

003/2012

Zmluva o podnájme

uzavretá podľa § 719 a nasl. Občianskeho zákonníka

1. Nájomca:

B & B BAU, s. s. r. o.
974 01 Banská Bystrica
Zastúpený: Ing. Bernard Pekár
Sokolovská 13,
974 00 Banská Bystrica

IČO: 36026557
IČ DPH: SK 2020087014

spol. zapísaná v Obchodnom registri OS B. Bystrica
oddiel: Sro, Vložka č.: 5033/S
/ďalej len nájomca/

2. Podnájomca:

Centrum právnej pomoci
Námestie Slobody 12, 810 05 Bratislava
Korešpondenčná adresa: P.O.BOX 18, Bratislava
IČO: 30798841
DIČ : 2022122641

rozpočtová organizácia zriadená zákonom č. 327/2005 Z.z.
štatutárna zástupkyňa: Mgr. Silvia Tomašcová Hlubíková, riaditeľka
/ďalej len podnájomca/

uzatvárajú po vzájomnej dohode nasledovnú podnájomnú zmluvu:

I.

Úvodné ustanovenia

Nájomca je užívateľ nehnuteľnosti - nebytového priestoru vo vlastníctve prenajímateľa Horánsky Adam, Haškova 6660/79, 974 11 Banská Bystrica, nachádzajúceho sa v Banskej Bystrici, Kukučínova 24, vedené Katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správa katastra Banská Bystrica, zapísané na LV č. 4213, súpisné číslo 3379, postavené na parcele číslo 378/2, kat. územie Banská Bystrica, ktorými sú nebytové priestory na 5. nadzemnom podlaží označené ako priestor č. 12-208B. Jedná sa o nebytový priestor, 3-izbový s celkovou podlahovou plochou 98,50 m². Kópia listu vlastníctva č. 4213 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1.

Nájomca týmto vyhlasuje, že je oprávnenou osobou dať priestory do podnájmu na základe zmluvy o nájme zo dňa 22.12.2011 a súhlasu prenajímateľa zo dňa 22.12.2011, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 2.

Podnájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

II.

Predmet zmluvy

- (1) Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania priestory uvedené v článku I (1) tejto zmluvy vrátane všetkého príslušenstva.
- (2) Nebytové priestory bližšie špecifikované v článku 1 (1) tejto zmluvy sú vyznačené na pôdoryse č., ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu zmluvy č. 3.
- (3) Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu podľa tejto zmluvy je bez väd.

III.

Účel podnájmu

Nájomca prenajme priestory podnájomcovi výlučne na kancelárske a administratívne účely.

IV.

Cena podnájmu a spôsob platenia

1. Podnájomca sa zaväzuje pravidelne platiť nájomcovi dohodnuté ročné nájomné vo výške 5.319,-€ +1.063,80,- Eur DPH ročne, za nebytové priestory s celkovou podlahovou plochou 98,50 m2.
2. Nájomca sa zaväzuje ročné nájomné uhrádzať v pravidelných štvrtročných splátkach prevodom na účet prenajímateľa v sume 1.329,75 Eur + 265,95 Eur DPH, vždy do prvého dňa prvého mesiaca príslušného začínajúceho štvrťroka. Prenajímateľ je povinný vopred vystaviť nájomcovi príslušnú faktúru. Nájomné za obdobie od 1.1.2012 do 31.3.2012 vo výške 1.329,75 Eur + 265,95 Eur DPH sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa najneskôr do 7.1.2012.
3. S užívaním nebytových priestorov je spojená dodávka tovarov a služieb – tepla a teplej vody, vodné a stočné, dodávka el. energie. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú fixne stanovené vo výške 130,-Eur mesačne + 26,-Eur DPH. Uvedené splátky sú splatné na účet prenajímateľa štvrťročne spolu s nájomným. Prenajímateľ sa zaväzuje vopred vystaviť nájomcovi príslušnú faktúru.
4. V prípade prekročenia týchto nákladov, alebo v prípade ak skutočné náklady budú menšie ako preddavky, sa nájomca a podnájomca zaväzujú rozdiel, po preukázaní skutočných nákladov (dodávateľskými faktúrami) si vzájomne refundovať a to do 14 dní od predloženia týchto faktúr, na označené účty nájomcom a podnájomcom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného alebo zálohových platieb sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
6. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy bola plná výška mesačnej splátky podnájomného pripísaná na účet nájomcu. V prípade nejasností sa má za to, že bankový prevod trvá max. 3 kalendárne dni.
7. Nájomca sprístupní podnájomcovi prenajaté priestory od 27.12.2011.
8. Podnájomca umožní nájomcovi skontrolovať výšku stavu počítadiel príslušných meračov odberu jednotlivých služieb.

