

ZMLUVA O NÁJME
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV 2023
Skuteckého 30

1. **Prenajímateľ:** EMO – CAR, s.r.o.
Zastúpená: Emil Ďurčík, konateľ spoločnosti
Sídlo: Murgašova 9, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 36 638 340
Bankové spojenie: SPS a.s
IBAN: SK3909000000000303559055
IČ DPH: SK 2022010386
Registrácia: zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, oddiel Sro, vložka č. 10493/S
(ďalej len prenájomca)

a

2. **Nájomca :** Centrum právnej pomoci
Sídlo: Račianska 1523/71, 810 05 Bratislava
IČO: 30798841
DIČ: 2022122641
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK70 8180 0000 0070 0024 5448
Registrácia: Štátna rozpočtová organizácia zriadená zák.č.327/2005 Z.z.
Zastúpené: JUDr. Zuzana Števelová, riaditeľka
(ďalej len nájomca)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

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 Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor Banská Bystrica na LV č. 1041 pre k.ú. Banská Bystrica.

Čl. II.
PREDMET ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma v nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I. tejto zmluvy kancelárske priestory na 1. poschodí, č. kancelárií 120, 130, 140, 150 a 160, o celkovej výmere 207,90 m², nachádzajúce sa v budove súp. č. 133, orientačné č. 30 v Banskej Bystrici, na Skuteckého ulici.

- 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,
 - c) dodávka úžitkovej vody a odber splaškov,
 - d) využívanie telefónneho rozvodu,
 - e) 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 tejto zmluvy a za poskytnuté služby v nasledovnej paušálnej výške:

DRUH	CENA BEZ DPH	SPOLU S DPH
Nájom nebytových priestorov a poskytovanie služieb	1490,40 Eur	1490,40 Eur
Upratovanie (1x týždenne povysávať, utrieť prach a vyniesť smetné koše)	150,00 Eur	180,00 Eur
SPOLU MESAČNE:	1640,- Eur	1670,40 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 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie za predchádzajúci rok určenú podľa Štatistického úradu SR. Takto zvýšené nájomné bude pre nájomcu platné až od kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, kedy zvýšené nájomné prenajímateľ nájomcovi oznámil. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že počas prvých 12 kalendárnych mesiacov trvania nájmu nie je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného podľa tohto článku.

Čl. IV. PLATOBNÉ PODMIENKY

4.1 Dohodnuté nájomné podľa bodu 3.1 tejto zmluvy za prenájom nebytových priestorov s účinnosťou od 01.03.2023 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 doručenia 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.

Čl. V. DOBA NÁJMU

5.1 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.03.2023.

ČI. 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 mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom podľa 3.1 tejto Zmluvy minimálne 30 dní a súčasne prenajímateľ nájomcu písomne vyzval na úhradu dlžnej sumy a nájomca ju neuhradil ani v dodatočnej 10 dňovej lehote;
 - 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 najal;
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy bez udania dôvodu.
- 6.3 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že zmluvu je možné ukončiť aj výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu.
- 6.4 Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
- 6.5 Ak nebolo dohodnuté inak, nájom zaniká aj
- a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.
- 6.6 Zmluvné strany si dohodli výpovednú lehotu nasledovným spôsobom:
- a) pre prípad uplatnenia bodu 6.1 a 6.2 tejto zmluvy výpovedná lehota je 1 mesiac,
 - b) pre prípad bodu 6.3 tejto zmluvy si zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu 3 mesiace.
- 6.7 Výpoveď musí mať písomnú formu, a musí byť druhej strane doručená, inak je neplatná. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Doručením druhej zmluvnej strane sa rozumie aj márne uplynutie odbernej lehoty na pošte, alebo odmietnutie prevziať takúto výpoveď zmluvy.
- 6.8 Prenajímateľ a nájomca sa môžu písomne dohodnúť na ukončení nájmu.

ČI. 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 v zák.č. 595/2003 Z. z. v jeho platnom znení.

7.4 Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7.5 Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá mu vznikne na veciach umiestnených v prenajatých priestoroch.

7.6 Prenajímateľ má právo vstupu do priestorov predmetu nájmu za účelom kontroly ich užívania s tým, že termín ohlási nájomcovi 1 deň vopred a to písomne alebo telefonicky.

7.7 Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi na hnutelnom a nehnuteľnom majetku jeho zavinením resp. zavinením osôb, ktoré užívajú s nájomcom prenajaté priestory.

