

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a v zmysle zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií v znení neskorších predpisov
a o zmene zákona NR SR č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. v znení
neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Rozhlas a televízia Slovenska
Sídlo	: Mlynská dolina, 845 45 Bratislava
Štatutárny orgán	: Václav Mika, generálny riaditeľ
IČO	: 47 232 480
DIČ	: 2023169973
IČ DPH	: SK2023169973
Bankové spojenie	: XXXXXX
Číslo účtu	: XXXXXX
IBAN	: XXXXXX
SWIFT	: XXXXXX
Zápis	: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Po, Vložka č.: 1922/B
Nájomca:	Centrum právnej pomoci
Sídlo	: Námestie slobody 12, P.O.BOX 18, 810 05 Bratislava
Zastúpená	: JUDr. Nataša Nikitinová, riaditeľka
IČO	: 30798841
DIČ	: 2022122641
IČ DPH	: nie je platca DPH
Bankové spojenie	: XXXXXX
Číslo účtu	: XXXXXX
IBAN	: XXXXXX
SWIFT	: XXXXXX
Zápis	: zriadené zákonom č. 327/2005 Z.z.

(ďalej len „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu:

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ, ako vlastník nehnuteľnosti na Benediktiho ul. č. 5 v Bratislave, súpisné číslo 103055, parcela č. 7881/1 a 7881/3, kat. územie Bratislava - Staré mesto, zapísanej na liste vlastníctva č. 356 Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „nehnuteľnosť“), je podľa § 8 odst. 1 zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií oprávnený prenechať nebytové priestory tejto nehnuteľnosti uvedené v článku I. bod 1. tejto zmluvy do nájmu nájomcovi.

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov v objekte prenajímateľa na Benediktiho ul. č. 5 v Bratislave, nachádzajúce sa na 4. poschodí, miestnosti č. 418, č. 419, č. 420 a č. 421 o celkovej výmere 59 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Poskytovanie služieb spojených s nájomom, ktorých výpočet je uvedený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Čl. II.

Účel a spôsob užívania predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať ako archív spisov ústredia Centra právnej pomoci a všetkých pobočiek Centra právnej pomoci.
2. Nájomca užíva predmet nájmu spolu s príslušenstvom (sociálne zariadenie, chodby). Spolu s nájomcom môžu predmet nájmu užívať najmä osoby, ktoré sú s nájomcom v pracovnom alebo v inom obdobnom vzťahu:
JUDr. Nataša Nikitinová, XXXXXX, OP: XXXXXX
Mgr. Ľudmila Prokešová, XXXXXX, OP: XXXXXX
Mgr. Adela Beňová, XXXXXX, OP: XXXXXX
Milan Bugala, XXXXXX, OP: XXXXXX

Čl. III. Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu sa stanovuje dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Nájomné za predmet nájmu sa stanovuje vo výške 4 092,00 eur (slovom: štyritisícdeväťdesiatdva eur) bez DPH ročne, tzn. 341,00 eur (slovom: tristoštyridsaťjeden eur) bez DPH mesačne.
Zmluvné strany sa dohodli na akceptovaní inflačnej doložky, podľa ktorej je prenajímateľ oprávnený zvýšiť cenu nájmu vždy o % inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom SR ku 31.3. každého nasledujúceho roka.
3. Náklady za služby spojené s predmetom nájmu (tepelná energia, elektrická energia, vodné a stočné, odvoz odpadu, strážna služba, náklady na správu) si zmluvné strany dohodou stanovili vo výške 2526,00 eur (slovom: dvetisícpäťstodvadsaťšesť eur) bez DPH ročne, tzn. 210,50 eur (slovom: dvestodesať eur a 50 eurocentov) bez DPH mesačne.
Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy ceny za služby v budúcnosti, v závislosti od úpravy cien zo strany ich dodávateľov.
Náklady za prípadné ďalšie poskytované služby (napr. využívanie pevnej tel. linky a pod.) budú fakturované na základe skutočných nákladov, fakturovaných prenajímateľovi dodávateľmi týchto služieb.
Prenajímateľ účtuje k nákladom spojeným s predmetom nájmu DPH podľa platných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné a náklady za poskytované služby bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa uvedený v časti Zmluvné strany tejto zmluvy, prípadne vkladom finančných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa.
5. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je Výpočtový list nájomného a služieb.
6. Fakturácia bude vykonávaná mesačne, najneskôr 15 dní po poskytnutí plnenia.
7. Splatnosť faktúry je 14 dní od dátumu jej vystavenia.
8. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného za predmet nájmu a nákladov za poskytované služby je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania s ročnou úrokovou sadzbou 9 % za každý deň omeškania, ktorý je nájomca povinný uhradiť na základe osobitnej faktúry, so splatnosťou 14 dní od dátumu jej vystavenia.

