údržba na spoločnom elektrickom vedení, na rozvodoch kúrenia a vody.
 - g) nerušiť prevádzkou v nebytových priestoroch nočný klud a občianske spolužitie,
 - h) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi prostredníctvom informátora každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby, ktoré nemajú charakter bežných opráv a údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla; v súvislosti s tým je nutné, aby nájomca svoje zariadenia v prenajatom priestore rozmiestnil tak, aby bol umožnený prístup k radiátorom, vodovodom, elektrickým ističom; ak do troch dní po nahlásení nedôjde zo strany prenajímateľa k náprave, je nájomca oprávnený uskutočniť nápravu sám na náklady prenajímateľa,
 - i) nájomca označí prenajaté priestory znakom firmy a za týmto účelom mu prenajímateľ umožní umiestnenie reklamnej tabule na priečelí a vnútri objektu, pričom táto musí zodpovedať rozmerovo a tvarovo doposiaľ tam umiestneným tabuliam.
6. Prenajímateľ je oprávnený postúpiť práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu aj bez súhlasu nájomcu, k čomu mu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený raz ročne zvýšiť výšku nájomného, poplatku za ostatné služby a poplatku za dodávku energií o percento zhodné s percentom váženého priemeru ročnej inflácie v Slovenskej republike, ročného rastu HDP Slovenskej republiky a ročného rastu nominálnych miezd v Slovenskej republike vyhláseným Štatistickým úradom SR. Toto zvýšenie oznámi prenajímateľ nájomcovi písomnou formou.
8. Prenajímateľ je povinný predmet zmluvy udržiavať v prevádzkyschopnom stave tak, aby to neohrozovalo užívacie právo nájomcu.

III. časť Spoločné ustanovenia

článok 1 Spôsob úhrady nájomného a služieb a následky porušenia povinností

1. Úhrady za nájomné, poplatok za správu prenajatých priestorov a poplatok za dodávku energií podľa vystavenej faktúry je nájomca povinný poukazovať na účet prenajímateľa alebo do pokladne prenajímateľa.
2. Za každý deň omeškania s úhradou nájomného, poplatku za správu prenajatých priestorov alebo poplatku za dodávku energií môže prenajímateľ faktúrovať nájomcovi úrok z omeškania z dlžnej sumy vypočítaný z úrokovej miery vo výške trojnásobku základnej úrokovej sadzby Národnej banky Slovenska uplatňovanej pred prvým kalendárnym polrokom, v ktorom došlo k omeškaniu.

Základná úroková sadzba Národnej banky Slovenska platná v prvý deň kalendárneho polroka sa použije počas celého tohto polroka. Pri úhrade prevodným príkazom je určujúcim termínom platby dátum pripísania peňažných prostriedkov na účet nájomcu.

článok 2
Čas, na ktorý sa nájom uzatvára

Táto zmluva o nájme sa stáva platnou a účinnou dňom jej uzavretia a nájom sa ňou dojednáva na dobu určitú, počnúc dňom 1.5.2008 a končiac dňom 30.4.2023.

článok 3
Skončenie nájmu

- Počas trvania nájomného vzťahu počnúc dňom 1.5.2008 a končiac dňom 30.4.2023, môže byť táto zmluva ukončená len dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo výpoveďou podľa niektorého z dôvodov uvedených v §9 ods.2 zákona č.116/1990 Zb. v jeho platnom znení. Výpovedná lehota činí tri mesiace a počíta sa od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V pochybnostiach sa má za to, že výpoveď bola doručená tretí deň po jej odoslaní ako doporučenej zásielky na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve.
- Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať nehnuteľnosti, nebytové priestory i hnutelné veci v stave, ktorý zodpovedá prenajímateľom odsúhlaseným úpravám, vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na úpravy prenajatých nehnuteľností, nebytových priestorov ani hnutelných vecí okrem prípadu, ktorý zmluvné strany dojednávajú vo forme písomného dodatku k tejto nájomnej zmluve.
- Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti resp. nebytových priestorov a boli obstarané na jeho náklady. K vyprataniu a uvoľneniu prenajatých nebytových priestorov a k ich odovzdaniu prenajímateľovi musí dôjsť najneskôr v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca neučini, je prenajímateľ oprávnený nebytové priestory vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. O mieste a spôsobe uskladnenia hnutelných vecí sú povinní prenajímatelia bezodkladne upovedomiť nájomcu.
- Za každý deň omeškania nájomcu so splnením povinnosti vypratať, uvoľniť a odovzdať nebytové priestory alebo ich časť je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10000,-Sk.

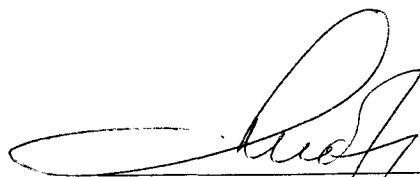
IV. časť
Záverečné ustanovenia

- Táto zmluva vzniká po dohode zmluvných strán na celom jej obsahu a môže byť zmenená príp. zrušená iba dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k nej.
- Súčasťou zmluvy je príloha: Dohoda o zabezpečení a organizácii požiarnej ochrany.
- Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- Podpisom tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 31.5.2000 v znení platných dodatkov, a to ku dňu 30.4.2008.
- Táto zmluva sa stáva účinnou a nájomný vzťah na jej základe vzniká počínajúc dňom 01.05.2008.
- Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno.
- Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy a pečiatky.

V Prešove, 30.04.2008



Ing. Peter Badida
za prenajímateľa
KAMELIA GROUP,
spol. s r.o., Košice
Pražská 2, 040 11 Košice
IČO: 36 215 953



Ing. Dušan Mošon
za nájomcu

Príloha k zmluve
číslo: 1/2008/04
080 47 77 000 07