

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

1/ Prenajímateľ: **ELZA – Elektromontážny závod Bratislava a.s.**
so sídlom Račianska 162, 831 54 Bratislava
koreš. adresa: Hviezdoslavova 6, 010 01 Žilina
IČO: 31 322 999
DIČ: 2020107815
IČ DPH: SK 2020107815
reg. v obchod. registri OS Bratislava I, odd.: Sa, vložka: 3421/B
bankové spojenie: Tatra banka Bratislava a.s.
č. účtu: SK93 1100 0000 0026 2602 4249
zastúpený: Ing. Marián Borodáč – predseda predstavenstva
tel. kontakt/e-mail: 041/5624774, elzaza@elza.sk
(ďalej len „Prenajímateľ“ alebo spoločne len „Zmluvné strany“)

a

2/ Nájomca: **Centrum právnej pomoci**
so sídlom Námestie slobody 12, 810 05 Bratislava 15
IČO: 30 798 841
DIČ: 2022122641
IČ DPH: nie je platiteľ DPH
bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu IBAN: SK70 8180 0000 0070 0024 5448
zastúpený: Mgr. Eva Kováčechová – riaditeľka
tel. kontakt/e-mail: 02/4968 3531, info@centrumpravnejpomoci.sk
(ďalej len „Nájomca“ alebo spoločne len „Zmluvné strany“)

Preambula

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, zapísanej na LV č. 1029 pre k.ú.Žilina, obec Žilina, súpisné číslo 690, postavená na pozemku KN-C s parc. č. 1741, zastavané plochy a nádvoria o výmere 341 m², ktorá sa nachádza na Hviezdoslavovej ulici v Žiline. Nájomca je rozpočtová organizácia, zriadená zákonom č. 327/2005 Z. z., ktorá svoju činnosť vykonáva v zmysle Štatútu Centra právnej pomoci, vydaného Ministerstvom spravodlivosti SR č. 37828/2014/110 zo dňa 09.05.2014.

Čl. I

Predmet nájmu

1.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi do užívania predmet nájmu, ktorým sú nebytové priestory v budove nachádzajúce sa na I. poschodí budovy špecifikovanej v Preambule tejto Zmluvy o celkovej výmere 191,19 m², z toho kancelárie o výmere 167,47 m² (ďalej len „predmet nájmu“). Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

1.2 Predmet nájmu je vyznačený v grafickom znázornení pôdorysu stavby, ktorý tvorí Prílohu č. 1 k tejto Zmluve.

1.3 Nájomca je spolu s predmetom nájmu oprávnený užívať aj spoločné (zdieľané) priestory nachádzajúce sa v budove, t. j. schodište, prístupová chodba a toalety v rozsahu podľa pôdorysu, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

1.4 Prenajímateľ prenecháva do nájmu Nájomcovi po celú dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy bezplatne 1 parkovacie miesto na pozemku, KN - C parc. č. 1741, ktorého je rovnako výlučným vlastníkom. Toto miesto bude Nájomca využívať pre účely bezplatného parkovania služobného motorového vozidla. Jedná sa oplotený dvor za budovou, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

1.5 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.

1.6 Nájomca je oboznámený so stavom predmetu nájmu a jeho prevzatím prehlasuje, že ho bez výhrad príjma do dočasného užívania o čom sa spíše preberací protokol.

1.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že nie sú vedené žiadne súdne, exekučné či konkurzné konania ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu.

Čl. II

Účel nájmu

2.1 Predmet nájmu uvedený v čl. I. Zmluvy bude nájomca využívať na administratívne účely za účelom svojej zákonom ustanovenej činnosti, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. III

Doba nájmu

3.1 Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú, a to odo dňa 02.01.2019 (deň odovzdania a prevzatia predmetu nájmu). Pokiaľ Nájomcovi nebol odovzdaný predmet nájmu k dohodnutému termínu, nájom začína až dňom, kedy Prenajímateľ umožnil Nájomcovi užívať predmet nájmu. Ak však k odovzdaniu predmetu nájmu nedošlo z viny Nájomcu, platí termín začatia nájmu uvedený v Zmluve. O odovzdaní predmetu nájmu spíše Zmluvné strany odovzdávací protokol s uvedením prípadných väd predmetu nájmu a stavu meračov energií.

