

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa

ust. §-u 720 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a
ust. §-u 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
č. 156/2019

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: VBC NITRA, s.r.o.
Zastúpený: Ing. Vladimír Vikor, konateľ
Sídlo: Štúrova 22, 949 01 Nitra
IČO: 35971037
DIČ: 2022106306
IČ DPH: SK 2022106306
Zápis: OR OS Nitra, oddiel Sro, vl.č. 17485/N
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech and Slovakia, a.s.
IBAN: SK82 1111 0000 0012 7270 1008
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Centrum právnej pomoci
Zastúpený: JUDr. Zuzana Kubovičová, riaditeľ
Sídlo: Námestie slobody 12, P.O.BOX 18, 810 05 Bratislava 15
IČO: 30 798 841
DIČ: 2022122641
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000245448/8180
IBAN: SK70 8180 0000 0070 0024 5448
BIC (SWIF): SPSRRSBAXXX – Štátna pokladnica
Kontaktná osoba: Mgr. Jarmila Bognárová
e-mail na kontaktnú osobu: jarmila.bognarova@centrumpravnejpomoci.sk
tel. číslo na kontaktnú osobu: 02/4968 3528
(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet zmluvy

- 2.1. Predmetom tejto zmluvy je:
- záväzok prenájomcu prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory (predmet nájmu) špecifikované v tomto článku a záväzok nájomcu zaplatiť za užívanie predmetu nájmu nájomné podľa čl. V tejto zmluvy,
 - záväzok prenájomcu poskytovať nájomcovi služby spojené užívaním predmetu nájmu a záväzok nájomcu zaplatiť za poskytnuté služby poplatky podľa čl. V tejto zmluvy (úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu).
- 2.2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Nitra, obec: Nitra, **katastrálne územie: Nitra**, Štúrova ulica č. 22, zapísaných na **Liste vlastníctva č. 6327** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor nasledovne:
Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape
- parcela č. 812/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 835 m²
 - parcela č. 812/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 454 m²
- Stavby
- dom s. č. 1435 postavený na parcele č. 812/1, parcele č. 812/2
- (ďalej len „nehnutelnosť“).
- 2.3. **Predmetom nájmu** sú nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti podľa bodu 2.2. tejto Zmluvy o nájme v nasledovnom rozsahu:
- kancelárske priestory** nachádzajúce sa na 3. poschodí Budovy (časť B) s celkovou výmerou 173,93m² – čísla miestností: 4.01, 4.02, 4.03, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21 a 4.22 (bez klimatizácie)
 - parkovacie miesto** – 1 vyhradené parkovacie miesto, ktoré sa nachádza na vyhradenom parkovisku za nehnuteľnosťou,

(ďalej spolu aj ako „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“).

- 2.4. Na účely tejto zmluvy sa prenajatou plochou rozumie podlahová plocha predmetu nájmu vrátane výmery priečok a nosných stien oddeľujúcich jednotlivé miestnosti tvoriace predmet nájmu.
- 2.5. Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu sú vyznačené v kópii katastrálnej mapy (Príloha č. 2 zmluvy), v pôdoryse objektov areálu resp. v pôdoryse príslušného podlažia administratívnej budovy (Príloha č. 3 zmluvy).

III. Účel nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v čl. II. tejto zmluvy nájomcovi ako rozpočtovej organizácii na plnenie administratívnych úloh nájomcu v zmysle zákona č. 327/2005 Z. z. o poskytovaní právnej pomoci osobám v materiálnej núdzi a o zmene a doplnení zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii 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.
- 3.2. Nájomca bude predmet nájmu využívať nasledovne:
 - kancelárske priestory podľa bodu 2.3. písm. a) Zmluvy o nájme - na kancelárske účely
 - parkovacie miesto podľa bodu 2.3. písm. b) Zmluvy o nájme na parkovanie.

