

032/2014

**ZMLUVA O NÁJME
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

1. Prenajímateľ: **FORZA, a.s.,** Skuteckého 23, 974 01 Banská Bystrica
Zastúpená: Ján Kováčik, predseda predstavenstva
IČO : 36 035 092
Bankové spojenie: Poštová banka, akciová spoločnosť, pobočka Bratislava
číslo účtu: 20315114/6500
registrácia : zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici v oddieli
(ďalej len prenájomca) Sa, vložka č. 562/S

a

2. Nájomca : **Centrum právnej pomoci**
Zastúpená : JUDr. Nataša Nikitinová - riaditeľka
Sídlo : Námestie Slobody 12, 810 05 Bratislava
IČO : 30 798 841
DIČ : 2022122641
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK70 8180 0000 0070 0024 5448
registrácia : Štátna rozpočtová organizácia zriadená zák. č. 327/2005 Z. z.

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú v zmysle zák.č.116/1990 Zb.
túto zmluvu o nájme nebytových priestorov :

Čl. I.

PREAMBULA

1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, a to :

**budova súp. č. 133, orientačné č. 30 v Banskej Bystrici na Skuteckého ul.
postavená na pozemku parc. č. KN 377**

zapísaná v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Banská Bystrica, Správa katastra
Banská Bystrica na LV č. 5846 pre k.ú. Banská Bystrica .

Čl. II.

PREDMET ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma v nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I. tejto zmluvy nebytové priestory, kancelárie č. 240 A,B; 250 A,B; 255 o výmere prenajatej plochy **120,8** m² nachádzajúce sa v budove súp. č. 133 orientačné č. 30 v Banskej Bystrici na Skuteckého ul. , a to pre potreby zriadenia kancelárií.
- 2.2 Nájomca má právo užívať spoločné priestory a sociálne zariadenia nachádzajúce sa v budove súp.č. 133 orientačné č. 30 v Banskej Bystrici na Skuteckého ul., ktoré sú nevyhnutné k prístupu do prenajatých nebytových priestorov a ktoré sú spojené s užívaním prenajatých priestorov.
- 2.3 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi po dobu nájmu nasledovné služby :
- a) dodávka tepla,
 - b) dodávka elektrickej energie,

Amk

- c) dodávka úžitkovej vody a odber splaškov,
- d) využívanie telefónneho rozvodu, odvoz komunálneho odpadu.

Čl. III.

CENA NÁJMU

- 3.1 V súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení sa zmluvné strany dohodli na mesačnom nájomnom za prenájom nebytových priestorov podľa bodu 2.1, Čl. II. tejto zmluvy a za poskytnuté služby podľa bodu 2.3, Čl. II. tejto zmluvy v nasledovnej paušálnej výške:

DRUH	CENA BEZ DPH	SPOLU BEZ DPH
Nájom nebytových priestorov a poskytovanie služieb	664,40 Eur	664,40 Eur
SPOLU MESAČNE:	664,40 Eur	664,40 Eur

- 3.2 V dohodnutej cene za nájom nebytových priestorov a za poskytované služby nie sú zahrnuté odplaty za telefónne poplatky, ktoré bude uhrádzať nájomca priamo dodávateľovi týchto služieb.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že za prvý mesiac (t.j. za mesiac júl 2014) nájom nebytových priestorov je cena nájomu vrátane poskytnutých služieb vo výške 1,- Eur.

Čl. IV.

PLATOBNÉ PODMIENKY

- 4.1 Dohodnuté nájomné podľa bodu 3.1, Čl. III. tejto zmluvy za prenájom nebytových priestorov s účinnosťou od 01.07.2014 sa zaväzuje nájomca uhrádzať mesačne, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 4.2 Podkladom pre zaplatenie dohodnutého nájomného v súlade s Čl. III. bod 3.1 a bod 3.2 tejto zmluvy je faktúra vystavená prenajímateľom a doručená nájomcovi. Faktúra musí mať všetky náležitosti daňového dokladu. Faktúry sú splatné v 10 dňovej lehote splatnosti odo dňa vystavenia faktúry.
- 4.3 Ak je nájomca v omeškaní so splnením svojho peňažného záväzku alebo jeho časti má prenajímateľ právo vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa ustanovení Obchodného zákonníka.
- 4.4 Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platby na účet prenajímateľa.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prvej faktúre vystavenej prenajímateľom na ťarchu nájomcu prenajímateľ prihladne na skutočný počet dní v mesiaci počas ktorých mal nájomca kancelárie podľa bodu 2.1 a bodu 2.2, Čl. II. tejto zmluvy v nájme podľa tejto zmluvy.

