

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2016020

uzavretá v zmysle Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **EKOSTEEL Prešov, s. r. o.**
Duchnovičovo námestie 1, 080 01 Prešov
IČO: 36 487 317
DIČ: 2020010333
IČ DPH: SK2020010333
Registrácia: Obch. register OS Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo: 14301/P
Zastúpený: **Mgr. Martin Mokriš**, konateľ
Bankové spojenie:

a

Nájomca: **TECHNICKÁ INŠPEKCIA, a.s.**
Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava
IČO: 36 653 004
DIČ: 2022210608
IČ DPH: SK2022210608
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, vložka číslo: 3919/B
Zastúpený: **Ing. Dušan Perniš**, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Bankové spojenie:

uzavreli túto zmluvu o nájme nebytových priestorov

Článok 1. Predmet zmluvy a účel nájmu

- 1.1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti na Duchnovičovom nám. 1 v Prešove, kat. úz. Prešov, zapísané na Katastrálnom úrade Prešov, Správa katastra Prešov na LV č. 11693, ako admin.- soc. budova, súpisné číslo 3951, postavená na parc. č. 5806 – zastavaná plocha o výmere 3595 m². Kópia listu vlastníctva č. 11693 tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 1.2. Nájomcovi prenajíma tieto priestory:
 - kancelária č. 147/1 o výmere 16 m²Uvedený nebytový priestor je vyznačený na pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Článok 2. Doba nájmu a skončenie nájmu

- 2.1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú od **1.11.2016**
- 2.2. Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou zo strany prenajíateľa
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu
 - d) zánikom predmetu nájmu
 - e) okamžitým skončením nájmu podľa bodu 2.4. zmluvy

2.3. V prípade výpovede z nájomného vzťahu, táto môže byť daná nájomcom i prenajímateľom, i bez udania dôvodu, s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

2.4. Prenajímateľ môže pristúpiť k okamžitému skončeniu nájmu v prípadoch, ak

- a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore so zmluvou
- b) nájomca je viac ako 30 dní v omeškaní s platením dojednaných splátok nájomného a úhrad za služby poskytované s nájmom
- c) nájomca hrubým spôsobom narušuje klud a poriadok
- d) nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa

Nájomca môže pristúpiť k okamžitému skončeniu nájmu v prípadoch, ak

- a) prenajatý priestor sa stane bez zavinenia nájomcu trvale alebo dlhodobo (viac ako 30 dní) nespôsobilý na dohodnuté užívanie
- b) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosť udržiavať prenajatý priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo zabezpečovať riadne plnenie služieb poskytovaných s užívaním prenajatého NP (dodávky elektriny, vody, kúrenia). Za hrubé porušenie sa pre tento účel považuje, ak porušovanie povinností prenajímateľa trvá viac ako 30 dní.

V prípade, že nastanú okolnosti brániace riadnemu užívaniu prenajatých priestorov v trvaní menej ako 30 dní, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájmu (odpustenie nájmu za čas, kedy nemohol prenajaté priestory objektívne využívať na dohovorený účel).

Článok 3. Nájomné

3.1. Nájomné za priestory uvedené v bode 1.2. je stanovené dohodou zmluvných strán takto:

Nájom	4,4000 EUR/m2/mes.	70,4000 EUR/mesiac
Energie	1,7000 EUR/m2/mes.	27,2000 EUR/mesiac
Služby	0,3000 EUR/m2/mes.	4,8000 EUR/mesiac
Spolu (bez DPH)	6,4000 EUR/m2/mes.	102,4000 EUR/mesiac

3.2. Dojednané nájomné je nájomca povinný platiť na základe faktúr od prenajímateľa **mesačne v sume 102,40 EUR + DPH na účet prenajímateľa, IBAN:**

Výška nájomného je konečná a zahŕňa všetky úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (t.j. elektrická energia, teplo, vodné, stočné, odvoz odpadu), ako aj za služby (parkovacie miesto, strážna služba, upratovanie, zimná údržba a pod.).

Prenajímateľ bude vystavovať za jednotlivé mesiace faktúry. Splatnosť faktúry je do 15.dňa príslušného mesiaca, za ktorý je účtovaný nájom.

Nájomca uhradí prenajímateľovi zábezpeku vo výške 122,80 EUR najneskôr do 7 dní od podpísania zmluvy na účet prenajímateľa, IBAN:

na základe nájomnej zmluvy a pri úhrade nájomca uvedie ako variabilný symbol číslo nájomnej zmluvy.

Táto uhradená zábezpeka bude nájomcovi vrátená pri ukončení nájomnej zmluvy.