Čl. IV

Nájomné a platby za služby spojené s nájmom nebytového priestoru

- 4.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať Prenajímateľovi nájomné vo výške 685,10 €/mesiac bez DPH (slovom šesťstoosemdesiatpäť EUR 10 centov). Celková výška nájomného za jeden kalendárny rok predstavuje sumu vo výške 8 221,20 € (slovom: Osemtisícdeväťdesiatpäť EUR 20 centov bez DPH).
- 4.2** Uvedená cena je konečná a nemenná, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.3** Zálohová platba za štandardne poskytované služby, ktorými sú platby za dodávky elektrickej energie, vody (vodné a stočné), plynu na kúrenie, odvoz odpadu na jeden mesiac predstavuje **235,48 EUR** (slovom dvestotridsaťpäť Eur 48 centov) bez DPH (ďalej len „zálohové platby“). Prenajímateľ pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov.
- 4.4** Platba za služby (upratovanie spoločných priestorov) súvisiace s predmetom nájmu na jeden mesiac predstavuje **75,80 Eur** (slovom Sedemdesiatpäť Eur 80 centov) bez DPH. Prenajímateľ pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov.
- 4.5** Nájomca je povinný uhrádzať dojednané nájomné a zálohové platby mesačne, za príslušný kalendárny mesiac, a to vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca za ktorý sa platí dojednané nájomné, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru Nájomcovi tak, aby Nájomca mohol platbu vykonať v dojednanej lehote splatnosti.
- 4.6** Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené momentom pripísania platby na účet Prenajímateľa.
- 4.7** Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (v bode 4.3) je Prenajímateľ povinný Nájomcovi vyúčtovať faktúrou na základe nameraných hodnôt spotreby (vypočítaná podľa m²) a vyúčtovania dodávateľa vždy po skončení kalendárneho roka.
- 4.8** V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania s akýmkoľvek peňažným plnením podľa tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s úhradou tohto peňažného plnenia.
- 4.9** V prípade, že v priebehu plynutia doby nájmu dôjde príslušnou inštitúciou k oficiálnemu priznaniu miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, Prenajímateľ má právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie. K úprave výšky nájomného dôjde k 1. februáru príslušného kalendárneho roka o čom nájomcu písomne upovedomí.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je sužívaním nebytových priestorov spojené (elektrická energia, voda, plyn a pod.).

5.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory len v súlade s dojednaným účelom nájmu.

5.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu (najneskôr do 48 hodín) oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento urobiť a umožniť vykonanie týchto, ako aj iných nevyhnutných opráv.

5.4 Nájomca je povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5.5 Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. V súlade s požiadavkou na predchádzanie budúcich sporov sa zmluvné strany výslovne dohodli, že pojem „obvyklé udržiavanie“ bude vykladaný analogicky, použitím príslušných ustanovení nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (najmä ustanovenia § 5 - § 9 vymedzujúce pojem drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu). V prípade, že túto povinnosť Nájomca nesplní, Prenajímateľ bežnú údržbu a drobné opravy vykoná sám s tým, že má nárok požadovať náhradu nákladov s tým spojených od Nájomcu.

5.6 Prenajímateľ je povinný strpieť výkon kontroly/auditú súvisiaceho s dodaným tovarom, prácami a službami kedykoľvek počas platnosti a účinnosti zmluvy o NFP, a to oprávnenými osobami na výkon tejto kontroly/auditú a poskytnúť im všetku potrebnú súčinnosť.

5.7 Prenajímateľ nezodpovedá počas doby nájmu za škody vzniknuté Nájomcovi na ním uskladnených hnutel'ných veciach ako ani za ich stratu či odcudzenie. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na nehnuteľnosti, pokiaľ ich spôsobil sám alebo jeho pracovníci.

5.8 Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku Prenajímateľa, môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom Prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. To neplatí pri drobných zásahoch nájomcu v prenajatých priestoroch, ako napríklad osadenie káblov, internetového pripojenia, osadenia nástenok a pod. Úpravy vykonáva Nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom Prenajímateľa s nárokom na náhradu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

5.9 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez

špecifikovaného právneho titulu) tretej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžitého odstúpenia od Zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.