Čl. IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:
 - dňom účinnosti tejto zmluvy odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a to Protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu,
 - sa zaväzuje odstraňovať havarijný stav väčšieho rozsahu a vykonávať opravy, ktoré nie sú definované ako drobné opravy alebo nesúvisia s bežnou údržbou, okrem prípadov spôsobených nájomcom (za havarijný stav väčšieho rozsahu sa považuje najmä zatekanie strechy, zatekanie okien, poškodenie statiky, poškodenie rozvodov studenej a teplej vody, ústredného kúrenia, elektrickej siete),
 - je povinný zabezpečiť ochranu predmetu nájmu,
 - umožní v súlade s internými predpismi prenajímateľa, ktoré sa týkajú ochrany objektov a majetku prenajímateľa, vstup tretích osôb a nájomcu do predmetu nájmu,
 - umožní nájomcovi umiestniť na jeho vlastné náklady svoje obchodné meno nájomcu na budovu (na miesto pre uvedený účel určené) a na vchodové dvere predmetu nájmu,
 - sa zaväzuje v prípade požiadavky nájomcu a podľa technických možností RTVS poskytnúť na používanie pevnú telefónnu linku a domácu pobočkovú klapku (s možnosťou voľby do mestskej siete). Náklady za prípadné poskytované služby budú refakturované na základe skutočných nákladov, fakturovaných prenajímateľovi dodávateľmi týchto služieb,
 - nezodpovedá sa prípadné škody na veciach a majetku, ktoré si nájomca umiestnil v predmete nájmu, ktoré by vznikli z dôvodu havarijného stavu, alebo akýmkoľvek iným spôsobom v predmete nájmu,
 - odporúča nájomcovi, aby si vhodne a úmerne k výške majetku poistil na vlastné náklady svoj majetok prípadne majetok, ktorý má nájomca zapožičaný od tretích osôb, a ktorý sa bude nachádzať v predmete nájmu,
 - nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady vynaložené na úpravy predmetu nájmu, aj keď na ich vykonanie dal súhlas.
2. Nájomca je oprávnený:
 - užívať predmet nájmu primerane k jeho povahe a k zmluvne dohodnutému určeniu, pričom sa zaväzuje rešpektovať znalecký posudok statika a je zodpovedný za škodu na predmete nájmu pri jeho nerešpektovaní,
 - umiestniť v predmete nájmu vlastné vybavenie a zariadenie,
 - umiestniť na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, svoje obchodné meno,
 - vykonať stavebné úpravy, resp. akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu (ďalej len „zmeny“) len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Písomný súhlas na realizáciu zmien nezaväzuje prenajímateľa na úhradu nákladov spojených so zmenami v čase ich realizácie, ani po ukončení nájomného vzťahu.

