Zmluva č. 01/01/2017
o nájme nebytových priestorov KIMEX Group s.r.o.

Čl.I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **KIMEX Group s.r.o.**
Poštová č. 8
040 01 Košice

IČO: 36191906
IČ DPH: SK2020045995
DIČ. 2020045995
Spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Košice I. Odd.: Sro, Vložka č. : 11036/V
Bankové spojenie:

Splnomocnený zástupca konateľa: JUDr. Jozef BENČIČ – prokurista
Oprávnený rokovať: Michal Olejár – správca objektu

Nájomca: **Slovenská komora zubných lekárov**
Fibichová 14
821 05 Bratislava

Adresa pre korešpondenciu: Slovenská komora zubných lekárov
Fibichová 14
821 05 Bratislava

IČO: 176 396 46
DIČ: 202 117 6234
IČ DPH : SK202 117 6234

Bankové spojenie VÚB Banka, a.s.

IBAN

Zastúpená: MUDr. Igor Moravčík, prezident SKZL
MUDr. Eva Fečová, prezident SKZL PO

Čl.II
Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve KIMEX Group s.r.o., na Volgogradskej ul.č.13 v Prešove, v objekte SO 010 - Administratívna budova, miestnosť č. 310 o výmere 33 m^2 podlahovej plochy (3. poschodie), miestnosť č. 311 o výmere 14 m^2 podlahovej plochy (3. poschodie).

Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory nájomcovi bez vybavenia predmetmi DHM a v prenajatých priestoroch mu zabezpečuje poskytovanie prevádzkových služieb spojených s prenájmom a dodávku energií.

Nájomca bude nebytové priestory využívať pre potreby výkonu podnikateľskej činnosti v rozsahu uvedenom v predmete svojej činnosti.

Nájomca bude činnosť v prenajatých priestoroch vykonávať v pracovných dňoch v čase od $6.^{00}$ hod. do $20.^{00}$ hod. a v prípade potreby aj v dňoch pracovného pokoja.

Čl. III

Trvanie a skončenie nájomného vzťahu

Zmluva č. 01/01/2017 sa uzatvára podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších právnych predpisov, s účinnosťou od 1.2.2017 na dobu neurčitú a nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami.

Výpovedná lehota je 1 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Osobitným spôsobom ukončenia zmluvného vzťahu je okamžité zrušenie zmluvy z dôvodu nezaplatenia fakturovanej splátky nájomného ani v dodatočnej lehote 10 kalendárnych dní po splatnosti faktúry.

Čl. IV

Výška ceny predmetu zmluvy a spôsob úhrady

1. Cena za predmet zmluvy za miestnosť **č. 310,311** činí **72,-Eur/ m2** prenajatej plochy za rok.
2. Uvedená cena je bez DPH. Úhrady predmetu zmluvy sú dohodnuté formou mesačnej platby nájomného.
3. Výška mesačnej platby nájomného po dohode zmluvných strán predstavuje

   sumu **282,- Eur**
4. K dohodnutej výške mesačnej platby bude prenajímateľ účtovať DPH vo výške zodpovedajúcej platnej legislatívnej úprave.
5. Prenajímateľ formou dodatku k zmluve môže upraviť výšku nájomného v závislosti od:
   - rastu cien externých dodávok jednotlivých energií, ako sú elektrická energia, teplo, vodné a stočné, resp. rastu cien strážnej služby.
   - rastu inflácie;
   - zmeny v predmete zmluvy;
   - zmeny právnych alebo iných predpisov týkajúcich sa nájmov /napr. nárast cien dane z nehnuteľností a pod./.
6. Dohodnutá cena nájomného zahŕňa platbu nájomného za prenajaté priestory vrátane nákladov na:

- strážnu a informačnú službu
- štandardné poistné kancelárskych priestorov a iné náklady spojené s prevádzkovaním objektov /bežná údržba, prevádzka spoločných priestorov a pod./
- dodávku elektrickej energie, tepla, vodné a stočné
- upratovanie spoločných komunikačných priestorov

7. Nájomné bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi mesačne formou faktúry, ktorá je splatná do 14-tich dni od dátumu vystavenia.
8. V prípade omeškania platby môže prenajímateľ fakturovať poplatok z omeškania vo výške 0,03 % za každý deň omeškania.

Čl. V.