7.8 Nájomca nemá právo dať časť prenajatých priestorov ďalej do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

ČI. 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 Na úseku ochrany pred požiarmi (OPP) je nájomca povinný najmä:

- a) riadiť sa pokynmi zamestnancov prenajímateľa poverených výkonom úloh v oblasti OPP alebo dodávateľa prenajímateľa v oblasti OPP a o tejto povinnosti poučiť aj svojich zamestnancov a dodávateľov,
 - b) zúčastniť sa cvičného požiarneho poplachu vyhláseného prenajímateľom a hlásiť prenajímateľovi počty evakuovaných zamestnancov nájomcu,
 - c) rešpektovať vyhlásenie mimoriadnej udalosti a riadiť sa pokynmi osôb riadiacich evakuáciu osôb z budovy,
 - d) v prípade vzniku požiaru v nebytovom priestore za prítomnosti nájomcu postupovať v zmysle Požiaro-poplachových smerníc a vykonať všetky opatrenia na zníženie škôd na nebytovom priestore a/alebo budove a o vzniku požiaru bezodkladne informovať prenajímateľa,
 - e) v prípade vzniku požiaru v nebytovom priestore bez prítomnosti nájomcu, strpieť vstup prenajímateľa do nebytového priestoru za účelom likvidácie požiaru,
 - f) plniť povinnosti uvedené v § 4 písm. a) až l) a písm. o) a p) zákona o ochrane pred požiarmi a povinnosti uvedené v § 4 písm. n) zákona o ochrane pred požiarmi týkajúce sa dodržiavania technických podmienok a požiadaviek na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní elektrotepelných spotrebičov a zariadení ústredného vykurovania,
 - g) plniť povinnosti uvedené v § 5 písm. b) zákona o ochrane pred požiarmi týkajúce sa udržiavania trvale voľných únikových ciest, únikových východov a zásahových ciest, nástupných plôch a prístupu k nim, ako aj prístupu k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu vody a k požiarным zariadeniam a plniť povinnosti uvedené v § 5 písm. c) a písm. h) až j) zákona o ochrane pred požiarmi; nájomca sa zároveň zaväzuje splnenie povinnosti uvedenej v § 5 písm. i) zákona o ochrane pred požiarmi preukázať prenajímateľovi.
- 8.5 Plnenie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov ohľadom požiarnych zariadení (revízie, kontroly a pod.), ktorých vlastníkom je prenajímateľ, zabezpečuje prenajímateľ; v prípade, ak si nájomca umiestni do nebytového priestoru vlastné požiarne zariadenia, za plnenie týchto povinností k takýmto zariadeniam zodpovedá nájomca.

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 od 01.03.2023 za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

9.3 Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno iba na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov, s výnimkou zvyšovania nájomného o mieru inflácie v zmysle bodu 3.3 článku III. Zmluvy

9.4 Táto zmluva bola stranami prečítaná, nimi porozumená a na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísaná. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise rovnakej platnosti a záväznosti. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

9.5 Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva o nájme nebytových priestorov nahrádza akékoľvek predchádzajúce dohody, zmluvy a ich dodatky uzatvorené medzi zmluvnými stranami, ktorých predmet je zhodný s predmetom tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktoré týmto zanikajú. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na akékoľvek nevysporiadané záväzky alebo nároky medzi stranami z týchto dohôd alebo zmlúv a ich dodatkov.

15.2.23
V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ

V Bratislave dňa 15.02.2023

Nájomca,

EMO – CAR s.r.o.

Emil Ďurčík
konateľ

JUDr. Zuzana Števelová

riaditeľka
Centrum právnej pomoci

Základná finančná kontrola vykonaná v zmysle § 6, 7 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Vo finančnej operácii alebo jej časti je/nie je možné pokračovať, finančnú operáciu alebo jej časť je/nie je možné vykonať.

Elena KVIETKOVÁ

15. FEB. 2023

Meno

Dátum

Podpis

Finančná operácia je v súlade
s rozpočtom na
rok 2023

Základná finančná kontrola vykonaná v zmysle § 6, 7 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Vo finančnej operácii alebo jej časti je/nie je možné pokračovať, finančnú operáciu alebo jej časť je/nie je možné vykonať.

Ing. Miroslav Hlavsa

15. FEB. 2023

Meno

Dátum

Podpis