3. Nájomca je povinný:

- zabezpečiť bežnú údržbu predmetu nájmu, t. j. práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako napríklad výmena zdrojov svetla, maľovanie a pod.,
- zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, ak náklady na jednu opravu neprevýšia sumu 150,00 eur,
- nahlásiť havarijný stav väčšieho rozsahu, alebo potrebu opravy, ktorá nie je definovaná ako drobná oprava alebo nesúvisí s bežnou údržbou, okamžite telefonicky prenajímateľovi na prevádzkový dispečing (tel. č. 32507234) a následne preukázateľným spôsobom na Odbor správy majetku, Sekcie ekonomiky, tel. č. XXXXXX, mail: lubomir.chvostek@rtvs.sk. V prípade, že nebude postupovať podľa predchádzajúcej vety, zodpovedá nájomca za škody vzniknuté v dôsledku nenahlásenia, alebo oneskoreného nahlásenia havarijného stavu alebo takejto opravy,
- dodržiavať ustanovenia a režim príslušných interných predpisov prenajímateľa a prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov a príslušných interných predpisov prenajímateľa: interné predpisy týkajúce sa ochrany majetku prenajímateľa, ochrany nefajčiarov, protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy, ktoré prenajímateľ zašle nájomcovi prostredníctvom e-mailu na adresu: info@centrumpravnejpomoci.sk.
- dodržiavať platné predpisy pre umiestnené technické zariadenia, odstraňovať nedostatky zistené pri kontrolách a revíziách týchto zariadení,
- zabezpečiť predmet nájmu proti úmyselnému poškodeniu, rozkrádaniu a zničeniu,
- odstrániť na vlastné náklady škody, resp. zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli zavinením nájomcu,
- zabezpečiť, aby svojou činnosťou nerušil prevádzku prenajímateľa a ostatných nájomcov v objekte,
- zabezpečovať povinnosti na zaistenie protipožiarnej bezpečnosti predmetu nájmu v súlade s povinnosťami uvedenými v § 4 písm. a – h, k, l, p, q a § 5 písm. c, h, i zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení, okrem ustanovení § 27 ods. 4 a § 28 ods. 4. V súvislosti s týmto ustanovením je nájomca povinný zúčastniť sa cvičného požiarneho poplachu, ktorý je organizovaný prenajímateľom. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej v zmysle § 15 ods. 2 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. v platnom znení dohodli na zriadení spoločnej ohlasovne požiarov, ktorú zriaďuje prenajímateľ,
- odovzdať prenajímateľovi ku dňu ukončenia nájmu predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihladením na bežné opotrebovanie, a to na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

4. Nájomca:

- vyhlasuje, že je oboznámený so stavom prenajatého priestoru a v takom stave ho preberá,
- nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky,
- nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu,
- nie je oprávnený zaťažovať predmet nájmu právami tretích osôb,
- si zabezpečí každodenné upratovanie a údržbu predmetu nájmu podľa potreby a v súlade s príslušnými platnými predpismi na vlastné náklady,
- sa zaväzuje, že bude využívať predmet nájmu ako archív spisov ústredia Centra právnej pomoci a všetkých pobočiek Centra právnej pomoci od pondelka do piatku v čase od 08,00 hod. do 17,00 hod.

Čl. v.**Osobitné ustanovenia**

1. Prenajímateľ si vyhradzuje právo výkonu opráv, údržby, revízií a rekonštrukcií elektroinštalácie, rozvodov vody, zariadení vzduchotechniky, ktoré sú jeho majetkom.
2. Vo veciach osobitne neupravených touto zmluvou platia príslušné ustanovenia z. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, z. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšie platné právne predpisy.
3. Náhradu akýchkoľvek sankcií, postihov uplatnených voči prenajímateľovi orgánmi štátneho dozoru za nedodržanie ustanovení uvedených v čl. IV. bod 3. tejto zmluvy, si prenajímateľ následne uplatní u nájomcu, ktorý je povinný ich nahradiť v plnom rozsahu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné zásielky si budú doručovať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy do miesta sídla zmluvného partnera. V prípade, že sa písomná zásielka vráti ako nedoručená na adresu uvedenú zmluvnou stranou, bude sa táto považovať za doručení, a to v deň vrátenia nedoručenej zásielky, aj keď sa o tom adresát zásielky nedozvedel.
5. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa údajov uvedených v zmluve, predovšetkým zmenu obchodného mena, adresy, identifikačných údajov a podobne.
6. V prípade, že bude nájomca po skončení doby nájmu v omeškaní s vypratáním priestoru po dobu dlhšiu ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu na náklady nájomcu vypratať. Veci nájomcu je prenajímateľ oprávnený uskladiť na náklady nájomcu. Na základe dohody zmluvných strán je skladné dohodnuté na 11,00 eur (slovom: jedenásť eur) bez DPH za každý aj začatý deň skladovania vecí nájomcu. Nájomca je povinný hradiť okrem dohodnutého skladného aj všetky náklady spojené s vypratáním predmetu nájmu a za služby spojené so skladovaním vecí nájomcu. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedených podmienok. Prenajímateľ si skladné uplatní samostatnou faktúrou so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia.

