

Zmluva o podnájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Nájomca:

Obchodné meno: Milan Rízek M.R., Erika Rízeková- právny nástupca
IČO: 14408422
Sídlo: 83103 Bratislava- Nove Mesto, ul. Česká č. 110/8
DIČ: 1124959803
Číslo účtu: SK30 7500 0000 0040 2054 3000
Za ktorú koná: JUDr. Martin Brinda
(ďalej len „nájomca“)

Podnájomca:

Obchodné meno: Centrum právnej pomoci
IČO: 30 798 841
Sídlo: Račianska 71, P.O.BOX 18, 810 05 Bratislava 15
DIČ: 2022122641
Číslo účtu: SK70 8180 0000 0070 0024 5448
Za ktorú koná: JUDr. Zuzana Kubovičová, riaditeľ
(ďalej len „podnájomca“)
(ďalej „nájomca“ a „podnájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

ČLÁNOK I.

PREDMET PODNÁJMU

1. Nájomca je oprávnený užívať nehnuteľnosť - stavbu nachádzajúcu sa v Nitre, kat. úz. Nitra, súpisné číslo 59, postavené na parc. č. 1401, na ulici Štefániková trieda, zapísanej na LV č. 4207 vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom, na základe platnej nájomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti.
2. Nájomca prehlasuje, že prenajímateľ mu udelil písomný súhlas s prenechaním nebytového priestoru do podnájmu tretej osobe, čo preukázal podnájomcovi pred uzatvorením tejto zmluvy. Písomný súhlas tvorí prílohu Zmluvy.
3. Nájomca za nižšie uvedených podmienok prenajíma podnájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží stavby uvedenej v bode 1 tohto článku. Celková výmera prenajímaných priestorov je 184,7 m². Nebytový priestor pozostáva zo

šiestich kancelárskych miestností, rokovacej miestnosti, prijímacej miestnosti, kuchynky a sociálnych zariadení (ďalej aj len „nebytový priestor“).

4. Nájomca za nižšie uvedených podmienok prenajíma podnájomcovi parkovaciu plochu pre jedno motorové vozidlo nachádzajúce v meste Nitra, kat. územie Nitra, ul. Fraňa Mojtu č. 14, parc. č. 1509 (ďalej aj len „parkovacie miesto“).

ČLÁNOK II.

ÚČEL PODNÁJMU

Podnájomca bude uvedený nebytový priestor užívať pre zabezpečenie plnenia úloh podnájomcu v zmysle zákona 327/2005 Z. z. o poskytovaní právnej pomoci osobám v materiálnej núdzi a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov v znení zákona č.8/2005 Z. z. (ďalej len „zákon“).

ČLÁNOK III.

DOBA PODNÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na päť rokov a to odo dňa 01.12.2020 do 30.11.2025.
2. Na základe dohody zmluvných strán je možné predĺžiť dobu podnájmu o písomne zmluvnými stranami dohodnuté obdobie za podmienok, ktoré budú dohodnuté dodatkom ku tejto zmluve (opcia). Podnájomca musí nájomcovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo podnájomcu zaniká. Podnájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu.

ČLÁNOK IV.

ODPLATA ZA UŽÍVANIE PREDMETU PODNÁJMU A ÚHRAD SPOJENÝCH S PODNÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa podnájomca zaväzuje platiť
 - a) odplatu za užívanie predmetu podnájmu (čl. IV bod 2. zmluvy),
 - b) úhrady spojené s užívaním podnájmu (čl. IV bod 3 zmluvy),
2. Odplata za užívanie predmetu podnájmu
 - 2.1 Odplata za užívanie predmetu podnájmu za nebytový priestor dohodnutá zmluvnými stranami predstavuje sumu 1100,- Eur vrátane DPH (slovom: jedentisíc Eur) za každý mesiac podnájmu.
 - 2.2 Odplata za užívanie predmetu podnájmu za parkovacie miesto dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu 40,- Eur vrátane DPH (slovom: štyridsať Eur) za každý mesiac podnájmu.
 - 2.3 Odplata za užívanie predmetu podnájmu je splatná nasledovne:
 - b.) odplatu za užívanie predmetu podnájmu za prvý mesiac od 01.12.2020 do 31.12.2020 tejto zmluvy zaplatí podnájomca do 15.12.2020 bankovým prevodom na číslo účtu nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

- b.) odplatu za užívanie predmetu podnájmu za druhý a každý ďalší mesiac až do konca podnájmu, podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy bude podnájomca platiť vždy mesačne popredu najneskôr do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca za ktorý sa platí odplata za užívanie predmetu podnájmu.

