

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

JK Manpower Automotive, s.r.o

so sídlom Hodžova 8, 010 01 Žilina

IČO: 46 681 850

DIČ: 20 23 826 596

za spoločnosť koná: JUDr. Ing. Jozef Kulich, konateľ

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd.: Sro, vl. č.: 59729/L

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Inšpektorát práce

so sídlom Hlavná 2, 010 09 Žilina

IČO: 35 993 499

v zastúpení hlavným inšpektorom práce: JUDr. Rudolf Kubica

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej aj len „zmluvné strany“ alebo jednotlivu „zmluvná strana“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej aj len „Zmluva“)

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených katastrom nehnuteľností na LV č. 3004 pre katastrálne územie Bytčica, obec: Žilina, okres Žilina a to stavby súpisné číslo 911 - Internát postavený na pozemku KN-C č. 340/8 (ďalej aj len „budova“), LV tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v Článku I odsek 1 tejto zmluvy o výmere **909,7704 m²**.
3. Situačné umiestnenie predmetu nájmu je vyznačené v snímke (náčrte), ktorá je neoddeliteľnou prílohou č. 2 tejto zmluvy.

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom kancelárskych priestorov.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 8.10.2015 do 31.12.2025.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nájomca nesplní povinnosť uvedenú v bode 2 tohto článku zmluvy, prenajímateľ je oprávnený sám alebo prostredníctvom inej osoby vykonať uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na náklady nájomcu. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné: 50,00 €/ m²/ rok (päťdesiat eur). Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v ČI. I. bode I predstavuje **45 488,52 €** (slovom : štyridsaťpäťtisíc štyristoosemdesiatosem eur, päťdesiatdva centov).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v mesačných splátkach vo výške **3 790,71 €** (slovom tritisícšedemstodevät' desiat eur, sedemdesiatjeden centov) za každý začatý kalendárny mesiac nájmu a to do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa xx vedený v Tatra banka, a.s. na základe vystavenej faktúry.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca

po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomcovi zo strany prenajímateľa. Takto jednorazovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 30. 04. 2016.

5. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa § 1 ods. 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v mení neskorších predpisov
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas) je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR Č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VI.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájomom a to :
 - a) Úhradu za dodávku tepelnej energie podľa bodu 2 tohto článku Zmluvy
 - b) Úhradu za dodávku elektrickej energie podľa bodu 3 tohto článku Zmluvy
 - c) Úhradu za dodávku vody podľa bodu 4 tohto článku Zmluvy
 - d) Úhradu za odvoz odpadu: vo výške **50,-Eur** za každý začatý kalendárny mesiac nájmu, pričom túto úhradu bude nájomca uhrádzať na základe vystavenej faktúry prenajímateľovi do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca , za ktorý sa úhrada platí,
 - e) Úhradu za strážnu službu: vo výške **250,-Eur** za každý začatý kalendárny mesiac nájmu, pričom túto úhradu bude nájomca uhrádzať na základe vystavenej faktúry prenajímateľovi do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa úhrada platí.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku úhrady za odvoz odpadu uvedenú v písm. d) tohto bodu Zmluvy najmä v prípade ak dôjde k zmene právnych predpisov, ktoré majú za následok zvýšenie úhrad alebo nákladov spojených s odvozom odpadu alebo zo strany správcu poplatku za odpad (napr. mesta) dôjde k zvýšeniu tohto poplatku za odvoz odpadu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku úhrady za strážnu službu uvedenú v písm. e) tohto bodu Zmluvy najmä v prípade ak dôjde k zmene právnych predpisov, ktoré majú za následok zvýšenie úhrad alebo nákladov za strážnu službu alebo sa zvýšia ceny za poskytovanie služieb strážnej služby na trhu alebo dôjde k zmene inflácie spotrebiteľských cien (inflácie) za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ nie je povinný zdôvodňovať nájomcovi zvýšenie týchto úhrad, pričom prenajímateľ bude len písomne informovať nájomcu o zvýšení týchto úhrad a zvýšené úhrady bude povinný nájomca uhrádzať počínajúc kalendárnym mesiacom nasledujúcim po doručení písomného oznámenia o zvýšení úhrad nájomcovi zo strany prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje takto zvýšené úhrady uhrádzať.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s nájmom, a to za dodávku *tepelnej energie bude nájomca uhrádzať* podľa prepočtu skutočne fakturovaných nákladov na celú výmeru budovy, ktorá je 1789, 59 m² zo strany dodávateľa tepla prepočítaných pomerne k výmere prenajatých priestorov nájomcom. Túto úhradu bude nájomca vykonávať mesačne na základe faktúry prenajímateľa, pričom prenajímateľ faktúru vystaví vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca s tým, že splatnosť faktúry je 25-ty deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa úhrada platí. Podkladom pre výpočet tejto úhrady bude faktúra od dodávateľa tepla.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za odobratú dodávku *elektrickej energie* bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, ktorej podkladom bude odpočet skutočnej spotreby elektrickej energie v celej budove, pričom výška úhrady nájomcu bude vypočítaná pomerom výmery plochy prenajatého predmetu nájmu k výmere podlahovej plochy celej budovy, ktorá je 1789,59 m². Túto úhradu bude nájomca vykonávať mesačne na základe faktúry prenajímateľa, pričom prenajímateľ faktúru vystaví vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca s tým, že splatnosť faktúry je 25-ty deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa úhrada platí. Podkladom pre výpočet tejto úhrady bude faktúra od dodávateľa elektrickej energie.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za odobratú *vodu* bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, ktorej podkladom bude odpočet skutočnej spotreby vody v celej budove, pričom výška úhrady nájomcu bude vypočítaná pomerom výmery plochy prenajatého predmetu nájmu k výmere podlahovej plochy celej budovy, ktorá je 1789,59 m². Túto úhradu bude nájomca vykonávať raz za kalendárny štvrtrok na základe faktúry prenajímateľa, pričom prenajímateľ faktúru vystaví vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho štvrtroka s tým, že splatnosť faktúry je 25-ty deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom štvrtroku, za ktorý sa úhrada platí. Podkladom pre výpočet tejto úhrady bude faktúra od dodávateľa vody.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nadmerného zvýšenia nákladov za služby spojené s nájmom, a to za dodávku tepelnej energie, elektrickej energie a vody oproti priemeru predchádzajúceho zúčtovacieho obdobia dodávateľa tepelnej, elektrickej energie a vody prepočítaných na jednotku plochy, bude takéto zvýšenie nákladov predmetom odsúhlasenia medzi nájomcom a prenajímateľom.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu zas služby spojené s nájmom, t. j. úhradu energii a ostatné služby podľa odseku 1,2,3 a 4 bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi bezhotovostným prevodom z účtu nájomcu na bankový účet xx vedený v Tatra banka, a.s.
8. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa § 1 ods. 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
9. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust § 2 nariadenia vlád

SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VII.

Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku I. dojednaný v stave spôsobilom na dohodnutý účel,
- b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu.

2. Na strane nájomcu:

- a) nájomca je povinný neužívať predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
- c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
- d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä udržiavať čistotu,
- e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu - bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v réžii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
- f) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení,
- g) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.) alebo akúkoľvek zmenu identifikačných údajov,
- h) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
- i) povinnosť neznížiť bezpečnosť a plynulosť prechodu a prejazdu cez areál školy v ktorom sa predmet nájmu nachádza,

- j) povinnosť neohroziť bezpečnosť žiakov, vyučujúcich a ďalších zamestnancov a osôb zdržujúcich sa v areáli školy v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
- 3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne zmeny predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak prenajímateľ udelí nájomcovi súhlas na vykonanie zmeny predmetu nájmu, nájomca nemá voči prenajímateľovi právo na úhradu žiadnych nákladov spojených s vykonaním zmeny predmetu nájmu a nemá ani nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu..
- 4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu a/alebo jeho časť do výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani jeho časť prenechať do podnájmu alebo akýmkoľvek spôsobom zaťažiť, či vykonať úkon sťažujúci výkon práva prenajímateľa ako vlastníka predmetu nájmu
- 5. Prenajímateľ nezodpovedá za Škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom. Za týmto účelom nájomca v prípade potreby uzatvorí poistenie majetku.
- 6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
- 7. Prenajímateľ oboznamuje nájomcu, že prenajímateľ bude vykonávať výmenu okien na celej budove v priebehu trvania nájmu dohodnutého v tejto zmluve, čo nájomca berie na vedomie.