Spoločné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom pre vlastnú podnikateľskú činnosť tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku.
2. Využívanie priestorov prenajímateľa, ktoré sú predmetom zmluvy treťou osobou alebo na iné účely, ako je dohodnuté touto zmluvou, je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Stavebné, technologické alebo iné úpravy v prenajatých priestoroch môže nájomca vykonať na vlastné náklady, a to len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Písomný návrh úprav predkladá prenajímateľovi nájomca. Vykonané odsúhlasené práce zhodnocujú majetok prenajímateľa bez nároku nájomcu na náhradu vynaložených nákladov, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
4. Prenajímateľ odovzdáva priestory nájomcovi do prenájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí prenajímaných priestorov, a to následne po uzavretí zmluvy. Protokol tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
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.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať obvyklé udržiavanie prenajatých priestorov. Potrebu opráv nad rozsah obvyklého udržiavania je nájomca povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v ňom prenajatých priestoroch, a to v rozsahu, ako prenajímateľ uznal za potrebné.
7. Nájomca zabezpečí, aby jeho pracovníci a obchodní partneri, zdržiavajúci sa v prenajatých priestoroch, dodržiavali interné predpisy vydané prenajímateľom pre prevádzkovanie prenajímaných priestorov, všeobecne platné bezpečnostné predpisy a predpisy požiarnej ochrany. Výnimky z interných predpisov môže schváliť prenajímateľ na základe písomnej žiadosti nájomcu.

8. Povolenie orgánov štátnej správy a orgánov špeciálnej štátnej správy na prevádzkovanie predmetu činnosti nájomcu v prenajatých priestoroch si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.

9. Za požiarnu bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca. Nájomca zodpovedá za škody, spôsobené požiarom alebo za iné majetkové a nemajetkové ujmy, ktoré vznikli v prenajatých priestoroch, alebo ktoré vznikli na majetku prenajímateľa /prípadne ďalších nájomcov v priestoroch prenajímateľa/, a to zavinením nájomcu alebo jeho pracovníkov a obchodných partnerov.

10. Prenajímateľ prostredníctvom svojich kontrolných orgánov si vyhradzuje právo vykonať informatívnu kontrolu, či nájomca dodržuje ustanovenia predpisov BOZP a PO. Táto kontrola nenahradzuje funkciu regresívnej kontroly.

11. Úraz pracovníka nájomcu alebo jeho obchodného partnera, ku ktorému došlo v spoločne užívaných priestoroch v areáli prenajímateľa (mimo prenajaté priestory prevádzky nájomcu, prenajaté priestory iných nájomcov a výrobné objekty prenajímateľa) bude riešiť nájomca za účasti prenajímateľa v zmysle zákona.

12. Dovoz a odvoz materiálu a tovaru pre vlastnú činnosť je nájomca povinný zabezpečiť v čase od $6.^{00}$ hod. do $20.^{00}$ hod. cez vrátnicu č.1 (stará vrátnica v objekte SO 301) v pracovných dňoch. Vstup motorovými vozidlami k prenajatým priestorom v uvedenej dobe je možný len na čas nevyhnutný na naloženie resp. vyloženie materiálu.

13. Prenajímateľ umožní pracovníkom nájomcu a jeho obchodným partnerom vstup do objektov areálu prenajímateľa a prenajatých priestorov v čase od $6.^{00}$ hod. do $20.^{00}$ hod. v pracovných dňoch a v prípade potreby aj v dňoch pracovného pokoja .

14. Nájomca sa zaväzuje, že jeho pracovníci ani obchodní partneri sa nebudú pohybovať a zdržiavať v jemu neprenajatých priestoroch s výnimkou spoločných priestorov prenajímateľa.

15. Nájomca súhlasí, aby strážna služba prevádzkovateľa vykonávala kontrolu pracovníkov nájomcu, obchodných partnerov nájomcu a ich dopravných prostriedkov pri príchode do areálu i pri odchode z areálu prenajímateľa. Účelom uvedenej kontroly je ochrana majetku a iných práv prenajímateľa, ako aj ďalších subjektov nachádzajúcich sa v areáli prenajímateľa.

16. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady vstupné preukazy do areálu prenajímateľa pre svojich pracovníkov, príp. hostí.

17. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické a bezpečnostné predpisy, súvisiace s jeho činnosťou v prenajatých priestoroch /v súlade s prípadnými zisteniami a nariadeniami ŠZÚ a IBP/ tak, aby možné nepriaznivé účinky jeho činnosti neovplyvnili v neprípustnej miere okolie. Pri porušení tohto záväzku je nájomca povinný strpieť a uhradiť vzniknuté škody.