IV. Doba nájmu

- 4.1. Táto Zmluva o nájme sa uzatvára na **dobu určitú na 1 rok**.
- 4.2. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy o nájme vzniká dňom: **01.12.2019** a skončí: **30.11.2020** (ďalej aj ako „deň začatia nájmu“). Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený uplatniť si predĺženie doby nájmu o 1 rok (ak sa zmluvné strany nedohodnú na inom predĺžení zmluvy) a to za podmienok, ktoré budú dohodnuté dodatkom k tejto Zmluve (ďalej len „**prolongačná opcia Nájomcu**“). Prolongačnú opciu Nájomcu je Nájomca povinný uplatniť výlučne písomne a musí byť prenájomateľovi doručená tri (3) mesiace pred uplynutím celkovej doby nájmu. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na podmienkach predĺženia doby nájmu do dvoch (2) mesiacov od doručenia prolongačnej opcie nájomcu prenájomateľovi, za podmienky, že prolongačná opcia nájomcu bola prenájomateľovi doručená najneskôr tri (3) mesiace pred uplynutím celkovej doby nájmu, formou dodatku k Zmluve ako je uvedené vyššie alebo novou zmluvou, tak prenájomateľ nie je viazaný uplatnenou prolongačnou opciou nájomcu.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že odo dňa začatia nájmu je nájomca povinný platiť dohodnuté platby v súlade s čl. V tejto Zmluvy o nájme.
- 4.4. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy o nájme je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán za podmienok uvedených v dohode o skončení nájmu. Túto Zmluvu o nájme je možné vypovedať tak, ako je to uvedené vo Všeobecných zmluvných podmienkach (ďalej len „VZP“), ktoré tvoria Prílohu č. 1 tejto Zmluvy o nájme.

V. Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

- 5.1. **Výška nájomného za predmet nájmu v m² je nasledovná:**
 - a) **kancelárske priestory podľa bodu 2.3 písm. a) Zmluvy o nájme:**
100,-EUR bez DPH/1 m²/ rok
(Celková plocha prenajatých nebytových priestorov je 173,93 m²)
 - b) **parkovacie miesto podľa bodu 2.3 písm. b) Zmluvy o nájme:**
50,-EUR bez DPH / mesačne / 1 parkovacie miesto
(Celkový počet parkovacích miest: 1)
(Nájomné za kancelárske priestory a za parkovacie miesto ďalej spolu aj ako „nájomné“).

