

025/2006

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 2006/KE/01
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov**

medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **OTP Buildings, s.r.o.**
Klemensova 2, 811 09 Bratislava
IČO : 35942541, DIČ : 2022025445, IČ DPH : SK2022025445
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 8571190/5200
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava 1,
Oddiel: Sro, Vložka č.: 36599/B
Zast.: Jäger Sándor, konateľ

/ ďalej len „prenajímateľ“ /

Nájomca: **Centrum právnej pomoci**
Račianska 72, 831 02 Bratislava
Korešpondenčná adresa: P.O.BOX 33, 830 03 Bratislava
IČO : 30798841, DIČ : 2022122641
Bankové spojenie: Národná Banka Slovenska
Číslo účtu: 7000245448/8180
rozpočtová organizácia zriadená zákonom č. 327/2005 Z.z.
statutárna zástupkyňa: Mgr. Mária Kolíková, riaditeľka

/ ďalej len „nájomca“ /

v nasledovnom znení:

**Článok I.
Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo vlastníctve prenajímateľa, nachádzajúce sa v Košiciach, Alžbetina 2, vedené Katastrálnym úradom v Košiciach, Správa katastra Košice, zapísané v LV č.10409, súpisné číslo 433 a 434, na parcele číslo 105, kat. územie Košice, Stredné mesto, ktorými sú kancelárske miestnosti číslo: 310, 311, 312, 313, 314 a 315 nachádzajúce sa na 3. nadzemnom podlaží (2. poschodí) o celkovej výmere 190,70 m² a podiel na príslušenstve /spoločné priestory, sociálne zariadenia/ o výmere celkom 6,00 m² nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží pri uvedených kancelárskych miestnostiach. Kópia listu vlastníctva č. 10409, Správa katastra Košice, kat. územie Košice, Stredné mesto tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Kancelárske miestnosti a spoločné priestory a sociálne zariadené špecifikované v bode 1 tohto článku sú vyznačené na pôdoryse 2. nadzemného podlažia, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

**Článok II.
Doba nájmu**

oprava : 16/3/2006
Mgr. Mária Kolíková
Jäger Sándor

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom nájmu od 1. mája 2006.

Článok III.

Účel a spôsob užívania predmetu nájmu

1. Účelom nájmu je využívanie nebytových priestorov na kancelárske práce a administratívne účely.

Článok IV.

Cena nájmu a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje pravidelne platiť prenajímateľovi dohodnuté ročné nájomné vo výške **540.000.- SK ročne (slovom päťstoštyridsaťtisíc Slovenských korún)** za kancelárske priestory s podlahovou plochou 190,70 m², spoločné priestory a sociálne zariadenia s podlahovou plochou 6 m² špecifikované v čl. I tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje ročné nájomné uhrádzať na základe daňových dokladov prenajímateľa v pravidelných štvrtročných splátkach prevodom na účet prenajímateľa v sume **135.000.- Sk** (slovom stotridsaťpäťtisíc Slovenských korún) vždy do prvého dňa prvého mesiaca príslušného začínajúceho štvrťroka. **Nájomné za obdobie od 1.5.2006 – 30.6.2006 vo výške 90.000,- Sk** (slovom deväťdesiat tisíc Slovenských korún) sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa najneskôr do 10 dní od doručenia daňových dokladov prenajímateľa. Nájomné je oslobodené od DPH.
3. S užívaním nebytových priestorov je spojená dodávka tovarov a služieb - tepla a teplej vody, vodné a stočné, dodávka el. energie. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov znáša nájomca pomerom prenajatej plochy a zaplatí zálohové platby nasledovne:
 - 3.a štvrtročná zálohová platba za vodné a stočné :

cena vrátane DPH	-	1.785,- Sk
19 % DPH	-	285,- Sk
cena bez DPH	-	1.500,- Sk
 - 3.b štvrtročná zálohová platba za dodávku zemného plynu na výrobu tepla a teplej vody :

cena vrátane DPH	-	8.330,- Sk
19 % DPH	-	1.330,- Sk
cena bez DPH	-	7.000,- Sk
 - 3.c štvrtročná zálohová platba za dodávku elektrickej energie :

cena vrátane DPH	-	7.140,- Sk
19 % DPH	-	1.140,- Sk
cena bez DPH	-	6.000,- Sk
4. Uvedené splátky sú splatné na účet prenajímateľa štvrtročne spolu s nájomným. Vyúčtovanie skutočných nákladov sa uskutoční po doručení vyúčtovania dodávateľmi prenajímateľovi, pričom prenajímateľ predloží nájomcovi účtovné podklady od dodávateľov k vyúčtovaniu skutočných nákladov voči splátkam nájomcu za dodávku tovarov a služieb - tepla a teplej vody, vodné a stočné, dodávka el. energie.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje uplatniť najskôr ku dňu 1. január 2008 právo jednostranne upraviť výšku nájmu a zálohových platieb na základe inflačného koeficientu, ktorý zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúce obdobie pričom táto bude platiť na nasledujúce obdobie. Nájomné za 1 m² sa zaokrúhli na celé Sk nahor. Dodatkom k zmluve zmluvné strany upravujú aj výšku platieb za služby spojené s nájmom a to v súlade s cenami dodávateľov.

6. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného a zálohových platieb sa nájomca zaväzuje zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Článok V. Povinnosti nájomcu

1. Nájomca vyhlasuje, že nebytové priestory mu boli odovzdané v stave spôsobilom na účel užívania.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať obvyklú údržbu, ktorou sú práce do výšky 1000.- Sk za jednotlivé zadania, ako aj upratovanie, odvoz smetí a drobné opravy do výšky 1000.- Sk za jednotlivé opravy.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek stavebné úpravy nebytových priestorov vykoná len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť nebytové priestory proti vniknutiu tretími osobami.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať všetky predpisy a súvisiace príkazy a zákazy z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti práce a CO, ktoré sa týkajú priestorov OTP Buildings, s.r.o. ako aj všeobecne platné právne predpisy na ochranu majetku a iné predpisy, ktoré pre tento účel vydal prenajímateľ.
8. Nájomca sa zaväzuje, že nebude poškodzovať požiarno-technické zariadenia ako sú hasiace prístroje, požiarna hydranty, požiarno-bezpečnostné tabuľky, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa. V prípade poškodenia sa zaväzuje nahradiť vzniknutú škodu prenajímateľovi.
9. Nájomca sa zaväzuje, že nebude pripájať na elektrickú sieť žiadne elektrické zariadenia, ktoré nemajú platný certifikát a nemajú vykonané pravidelné odborné prehliadky a skúšky, ktoré vyžadujú osobitné predpisy.
10. Nájomca sa zaväzuje, že v priestoroch, ktoré má v užívaní, nebude hromadiť a skladovať horľavé kvapaliny ani väčšie množstvo horľavého materiálu. V prípade, že sa tak stane, ihneď písomne oznámi túto skutočnosť prenajímateľovi.
11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce ochranu pred požiarmi, ochranu a bezpečnosť práce, ako aj civilnú ochranu obyvateľstva.
12. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené svojimi zamestnancami na predmete nájmu špecifikovanom v článku I. tejto zmluvy.
13. Nájomca sa zaväzuje, že všetci jeho zamestnanci budú riadne a v stanovených termínoch vyškolení z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti práce a civilnej ochrany.

14. Poistenie vlastného majetku nájomcu je v jeho pôsobnosti. Nájomca je povinný nahlásiť najneskôr nasledujúci pracovný deň po zistení prípadnú škodovú udalosť vzťahujúcu sa k majetku prenajímateľa.
15. Nájomca sa zaväzuje, že prenajatý majetok bude používať takým spôsobom, aby nezhoršoval jeho funkčný a technický stav.
16. V prípade, že nájomca vykonal interiérové alebo exteriérové úpravy stavebného charakteru v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, tento má právo žiadať, aby nájomca dal prenajaté priestory do pôvodného stavu .

Článok VI. Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný poskytovať služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je povinný na svoje náklady udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom pre účel nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v stanovených lehotách vykoná pravidelnú kontrolu hasiacich prístrojov, pravidelnú kontrolu požiarnych hydrantov, pravidelnú revíziu elektrickej siete a bleskozvodov.
3. Prenajímateľ je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy, ktoré musia byť umiestnené na prístupnom a viditeľnom mieste a všeobecne platné právne predpisy na ochranu majetku.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Zmluva môže byť skončená písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej strane doručená.
2. Platnosť zmluvy môže byť ukončená vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán k určitému termínu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania úhrady nájomného a zálohových platieb zo strany nájomcu o viac ako 1 mesiac, môže prenajímateľ od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť.
4. Zmluvné strany sú povinné do 30 dní odo dňa skončenia nájmu vysporiadať všetky vzájomné pohľadávky a záväzky.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve sa vykonávajú písomnými dodatkami odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, zmluvné strany obdržia po dve vyhotovenia.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že prenajaté priestory vyhovujú prevádzkovým podmienkam, hygienickým a požiaro-bezpečnostným predpisom.

3. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Obchodným zákonníkom.
4. Táto zmluva je platná a účinná dňom podpisu oboch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpis z obchodného registra prenajímateľa ako aj potvrdenie o pridelení identifikačného čísla (vydaný Štatistickým úradom SR) pre nájomcu tvoria taktiež neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Za prenajímateľa :

V Bratislave dňa

26/09/2006



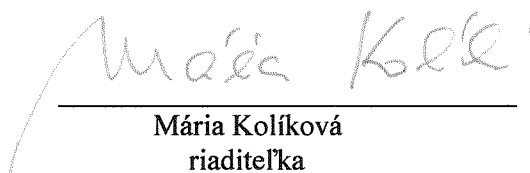
Jäger Sándor
konateľ
OTP Buildings, s.r.o.

OTP Buildings s.r.o.
Klemensova 2, 811 09 Bratislava
IČO: 35 942 541
IČ DPH: SK2022025445
-1-

Za nájomcu :

V Bratislave dňa

26/09/2006



Mária Kolíková
riaditeľka
Centrum právnej pomoci

CENTRUM PRÁVNEJ POMOCI
RAČIANSKA 72
831 02 BRATISLAVA
IČO: 30 798 841

H7H