Čl. V.

DOBA NÁJMU

- 5.1 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú

od 01.07.2014

Čl. VI.

SKONČENIE NÁJMU

- 6.1 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu najmä vtedy, ak
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;

- b) nájomca o viac ako 10 dní mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom, a to aj bez predchádzajúcej výzvy na úhradu;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 6.2 Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu ,ak
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy bez udania dôvodu.
- 6.3 Ak nebolo dohodnuté inak, nájom zaniká
- a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) zánikom nájomcu.
- 6.4 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že zmluvu je možné ukončiť aj výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu.
- 6.5 Zmluvné strany si dohodli výpovednú lehotu nasledovným spôsobom:
- a) pre prípad uplatnenia bodu 6.1 a 6.2 Čl. VI. tejto zmluvy je výpovedná lehota 3 dni odo dňa doručenia výpovede druhej zmluvnej strane,
 - b) pre prípad bodu 6.4 tejto zmluvy si zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu 3 mesiace odo dňa doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.6 Výpoveď musí mať písomnú formu, a musí byť druhej strane doručená, inak je neplatná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, s výnimkou prípadov opísaných v bode 6.1 a 6.2 Čl. VI tejto zmluvy. Doručením druhej zmluvnej strane sa rozumie aj márne uplynutie odbernej lehoty na pošte, alebo odmietnutie prevziať takúto výpoveď zmluvy.
- 6.7 Prenajímateľ a nájomca sa môžu písomne dohodnúť na ukončení nájmu.

Čl. VII.

OSTATNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Nájomca znáša na svoj účet všetky drobné opravy a znáša náklady spojené s bežným užívaním nebytových priestorov ako napr. udržiavanie miestností v čistote a v prevádzkyschopnom stave. Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou údržbou upravuje osobitný predpis. Nájomca je povinný udržiavať miestnosti a ich vybavenie v takom stave, aby sa nenarušila prevádzkyschopnosť prenajatých priestorov.
- 7.2 Adaptačné práce a zmeny pôvodného stavu prenajatých miestností môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a na svoj náklad. Adaptácie a zmeny pôvodného stavu prenajatých miestností ostávajú po skončení nájmu majetkom prenajímateľa prenajatých miestností s tým, že prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi hodnotu technického zhodnotenia, ktorú bude nájomca vykazovať v zostatkovej hodnote vo svojom účtovníctve ku dňu skončenia nájmu.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné technické zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov uhradené nájomcom bude odpisovať nájomca v súlade s § 22 ods. 6 písm. d) zák. č. 595/2003 Z. z. v jeho platnom znení.
- 7.4 Všetky nutné opravy pri vrátení prenajatých miestností sa zaväzuje nájomca vykonať na svoj náklad, pričom sa postará o ich urýchlené vykonanie. Pri posudzovaní nutnosti opravy sa berie

do úvahy len stav bežného opotrebovania pri zachovaní čo najväčšej starostlivosti riadneho hospodára.

- 7.5 Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá mu vznikne na veciach umiestnených v prenajatých priestoroch.
- 7.6 Nájomca sa zaväzuje poistiť svoj majetok umiestnený v prenajatých priestoroch proti poškodeniu, zničeniu, odcudzeniu a strate, ako aj poistiť zodpovednosť za škodu vyplývajúcu z jeho činnosti.
- 7.7 Prenajímateľ má právo vstupu do priestorov predmetu nájmu za účelom kontroly ich užívania s tým, že termín ohlásí nájomcovi 1 deň vopred a to písomne alebo telefonicky.
- 7.8 Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi na hnutel'nom a nehnuteľnom majetku jeho zavinením resp. zavinením osôb, ktoré užívajú s nájomcom prenajaté priestory.
- 7.9 Nájomca nemá právo dať časť prenajatých priestorov ďalej do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VIII.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 8.1 Prenajímateľ sa zaväzuje :
- ♦ poistiť prenajatú nehnuteľnosť proti jej zničeniu resp. poškodeniu živelnou udalosťou a proti odcudzeniu,
 - ♦ oboznámiť nájomcu so všetkými technickými podmienkami užívania nebytových priestorov,
 - ♦ informovať vopred nájomcu o takých zmenách na predmete nájmu, ktoré sa dotknú predmetu tejto zmluvy.
- 8.2 Nájomca sa zaväzuje :
- ♦ platiť riadne a včas dohodnuté nájomné a úhrady za poskytnuté služby,
 - ♦ využívať prenajaté priestory len na dohodnutý účel,
 - ♦ neprenechať predmet nájmu do podnájmu ďalšiemu podnájomníkovi bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - ♦ ohlásiť prenajímateľovi hroziacu alebo vzniknutú škodu na nehnuteľnosti, ako aj potrebu opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ,
 - ♦ hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov a udržiavať ich v prevádzkyschopnom stave,
 - ♦ rušivo nezasahovať do okolia (skládka smetí a iných odpadov a pod.),
 - ♦ umožniť prístup prenajímateľa do prenajatých priestorov, a to za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok nájmu,
 - ♦ v prenajatých priestoroch dodržiavať predpisy BOZP a PO,
 - ♦ nahlasovať prenajímateľovi havárie stavebno-technického charakteru.
- 8.3 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv, v opačnom prípade zodpovedá za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikli. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatých priestorov v rozsahu nutnom pre uskutočnenie opráv a udržiavanie vecí. Náklady súvisiace s týmito opravami hradí prenajímateľ.
- 8.4 Nájomca zodpovedá v priestoroch ktoré má podľa tejto zmluvy v nájme za podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov v zmysle Vyhlášky ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 719/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie

pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov.

8.5 Nájomca sa zaväzuje v nebytových priestoroch podľa bodu 2.1 Čl.II. tejto zmluvy:

- a) zabezpečiť vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky,
- b) zabezpečiť plnenie opatrení na ochranu pred požiarimi na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru alebo v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru,
- c) určovať miesta so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a označovať ich príslušnými príkazmi, zákazmi a pokynmi podľa všeobecne záväzného právneho predpisu,
- d) zabezpečovať plnenie opatrení na ochranu pred požiarimi v mimopracovnom čase ustanovených vo všeobecne záväznom právnom predpise,
- e) zabezpečovať školenie a overovanie vedomostí o ochrane pred požiarimi zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu zdržujú v objektoch nájmu;
- f) vypracúvať, viesť a udržiavať v súlade so skutočným stavom dokumentáciu ochrany pred požiarimi; druhy dokumentácie, jej obsah, účel,
- g) umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarly dozor a obci vstup do objektov a priestorov na účely vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarimi, poskytovať mu požadované doklady, dokumentáciu ochrany pred požiarimi a súvisiace podklady a informácie,
- h) zabezpečiť vykonávanie pravidelnej kontroly stavu požiarotechnických, technických a technologických zariadení, hasičskej techniky a vecných prostriedkov ochrany pred požiarimi v lehotách ustanovených vo všeobecne záväznom právnom predpise,
- i) zabezpečiť, aby sa pri užívaní predmetu nájmu riešili a dodržiavali požiadavky protipožiarnej bezpečnosti stavieb,
- j) dodržiavať pri skladovaní, ukladaní a pri manipulácii s horľavými látkami požiadavky protipožiarnej bezpečnosti ustanovené vo všeobecne záväznom právnom predpise,
- k) zabezpečiť plnenie ustanovených povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarimi osobami, ktoré majú požadovanú odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie,
- m) udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody, k požiarotechnickým zariadeniam, zariadeniam na vyhlásenie požiarneho poplachu, požiarnym vodovodom a k zdrojom vody na hasenie požiarov,
- n) udržiavať zdroje vody na hasenie požiarov v takom stave, aby bola zabezpečená možnosť jej čerpania,
- o) zriadiť a vybaviť spoločnú ohlasovňu požiarov spolu s inými nájomcami, a to v priestoroch vrátnice,
- p) zriaďovať protipožiarne hliadky a zabezpečiť plnenie ich úloh a odbornú prípravu,
- r) oznámiť bez zbytočného odkladu príslušnému okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru (ďalej len "okresné riaditeľstvo") každý požiar, ktorý vznikol v objektoch, priestoroch alebo na veciach v jej vlastníctve, správe alebo v užívaní.

Čl. IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Na vzťahy z tejto zmluvy vyplývajúce a touto zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka v ich platnom znení a zák. č. 116/1990 Zb.
- 9.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
- 9.3 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, tejto v celom rozsahu jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali. Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží tri rovnopisy a prenajímateľ jeden rovnopis rovnakej platnosti a

záväznosti. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

V Banskej Bystrici dňa

97

ho 23

prenajímateľ

nájomca