- 5.2. **Výška mesačného nájomného** prepočítaná v súlade s bodom 5.1. tejto Zmluvy o nájme za predmet nájmu predstavuje celkovú sumu **1499,42 EUR** bez DPH, ktorá pozostáva z:
- a) nájomného za kancelárske priestory vo výške **1449,42EUR** bez DPH za kalendárny mesiac,
 - b) nájomného za parkovacie miesto vo výške **50,-EUR** bez DPH za kalendárny mesiac.
- Nájomca podpisom tejto Zmluvy o nájme potvrdzuje, že k dohodnutému mesačnému nájomnému podľa bodu 5.2 a) nebude pripočítaná príslušná DPH platná v dobe uskutočnenia zdaniteľného plnenia (t.j. v dobe vystavenia faktúry prenajímateľa) t.j. teda mesačné nájomné bude fakturované bez DPH vzhľadom na skutočnosť, že nájomca nie je zdaniteľnou osobou. K dohodnutému mesačnému nájomnému podľa bodu 5.2.b) bude pripočítaná príslušná DPH platná v dobe uskutočnenia zdaniteľného plnenia (t.j. v dobe vystavenia faktúry prenajímateľa) t.j. teda mesačné nájomné bude fakturované s DPH.
- Mesačné nájomné za príslušný mesiac nájmu bude nájomcom uhrádzané na základe faktúr vystavených a zaslaných prenajímateľom nájomcovi, ktoré je nájomca povinný uhrádzať vždy do 5. dňa príslušného mesiaca nájmu, za ktorý sa mesačné nájomné platí.
- 5.3. Okrem nájomného sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi aj **úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu** vo výške 46,- EUR bez DPH/m2 ročne (rozpis služieb je uvedený v Prílohe č. 4 Zmluvy o nájme - Metodika rozúčtovania dodávky služieb).
- Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za príslušný mesiac nájmu budú nájomcom realizované preddavkovými platbami vo výške **667,73 EUR plus aktuálne platná DPH v čase zdaniteľného plnenia a to** na základe faktúr vystavených a zaslaných prenajímateľom nájomcovi, ktoré je nájomca povinný prenajímateľovi uhrádzať vždy do 5. dňa príslušného mesiaca nájmu, za ktorý sa úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu platia.
- K mesačnej platbe preddavku na úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi faktúru v zmysle zákona o DPH.
- Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť (zvýšiť) výšku úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade, ak dôjde k zvýšeniu cien týchto úhrad (vstupov) ich dodávateľmi a v súlade s postupom uvedeným v Metodike rozúčtovania dodávky služieb (Príloha č. 4). Prenajímateľ zašle nájomcovi písomné oznámenie o novej výške úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vrátane výšky preddavku na tieto úhrady a nájomca sa zaväzuje platiť preddavky úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v ich novej výške uvedenej v písomnom oznámení prenajímateľa.
- Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ bude pre nájomcu zabezpečovať upratovanie kancelárskych priestorov podľa bodu 2.3 písm. a) Zmluvy o nájme. Úhrady za upratovanie kancelárskych priestorov podľa predchádzajúcej vety za príslušný mesiac nájmu budú nájomcom realizované mesačnými platbami vo výške **140,-EUR bez DPH/mesiac**, na základe faktúr vystavených a zaslaných prenajímateľom nájomcovi, ktoré je nájomca povinný prenajímateľovi uhrádzať vždy do 5. dňa príslušného mesiaca nájmu, za ktorý sa úhrady za upratovanie kancelárskych priestorov platia. K týmto úhradám za upratovanie bude pripočítaná príslušná DPH platná v dobe uskutočnenia zdaniteľného plnenia (t.j. v dobe vystavenia faktúry prenajímateľa). K mesačnej platbe na úhrady za upratovanie vystaví prenajímateľ nájomcovi faktúru v zmysle zákona o DPH.
- 5.4. Vyúčtovanie úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa skutočných nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu bude vykonané ku dňu 31. januára za predchádzajúci kalendárny rok. Rozdiel medzi hodnotou preddavku (úhrad)za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a skutočnými nákladmi za dodávku služieb spojených s užívaním predmetu nájmu bude ako nedoplatok nájomcovi vyúčtovaný na základe ľarchopisu , Nájomca sa zaväzuje vyúčtovaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi v lehote splatnosti, uvedenej vo faktúre, ktorou bol nedoplatok vyúčtovaný.
- 5.5. V prípade ak vznikne z vyúčtovania preplatok (na základe dobropisu vystaveného prenajímateľom nájomcovi) bude tento preplatok započítaný na úhradu platieb za služby spojené s nájmom za kalendárny mesiac trvania nájmu, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom sa vyúčtovanie vyhotovuje. Ak takýto mesiac nenasleduje a prenajímateľ nebude evidovať voči nájomcovi žiadne pohľadávky ,potom vráti vzniknutý preplatok do 30 dní od vyúčtovania vykonaného podľa prílohy č. 4 - Metodika rozúčtovania dodávky služieb.