5.10 Nájomca zodpovedá počas užívania predmetu nájmu za dodržiavanie predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

5.11 Nájomca je zodpovedný za zabezpečenie všetkých povolení a oprávnení potrebných na výkon činností, ktoré bude vykonávať v predmete nájmu.

5.12 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu (za prítomnosti Nájomcu), či Nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve ako aj v prípade iných vážnych dôvodov (napríklad odstránenie porúch, vykonanie pravidelných odborných prehliadok a skúšok technických zariadení a pod.).

5.13 Nájomca je povinný dodržiavať právne predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako i predpisy o ochrane pred požiarom; dodržiavať ostatné predpisy a pokyny na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zásady bezpečnej práce a zásady bezpečného správania na pracovisku a určené pracovné postupy.

Čl. VI

Skončenie nájmu

6.1 Nájom možno skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, písomnou výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán adresovanou a doručenou druhej Zmluvnej strane alebo odstúpením od Zmluvy.

6.2 Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná. Uvedenie dôvodu výpovede nie je jej nevyhnutnou náležitosťou.

6.3 V prípade ukončenia nájmu výpoveďou nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

6.4 Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy, ak je Nájomca viac ako 15 dní v omeškaní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi vzniknutému na základe tejto Zmluvy. Prenajímateľ a Nájomca sú oprávnení odstúpiť od tejto Zmluvy aj v ďalších prípadoch výslovne vymedzených v tejto Zmluve, najmä ak Nájomca užíva predmet nájmu tak, že Prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda alebo v prípade hrubého porušenia niektorej z povinností uvedených v Zmluve. Hrubým porušením Zmluvy sa na jej účely rozumie také porušenie povinnosti, na ktoré druhá Zmluvná strana písomne upozornila, avšak ani v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia upozornenia nedošlo k náprave.

6.5 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak bolo voči Nájomcovi začaté konkurzné konanie alebo ak bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku Nájomcu, alebo ak bol na majetok Nájomcu vyhlásený konkurz v zmysle príslušných právnych predpisov, alebo ak je Nájomca v likvidácii, alebo ak je zrejmé, že mu hrozí úpadok.

6.6 Odstúpenie od Zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, s výnimkou práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy vzniknutých do dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy, nároku na náhradu škody, nároku na zmluvné pokuty dojednané v tejto Zmluve, ako aj riešenia sporov medzi zmluvnými stranami.

6.7 V prípade ukončenia nájmu je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu:

- a) vypratať predmet nájmu,
- b) uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu pri jeho odovzdaní do užívania Nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

V prípade nesplnenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť tieto činnosti na náklady Nájomcu.

6.8 Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak Nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a Prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu Nájomca.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

7.1 Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Obchodným zákonníkom a Občianskym zákonníkom.

7.2 Túto zmluvu je možné meniť len na základe dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

7.3 Ak Zmluva neustanovuje inak, v prípade, ak by niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým, platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím tejto Zmluvy a dotknutým ustanovením.

7.4 Doručovanie písomností sa na účely tejto Zmluvy uskutočňuje na adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto Zmluvnou stranou oznámená alebo vyplýva zo vzájomnej písomnej komunikácie Zmluvných strán alebo zo zmluvných dokladov. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Zásielka sa považuje za doručení dňom, kedy ju adresát odmietol prevziať, alebo dňom uplynutia úložnej doby na pošte, prípadne dňom, ktorý bude označený na zásielke ako deň neúspešného doručenia z dôvodu "Adresát neznámy".

7.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením obsahu tejto zmluvy tretím osobám ako aj so zverejnením v Centrálnom registri zmlúv.

7.6 Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu (jedno vyhotovenie pre Prenajímateľa a dve pre Nájomcu).

7.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Žiline, dňa 19.12.2018

V Bratislave, dňa 19.12.2018

.....
Prenajímateľ
Ing. Marián Borodáč
predseda predstavenstva

.....
Nájomca
Mgr. Eva Kováčechová
riaditeľka