3. Úhrady spojené s užívaním podnájmu

- 3.1 Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi aj úhrady spojené s užívaním podnájmu. Plneniami spojenými s užívaním podnájmu sú vodné a stočné SV, odvedenie zrážkových vôd, elektrická energia, plyn, komunálny odpad podľa nájomcom spracovaného vyúčtovania vychádzajúceho z ich reálnej spotreby.
- 3.2 Dodávky elektriny zabezpečuje nájomca a podnájomník sa zaväzuje uhradiť náklady za dodávky elektriny vo forme zálohy vo výške 55,-Eur vrátane DPH za každý kalendárny mesiac.
- 3.3 Dodávky vody, odvádzanie splaškových vôd a odvodnenie zrážkových vôd zabezpečuje nájomca a podnájomník sa zaväzuje uhradiť náklady za dodávky vody, odvádzanie splaškových vôd a odvodnenie zrážkových vôd vo forme zálohy vo výške 25,-Eur vrátane DPH za každý kalendárny mesiac.
- 3.4 Dodávky zemného plynu zabezpečuje nájomca a podnájomník sa zaväzuje uhradiť náklady za dodávky zemného plynu vo forme zálohy vo výške 145,-Eur vrátane DPH za každý kalendárny mesiac.
- 3.5 Služby spojené s odvozom komunálneho odpadu zabezpečuje nájomca a podnájomník sa zaväzuje uhradiť náklady za tieto služby vo forme pevnej čiastky vo výške 10,- Eur vrátane DPH za každý kalendárny mesiac.
- 3.6 Služby spojené s upratovacími prácami v priestoroch ktoré tvoria predmet podnájmu a odvoz komunálneho odpadu zabezpečuje nájomca a podnájomník sa zaväzuje uhradiť náklady za tieto služby vo forme pevnej čiastky vo výške 140,- Eur vrátane DPH za každý kalendárny mesiac.
- 3.7 Úhrady za plnenia spojené s užívaním podnájmu sú splatné nasledovne:
- a) úhrady za plnenia spojené s užívaním podnájmu za prvý mesiac od 01.12.2020 do 31.12.2020 tejto zmluvy uhrádza podnájomca vo výške podľa bodu 3.3 až 3.6 tohto článku zmluvy do 15.12.2020 bankovým prevodom na číslo účtu nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy spolu s odplatou za užívanie predmetu podnájmu za nebytový priestor v zmysle bodu 2.3 tohto článku.
 - b) úhrady za plnenia spojené s užívaním podnájmu za druhý a každý ďalší mesiac až do konca podnájmu, podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy uhrádza podnájomca vo výške podľa bodu 3.3 až 3.6 tohto článku zmluvy vždy mesačne spolu s odplatou za užívanie predmetu podnájmu za nebytový priestor v zmysle bodu 2.3 tohto článku popredu najneskôr do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca za ktorý sa platí odplata za užívanie predmetu podnájmu spolu s úhradami spojenými s užívaním podnájmu.
- 3.8 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok za služby spojené s užívaním podnájmu, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných plnení spojených s podnájomom nebytového

priestoru, sa podnájomca zaväzuje uhradiť nájomcovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. plnení spojených s užívaním podnájmu, a to do 10 dní odo dňa, kedy nájomca toto zúčtovanie predloží podnájomcovi. Porušenie povinnosti zakladá nárok nájomcu na odstúpenie od tejto zmluvy. Táto povinnosť podnájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za predpokladu, že k prekročeniu limitu výšky dohodnutých platieb došlo v období užívania nebytového priestoru podnájomcom.

- 3.9 Nájomca je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku platieb dohodnutých v bode 3.3 až 3.6 tohto článku zmluvy vtedy, ak došlo preukázateľne k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru nad limit uvedený v bode 3.3 až 3.6 tohto článku zmluvy. Túto skutočnosť je nájomca povinný oznámiť písomne bez zbytočného odkladu podnájomcovi.

ČLÁNOK V.

PLATOBNÉ PODMIENKY

Podnájomca je povinný poukazovať odplatu za užívanie predmetu podnájmu a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca má právo písomne oznámiť kedykoľvek podnájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je podnájomca povinný poukazovať odplatu za užívanie predmetu podnájmu a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu nájomca oznámil.

ČLÁNOK VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - odovzdať podnájomcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
 - umožniť podnájomcovi užívať predmet podnájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s podnájmom.
2. Nájomca je oprávnený požadovať prístup do priestorov v podnájme a vykonať kontrolu, či podnájomca užíva predmet podnájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca súhlasí s umiestnením antény na komín budovy a trasovania káblu za účelom internetového pripojenia za dodržania platných technických noriem a postupov.
4. Podnájomca je oprávnený vhodným spôsobom označiť predmet podnájmu tabuľkou so svojim označením ako aj umiestniť tabuľu s označením podnájomcu na budove nájomcu uvedenej v časti I. bod. 1. zmluvy, v ktorej sa predmet podnájmu nachádza.
5. Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov.
6. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje nájomca a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti

- zodpovedá podnájomca za škodu tým spôsobenú. Podnájomca sa zaväzuje poskytovať nájomcovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v podnájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú nájomcovi nesplnením tejto súčinnosti.
7. Podnájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,– Eur, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Podnájomca nemá voči nájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa podnájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu podnájmu, má nájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení podnájomcu na svoje náklady a požadovať od podnájomcu náhradu týchto nákladov.
 8. Podnájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení podnájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od podnájomcu úhradu. Podnájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním priestor užívajú. Podnájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom). Podnájomca sa zaväzuje zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
 10. Podnájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarňch predpisov.
 11. Podnájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.
 12. Podnájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia podnájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet podnájmu - odstrániť z predmetu podnájmu akýkoľvek hmotný majetok podnájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete podnájmu spôsobené podnájomcom alebo vyprataním majetku podnájomcu a to tak, aby predmet podnájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu podnájmu do užívania podnájomcu, ak sa nájomca a podnájomca písomne nedohodnú inak.
 14. Vrátenie predmetu podnájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak podnájomca vráti všetky kľúče od predmetu podnájmu; inak je nájomca oprávnený vymeniť všetky zámky na účet podnájomcu.
 15. V prípade, ak podnájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 13 a 14 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť nájomcovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu podnájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania podnájomcovi a nájomca má právo (nie povinnosť) vypratať predmet podnájmu, vykonať opravy a uviesť predmet podnájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania podnájomcovi (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).

16. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru pri začatí podnájmu a pri skončení podnájmu, sa uskutoční na základe spoločnej obhliadky priestoru, podnájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet podnájmu preberá bez akýchkoľvek väd v stave spôsobilom na okamžité užívanie.

ČLÁNOK VII.

SKONČENIE PODNÁJMU

1. Podnájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
2. Podnájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Podnájom sa skončí aj:
 - a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z iných dôvodov, ako podľa bodu 4. a 5. Ak dôjde k písomnej výpovedi pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu, výpovedná lehota je trojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - b) zánikom predmetu podnájmu
 - c) zánikom podnájomcu, ak je právnickou osobou.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) podnájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) podnájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením odplaty za užívanie predmetu podnájmu a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru,
 - c) podnájomca 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) podnájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu nájomcu.
5. Podnájomca môže písomne vypovedať túto podnájomnú zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..
6. Výpovedná lehota v prípadoch podľa bodov 4. a 5. je dvojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
7. Ak podnájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo nájomcu ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je nájomca od zmluvy oprávnený odstúpiť.
8. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia podnájomcovi; nájomca je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu podnájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

ČLÁNOK VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre nájomcu a jeden pre podnájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a podnájomcom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok

V Nitre, dňa 12.11.2020

V Bratislave, dňa 12.11.2020

Nájomca

JUDr. Martin Brinda

Milan Rízek M.R., Erika Rízeková

Podnájomca

JUDr. Zuzana Kubovičová

Centrum právnej pomoci

Súhlas prenajímateľa s podnájomom nebytového priestoru

v zmysle § 6 ods. 1 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. (ďalej len „Súhlas“)

Podľa § 6 ods. 1 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. ja, JUDr. Mgr. Zuzana Brindová, nar. 03.09.1986, trvale bytom Trieda Andrej Hlinku č. 604/3, Nitra (ďalej len ako prenajímateľ) ako výlučný vlastník nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Nitre, kat. úz. Nitra, súpisné číslo 59, postavenej na parc. č. 1401, na ulici Štefániková trieda, zapísanú na LV č. 4207 vedenom Okresným úradom Nitra (ďalej len ako predmet nájmu) **udielujem súhlas SZČO Milan Rízek M.R., Erika Rízeková- právny nástupca, IČO: 14408422, so sídlom 83103 Bratislava- Nove Mesto, ul. Česká č. 110/8 v zastúpení JUDr. Martinom Brindom, nar. 19.01.1990 (ďalej len ako nájomca) prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu pre potreby uzatvorenia zmluvy o podnájme nebytových priestorov podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi zmluvnými stranami, nájomcom Milanom Rízekom M.R., Erika Rízeková- právny nástupca, IČO: 14408422, so sídlom 83103 Bratislava- Nove Mesto, ul. Česká č. 110/8 a Centrom právnej pomoci, IČO: 30 798 841, so sídlom Račianska 71, P.O.BOX 18, 810 05 Bratislava 15 ako podnájomcom po dobu trvania zmluvne dohodnutého podnájmu.**

V Nitre, dňa 12.11.2020.



Mgr. Zuzana Brindová
Okresný úrad Bratislava
JUDr. Martin Brinda
IČO: 14408422 IČO: 30 798 841

Prenajímateľ

JUDr. Mgr. Zuzana Brindová

Nájomca

JUDr. Martin Brinda