3.3. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

3.4. Zriadenie telefónnej prípojky a náklady spojené s telefonovaním hradí nájomca v plnej výške. Ak po skončení nájmu zostane zriadená telefónna linka prenajímateľovi, tento sa zaväzuje uhradiť náklady na jej zriadenie nájomcovi do 30 dní po skončení nájmu.

3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže formou dodatku k zmluve upraviť výšku nájomného primeraným zvýšením v závislosti od:

- a) rastu cien dodávok jednotlivých energií (el. energia, teplo, vodné a stočné)
- b) zmeny právnych predpisov o sadzbe daní, a to: DPH, dani z nehnuteľností, dani z príjmu
- c) rastu inflácie

3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou nájmu nebytových priestorov je dodanie 1 ks diaľkového ovládača na parkovanie v zadnej časti parkoviska, t. j. za reťazovou zábranou a to bezodplatne počas trvania nájmu nebytových priestorov.

Článok 4. Práva a povinnosti prenajímateľa

4.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.

4.2. Štatutárny zástupca prenajímateľa alebo nimi osobitne splnomocnené osoby sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.

4.3. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

4.4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež uhrádzať poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom na úhradu škody spôsobenej požiarom, živelnou pohromou a krádežou súčasti stavby z titulu zákonnej zodpovednosti.

4.5. Po ukončení zmluvného vzťahu nájomca prevzaté priestory vráti prenajímateľovi protokolárne v stave, v akom ich prevzal alebo so súpisom vopred dohodnutých zmien s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zistenú preukázateľnú škodu na majetku prenajímateľa sa nájomca zaväzuje uhradiť bezodkladne po skončení nájomného vzťahu.

Článok 5. Práva a povinnosti nájomcu

5.1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

5.2. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.

5.3. Nájomca uhrádza všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.

- 5.4. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.5. Nájomca sa zaväzuje v prípade ukončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom ich prebral na užívanie.
- 5.6. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
- 5.7. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, konateľ, zmena adresy pre zasielanie faktúr, registrácia resp. zrušenie registrácie za platiteľa DPH a pod.).
- 5.8. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory (schody, soc. priestory, výťah a pod.) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
- 5.9. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.
- 5.10. Nájomca si poistí na svoje náklady svoju prevádzkovú činnosť – zariadenia, majetok, činnosti a pracovníkov priamo s poisťovňou. Za materiálové a finančné hodnoty v prenajatých priestoroch ručí a zodpovedá sám nájomca.
- 5.11. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva, a to do 30 dní od vyúčtovania.
- 5.12. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
- 5.13. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich pracovníkov a osôb, ktoré vstúpia do budovy s jeho súhlasom a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 5.14. Nájomca poskytne prenajímateľovi súčinnosť pri zabezpečovaní úloh protipožiarnej ochrany a prevencie. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné predpisy v prenajatých priestoroch a pred začatím, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
- 5.15. Nájomca je povinný pri vzniku havárie v objekte umožniť prístup prenajímateľovi k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektrine a pod.).
- 5.16. Nájomca nesmie prekročiť povolenú nosnosť podláh.
- 5.17. V prípade výpovede nájmu zo strany nájomcu alebo prenajímateľa, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.
- 5.18. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením informačnej tabule nájomcu v priestoroch prenajímateľa s tým, že nájomca je povinný vopred požiadať o určenie miesta na umiestnenie informačnej tabule, ktorú si zabezpečuje na vlastné náklady.
- 5.19. Nájomca je povinný prenajatý priestor označiť na vstupných dverách svojim názvom.

5.20. Všetky listiny, ktoré prenajíateľ bude doručovať nájomcovi, sa považujú za doručené, ak boli doručené poštou na adresu nájomcu: Mgr. Jarmila Zádoriová, Technická inšpekcia, a.s., pracovisko Košice, Južná trieda 95, 040 48 Košice

Článok 6. Záverečné ustanovenia

6.1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

6.2. Túto zmluvu je možné meniť len písomným dodatkom na základe vzájomnej dohody. Zmenu zo strany nájomcu možno vykonať len na základe písomnej žiadosti nájomcu k 1. dňu nasledujúceho mesiaca po doručení žiadosti o zmenu.

6.3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, každý zo zmluvných strán obdrží 1 vyhotovenie zmluvy.

6.4. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajíateľa, resp. nového vlastníka alebo nájomcu, a to bez osobitného súhlasu alebo dodatku.

6.5. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1 – List vlastníctva č. 11693

Príloha č. 2 – Pôdorys nebytových priestorov

V Prešove, dňa

V Bratislave, dňa

prenajíateľ

nájomca

.....
EKOSTEEL Prešov, s. r. o.

Mgr. Martin Mokriš
konateľ

.....
Technická inšpekcia, a.s.

Ing. Dušan Perniš
predseda predstavenstva