18. Prípadný odpad zo svojej činnosti môže nájomca skladovať len v prenajatom priestore. Jeho odvoz a likvidáciu nájomca zabezpečuje na vlastné náklady a zodpovednosť.

19. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením informačnej tabule nájomcu v priestoroch prenajímateľa. Nájomca je povinný požiadať prenajímateľa o určenie miesta na umiestnenie informačnej tabule, ktorú si zabezpečí a umiestni po dohode s prenajímateľom na vlastné náklady .

20. Nájomca sa ďalej zaväzuje:

20.1. Prenajaté priestory využívať len na činnosti ako je uvedené v predmete zmluvy.

20.2. Umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.

20.3. Zabezpečiť ochranu svojho majetku v prenajatých priestoroch pred odcudzením alebo iným znehodnotením, a to na vlastné náklady v prípade, že úroveň ochrany zabezpečovaná prevádzkovateľom v rámci areálu prenajímateľa je pre nájomcu nepostačujúca.

20.4. Zabezpečiť uzamykanie prenajatých priestorov, pričom jednu sadu kľúčov v zapečatenej obálke (pre prípad havárií) odovzdá zodpovednému pracovníkovi prenajímateľa.

20.5. Prenajatý priestor (na dverách miestnosti, resp. prenajatého objektu), ktorý slúži ako pracovisko nájomcu označiť názvom firmy.

20.6. Včas platiť nájom za prenajaté priestory.

21. Nájomca bude rešpektovať (bez nároku na ušlý zisk, resp. na náhradu inej škody) plánované odstávky v areáli prenajímateľa, ktoré budú nájomcovi vopred oznámené /napr. plánovaných opráv, revízií z údržby energetických zariadení a rozvodov v rámci činností primárneho dodávateľa energií /. Prenajímateľ nie je zodpovedný za odstávku /ohlásenú a ani poruchu/ spôsobenú svojim dodávateľom prípadne vyššou mocou. Toto ustanovenie sa vzťahuje na prípad kolízie záujmov prenajímateľa a nájomcu.

22. Poštový styk (korešpondenciu) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

23. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade doručovania zásielky doporučene do vlastných rúk, na adresu uvedenú v zmluve, prípadne na adresu sídla zmluvnej strany zapísanú v Obchodnom registri ku dňu odoslania zásielky sa považuje za doručenú adresátovi riadne aj v prípade ak sa zásielka vráti späť neprevzatá v odbernej lehote, bez ohľadu na to, či sa druhá zmluvná strana o tejto zásielke dozvedela. Zásielka sa považuje za doručenú na tretí deň od vrátenia neprevzatej zásielky odosielateľovi.

24. Nájomca sa zaväzuje oznámiť všetky zmeny identifikačných údajov svojej spoločnosti uvedených v tejto zmluve prenajímateľovi a to bezodkladne, najneskôr do konca mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom nastali. Nájomca súhlasí, že uhradí prenajímateľovi všetky škody, ktoré by mu mohli vzniknúť, z dôvodu nesplnenia tejto oznamovacej povinnosti.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.02.2017

2. Zmeny a doplnky zmluvy možno vykonávať výlučne formou písomného dodatku, ktorý je platný len ak je podpísaný oboma zmluvnými stranami.

3. Zmluvné strany sa riadia ustanoveniami platnej legislatívy Slovenskej republiky.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory budú riešiť prednostne dohodou zmluvných strán. V prípade, že nebude možné uzatvoriť dohodu, spory medzi zmluvnými stranami sa budú riešiť súdnou cestou v súlade s platnou legislatívou Slovenskej republiky.

5. Zmluva je vypracovaná v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží nájomca a dva prenajímateľ.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom predmetnej zmluvy, porozumeli mu a na znak súhlasu s jeho obsahom a prejavu slobodnej vôle ho potvrdzujú podpisom štatutárnych zástupcov, resp. splnomocnených zástupcov.

V Košiciach dňa 11.1.2017

Prenajímateľ:

JUDr. Jozef Benčič
Prokurista

Nájomca:

.....
MUDr. Igor Moravčík

MUDr. Eva Fečová
prezident SKZL PO

tel./fax: 051/77 14 497
Námestie mieru 1, 080 01 Prešov