Článok IX.

Skončenie nájmu

- 1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v Článku III. tejto zmluvy.
- 2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán. Nájomca má právo zrušiť zmluvu aj zaplatením odstupného vo výške sumy neuhradeného nájomného za obdobie od zrušenia nájmu zaplatením odstupného do konca celej dohodnutej doby trvania nájmu uvedenej v čl. III tejto zmluvy, ktoré sa vypočíta, ako nájomné vo výške podľa čl. V ods. 1 a 4 Zmluvy za obdobie dovtedy nezačatého trvania nájmu do konca trvania nájmu dohodnutého v tejto zmluve, pričom zmluva sa považuje za zrušenú momentom zaplatenia sumy odstupného a doručením oznámenia o tejto skutočnosti nájomcom prenajímateľovi, podľa toho, ktorá podmienka je splnená neskôr. Prenajímateľ má právo zrušiť zmluvu aj zaplatením odstupného vo výške sumy neuhradeného nájomného za obdobie od zrušenia nájmu zaplatením odstupného do konca celej dohodnutej doby trvania nájmu uvedenej v čl. III tejto zmluvy, ktoré sa vypočíta, ako nájomné vo výške podľa čl. V ods. 1 a 4 Zmluvy za obdobie dovtedy nezačatého trvania nájmu do konca trvania nájmu dohodnutého v tejto zmluve, pričom zmluva sa považuje za zrušenú momentom zaplatenia sumy odstupného a doručením oznámenia o tejto skutočnosti prenajímateľom nájomcovi, podľa toho, ktorá podmienka je splnená neskôr. Tým je dohodou účastníkov modifikované ust. § 355 ods. 1 Obchodného zákonníka a ust. § 355 ods. 2 Obchodného zákonníka sa v tomto prípade nepoužije, nakoľko zmluvné strany sa dohodli, že zmluva sa v takom prípade zrušuje od momentu zaplatenia odstupného a oznámenia o využití práva zrušiť zmluvu druhej zmluvnej strane, pričom sumu odstupného tvorí len nájomné za doposiaľ nezačatú zostávajúcu dobu trvania nájmu do konca dohodnutej doby trvania nájmu.
- 3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v plnom znení ďalej len „Zákon o nájme a podnájme NP“).

4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore so zmluvou, kedy je výpovedná doba jednomesačná. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Ak bude nájomca viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a prenajímateľ vypovie Zmluvu z dôvodu, že nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom podľa § 9 ods. 2 písm. b) Zákona o nájme a podnájme NP, nájomca je v takom prípade povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa nájomnému podľa čl. V Zmluvy za obdobie odo dňa skončenia nájmu výpoveďou do konca pôvodne dohodnutej doby trvania nájmu uvedenej v čl. III Zmluvy. Okrem nároku na zmluvnú pokutu má v takom prípade prenajímateľ aj nárok na náhradu škody v celom rozsahu.
7. Ak nájomca poruší povinnosť neužívať predmet nájmu v rozpore so zmluvou a prenajímateľ vypovie Zmluvu z dôvodu, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou podľa § 9 ods. 2 písm. a) Zákona o nájme a podnájme NP, nájomca je v takom prípade povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa nájomnému podľa čl. V Zmluvy za obdobie odo dňa skončenia nájmu výpoveďou do konca pôvodne dohodnutej doby trvania nájmu uvedenej v čl. III Zmluvy. Okrem nároku na zmluvnú pokutu má v takom prípade prenajímateľ aj nárok na náhradu škody v celom rozsahu.
8. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší, ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi. V takom prípade je nájomca povinný vypratať predmet nájmu najneskôr do 3 dní odo dňa zániku nájmu a zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa nájomnému podľa čl. V ods. 1 a 4 Zmluvy za obdobie odo dňa účinného odstúpenia do konca pôvodne dohodnutej doby trvania nájmu. Nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti nájomcu, ktoré sú základom práv prenajímateľa podľa tohto odseku, tým nie je dotknuté.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadov, ktoré sú výslovne ustanovené v tejto zmluve.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých obdrží jeden nájomca a jeden prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. .

5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Žiline dňa 8.10.2015

.....
prenajíateľ

.....
nájomca