V.

Doba podnájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

2. Po podpise tejto zmluvy a zaplacení podnájomného podľa čl. IV. bod 5 je podnájomca oprávnený vstupovať do priestorov, nast'ahovať dohodnutý nábytok a majetok.

3. Podnájomca vyprázdni priestory a odovzdá vyprázdnené priestory nájomcovi v ich pôvodnom stave a s prihliadnutím na bežné opotrebenie najneskôr v deň skončenia nájmu.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

(1) Práva a povinnosti podnájomcu:

1. Nájomca prenecháva podnájomcovi priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to ku dňu 1.1.2012 v zmysle čl. V. zmluvy; a ktoré podnájomca týmto preberá.

- (a) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť podnájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním priestorov;
- (b) Ak je to opodstatnené, je nájomca povinný pomáhať podnájomcovi pri získavaní doplnkových alebo lepších služieb alebo zlepšení samotných priestorov;
- (c) Nájomca sa zaväzuje pomáhať podnájomcovi pri riešení ďalších záležitostí a problémov, ktoré sa vyskytnú v súvislosti s užívaním priestorov;
- (d) Nájomca sa zaväzuje nevstupovať do priestorov bez predchádzajúceho súhlasu podnájomcu a mimo času odsúhlaseného podnájomcom; toto neplatí v prípade nebezpečenstva;
- (e) Nájomca nenesie zodpovednosť za majetok patriaci podnájomcovi;
- (f) Nájomca sa zaväzuje v stanovených lehotách vykonávať pravidelnú revíziu a kontrolu hasiacich prístrojov, požiarnych hydrantov, elektrickej siete a bleskozvodov.
- (g) Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy, ktoré musia byť umiestnené na prístupnom a viditeľnom mieste.

(2) Práva a povinnosti podnájomcu:

- (a) Podnájomca je povinný platiť podnájomné, zálohy za poskytnuté služby, ako aj za ich odber skutočne vyúčtovanú sumu a náklady na prevádzku riadne a včas v súlade s Článkom IV tejto zmluvy;
- (b) Podnájomca sa zaväzuje užívať priestory len na účely stanovené v tejto zmluve;
- (c) Podnájomca vykoná a hradí bežné menšie opravy spojené s užívaním priestorov do sumy 50 €.
- (d) Podnájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu nájomcovi potrebu tých opráv v priestoroch, ktoré má znášať nájomca, a umožniť mu ich vykonanie,
- (e) Podnájomca je povinný oboznámiť nájomcu s výskytom poistnej udalosti;
- (f) Podnájomca je povinný udržiavať poriadok v priestoroch na vlastné náklady;
- (g) Podnájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v priestoroch bez súhlasu nájomcu;

- (h) Podnájomca je povinný po skončení podnájmu vypratať a odovzdať priestory nájomcovi v ich pôvodnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie a odovzdať nájomcovi všetky kľúče, ktoré od neho obdržal;
- (i) Podnájomca nie je oprávnený dať priestory do podnájmu tretím osobám bez písomného súhlasu nájomcu;
- (j) Podnájomca je povinný ohlásiť nájomcovi a odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby, ktoré užívajú priestory v súlade s touto zmluvou,
- (k) Podnájomca je povinný priestory zamykať;
- (l) Podnájomca poskytne možnosť kontroly technického zariadenia nájomcovi, alebo určenej osobe vo vopred dohodnutých termínoch raz za 3 mesiace;
- (m) Podnájomca prevezme kľúče od priestorov v jednom vyhotovení, všetky náklady spojené so stratou kľúčov hradí podnájomca na vlastné náklady.