7. Prenajímateľ má právo, podľa ustanovenia § 151s a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov, ku dňu skončenia nájmu zadržať majetok nájomcu, ktorý sa nachádza v predmete nájmu podľa čl. I., bod 1. tejto zmluvy, a to do času zaplataenia všetkých neuhradených splatných faktúr prenájomateľa vystavených podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ vráti nájomcovi zadržaný majetok nasledujúci pracovný deň po dni uhradenia splatnej faktúry v plnej výške.

Čl. VI. Doba platnosti zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.7.2014.
2. Platnosť zmluvy môže skončiť výlučne písomne, a to: dohodou
výpoveďou
odstúpením od zmluvy.
3. Túto zmluvu môže vypovedať prenájomateľ aj nájomca bez udania dôvodu formou doporučeného listu, pričom nájomca je povinný výpoveď adresovať Sekcii ekonomiky prenájomateľa.
4. Zmluvné strany dohodli 1-mesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Odstúpiť od tejto zmluvy môže ktorákoľvek zo zmluvných strán pri podstatnom porušení tejto zmluvy.
Za podstatné porušenie tejto zmluvy zo strany nájomcu sa považuje:
 - ak nájomca využil predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
 - ak nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné a náklady za poskytované služby za predmet nájmu, ani po písomnej výzve.
 Týmto ustanovením nie je dotknuté právo prenájomateľa na úrok z omeškania.
 Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
 V prípade odstúpenia od zmluvy si zmluvné strany nebudú vracat' už poskytnuté plnenia a najneskôr do 30 dní odo dňa odstúpenia od zmluvy sa dohodnú na finančnom vysporiadaní.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno vykonať len v písomnej forme.
2. Súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1 – Výpočtový list nájomného a služieb
Príloha č. 2 – Posudok statika
3. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť prenájomateľa zverejniť túto zmluvu podľa § 5a z. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a na tento účel zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia so zverejnením zmluvy v rozsahu platnej legislatívy.
4. Akýkoľvek spor alebo sporný nárok zo zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne vzájomnou dohodou. Ak sa spor nepodarí vyriešiť vzájomnou dohodou zmluvných strán, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor príslušnému súdu.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis pre každú zo zmluvných strán.
6. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nevýhodných podmienok niektorej zo zmluvných strán, zmluvu si pozorne prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho zmluvu ako prejav svojej vôle podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....

JUDr. Nataša Nikitinová
riadiťka
Centrum právnej pomoci

.....

Václav Mika
generálny riadiť
Rozhlas a televízia Slovenska

Príloha č. 1

k Zmluve o nájme nebytových priestorov

Nájomca: Centrum právnej pomoci

Nájom priestorov: v objekte RTVS v Bratislave na Benediktiho ul. č. 5
4. poschodie, miestnosti č. 418, č. 419 - 420, č. 421

Výpočtový list nájomného a služieb

I. Nájomné

charakter priestoru	výmer v m ²	nájomné v eur za m ² /rok bez DPH	cena v eur za rok bez DPH	cena v eur za rok s DPH
kancelária m. č. 418	14,00	93,00	1 302,00	1 302,00
pomocný priestor m. č. 419-420	30,00	62,00	1 860,00	1 860,00
pomocný priestor m. č. 421	15,00	62,00	930,00	930,00
SPOLU:			4 092,00	4 092,00

II. Služby a ostatné náklady

1. tepelná energia		1 241,00	1 489,20
2. el. energia		596,00	715,20
3. vodné stočné		146,00	175,20
4. odvoz odpadu		31,00	37,20
5. strážna služba		158,00	189,60
6. náklady na správu		354,00	424,80
spolu		2 526,00	3 031,20