VII. Skončenie podnájmu

- (1) Podnájom priestorov sa končí:
 - písomnou dohodou zmluvných strán
 - písomnou výpoveďou podnájomcu nájomcovi
 - písomnou výpoveďou nájomcu podnájomníkovi
- (2) Výpovedná lehota zo strany nájomcu sú 4 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- (3) Výpovedná lehota zo strany podnájomcu sú 4 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- (4) V prípade ak dôjde k skončeniu nájmu zo strany nájomcu tento ponúkne podnájomcovi adekvátny priestor k užívaniu.
- (5) Nájomca môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy:
 - a) ak podnájomca užíva priestory takým spôsobom, že nájomcovi vzniká škoda, alebo mu hrozí škoda na priestoroch,
 - b) ak podnájomca mešká s platením nájomného podľa splátkového kalendára viac ako 30 dní po dobe splatnosti a neuhradil splatnú pohľadávku ani do piatich dní po písomnom upozornení
 - c) ak podnájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.
- (6) Podnájomca môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy:
 - (a) ak sa priestory stali nespôsobilými na používanie,
 - (b) ak nájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.
- (7) Pri skončení podnájmu sú zmluvné strany povinné vyrovnať všetky vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto podnájomnej zmluvy do dňa skončenia nájmu.

Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca je povinný do 10 dní od skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať kľúče nájomcovi. V prípade ak podnájomca predmet nájmu nevyprace je nájomca oprávnený vypratať podnájomcu na jeho náklady.

VIII. Záverečné ustanovenia

Podnájomca potvrdzuje, že sa oboznámil s priestormi a považuje ich za vhodné pre ich zamýšľané využitie.

Táto zmluva sa môže meniť výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma stranami.

Doručovanie dokumentov podľa tejto zmluvy sa bude vykonávať prostredníctvom doporučenej pošty na adresu podnájomcom uvedenú v tejto zmluve, resp. inú nájomcovi písomne oznámenú adresu.

Zmluvné strany sa dohodli, že všetky poštové zásielky nájomcu adresované podnájomcovi sa považujú za doručené 3-tím dňom uloženia na príslušnej pošte a aj keď ich podnájomca neprevzal.

Táto zmluva sa riadi slovenským Občianskym zákonníkom a slovenským právom. Právne vzťahy a všetky ostatné záležitosti, vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré nie sú neupravené v tejto zmluve, sa riadia slovenským Občianskym zákonníkom. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade súdneho sporu je príslušný súd v mieste sídla nájomcu.

Podnájomná zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach. Tri vyhotovenia dostane podnájomca a dve nájomca.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a s jej celým obsahom súhlasia, a že táto zmluva nebola uzatvorená v núdzi alebo za nápadne nevýhodných podmienok pre žiadnu zo zmluvných strán, na dôkaz čoho zmluvné strany túto zmluvu podpisujú.

V Bratislave dňa

2. 1. 2012

CENTRUM PRÁVNEJ POMOCI

Námestie slobody 12

P.O. Box 18

810 05 Bratislava 15

IČO: 307 928 41

②

Podnájomca

23. 12. 2011

B & B BAU, s.r.o.

Sokolovská 13

974 01 Banská Bystrica

IČO: 36026557 DIČ: 202005

IČ DPH: SK202005

Najomca

Súhlas prenajímateľa s uzavretím podnájomnej zmluvy

Prenajímateľ: 1. Adam Horanský, nar.

2. Marcela Horánska,

/Ďalej len prenajímateľ 1, 2/

Nájomca: B & B BAU, s. s. r. o.
974 01 Banská Bystrica
Zastúpený: Ing. Bernard Pekár
Sokolovská 13,
974 00 Banská Bystrica
č. mobil.
IČO: 36026557
IČ DPH: SK 2020087014

spol. zapísaná v Obchodnom registri OS B. Bystrica
oddiel: Sro, Vložka č.: 5033/S

I.

Prenajímateľ 1, 2 je podielovým vlastníkom priestoru nachádzajúceho sa v Banskej Bystrici, Kukučínova 24, vedené Katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správa katastra Banská Bystrica, zapísané v LV č. 4213, súpisné číslo 3379, na parcele číslo 378/2, kat. územie Banská Bystrica, ktorými sú nebytové priestory na 5. nadzemnom podlaží označené ako priestor č. 12-208B.

Prenajímateľ 1, 2 týmto vyhlasuje, že je jedinou oprávnenou osobou dať priestory do prenájmu.

II.

V zmysle zmluvy o nájme nájomca je oprávnený dať priestory do podnájmu tretím osobám len s písomným súhlasom prenajímateľa.

III.

Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi súhlas na uzatvorenie zmluvy o podnájme.

V Banskej Bystrici dňa 22.12.2011

Prenajímateľ: 1. Adam Horanský

2. PaedDr. Marcela Horánska

Nájomca: B & B BAU, s. s. r. o.

JUDr. Ing. ~~Bernard Pekár~~, PhD.

Ing. Bernard Pekár