- 5.6. V prípade, ak má nájomca požiadavky na dispozičné stavebné úpravy predmetu nájmu (kancelárske priestory), prenajímateľ tieto úpravy vykoná v lehote 3 mesiacov odo dňa písomného odsúhlasenia dispozičných stavebných úprav nájomcom;.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, prejav ich vôle je slobodný a vážny, určitý a zrozumiteľný, a je plne v súlade s obsahom tejto zmluvy, ktorú na znak súhlasu zmluvné strany vlastnoručne podpísali.
- 6.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 6.3. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, ktoré majú povahu originálu, po dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.
- 6.4. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými zmluvnými stranami.
- 6.5. Uzavretím tejto zmluvy zanikajú všetky dojednania zmluvných strán, ktoré boli medzi zmluvnými stranami dohodnuté pred jej uzatvorením vzťahujúce sa na predmet tejto zmluvy vykonané či v ústnej alebo písomnej forme, v dôsledku čoho táto zmluva sa stáva výlučnou dohodou zmluvných strán upravujúcou všetky vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán.
- 6.6. **Doručovanie:** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, ktoré má doručiť/bude doručovať v zmysle tejto zmluvy ako aj po skončení tejto zmluvy jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované osobne alebo prostredníctvom pošty doporučené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy pričom zásielka (písomnosť) sa bude považovať za doručenie dňom jej prevzatia adresátom – zmluvnou stranou, dňom, kedy zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielaajúcej zmluvnej strane ako nevyžiadaná v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú. V prípade zmeny adresy zmluvnej strany je táto zmluvná strana povinná písomne včas oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy na doručovanie písomností. Druhá zmluvná strana bude ďalšie písomnosti doručovať na takto oznámenú aktuálnu adresu.
- 6.7. **Oddeliteľnosť:** Ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy budú zmluvné strany, súd alebo iné kompetentné orgány považovať za neplatné, neúčinné, protiprávne alebo nevymáhateľné, potom takéto ustanovenie bude neplatné iba v dotknutom a v najužšom možnom rozsahu, pričom jeho zvyšná časť, význam a dopady ako aj ostatné ustanovenia tejto zmluvy zostávajú v platnosti a táto zmluva/dohoda sa bude vykladať tak, ako keby v nej nebolo neplatné, protiprávne, neúčinné alebo nevymáhateľné ustanovenie nikdy obsiahnuté. Tie ustanovenia, ktoré boli považované za nevymáhateľné, protiprávne, neúčinné alebo neplatné, budú znova prerokované a nahradené zmluvnými stranami v dobrej viere podporiť pôvodný zámer a účel sledovaný oboma zmluvnými stranami takými ustanoveniami, o ktorých by bolo možné predpokladať, že by ich zmluvné strany boli použili, keby vedeli o neplatnosti, protiprávnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti nahradzovaných ustanovení.
- 6.8. Ostatné, touto zmluvou neupravené, práva a povinnosti zmluvných strán sa spravujú Všeobecnými zmluvnými podmienkami, ktoré sú Prílohou č. 1 tejto zmluvy ako aj Zákom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a Zákom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol so Všeobecnými zmluvnými podmienkami pred podpisom tejto zmluvy zo strany prenajímateľa v ich celom rozsahu oboznámený, s ich obsahom súhlasí a ich znenie akceptuje. V prípade rozporu ustanovení tejto zmluvy a ustanovení Všeobecných zmluvných podmienok, prednosť majú dojednania uvedené v tejto zmluve.
- 6.9. Každá zmluvná strana potvrdzuje druhej zmluvnej strane, že:
 - a) konzultovala a/alebo mala možnosť konzultovať (a ktorú z vlastného rozhodnutia nevyužila) obsah, význam a dôsledky každého ustanovenia tejto zmluvy so všetkým príslušnými poradcami, vrátane externých účtovných a právnych poradcov, ktorých považovala za odborne vhodných a spôsobilých,
 - b) uzavrela túto zmluvu s plným pochopením jej podmienok.
- 6.10. Osoby, ktoré podpisujú túto zmluvu ako zástupcovia zmluvných strán vyhlasujú, že sú oprávnené konať v mene zmluvnej strany a zaväzovať ju svojim podpisom. Podpisujúce osoby sú si zároveň vedomé všetkých následkov, vrátane povinnosti náhrady škody, ak by sa ich vyhlásenie podľa predchádzajúcej vety ukázalo ako nepravdivé.

- 6.11. Zmluvné strany sa dohodli na zákaze postúpenia pohľadávok zmluvnej strany voči prenajímateľovi vzniknutých z tejto zmluvy tretej osobe v zmysle § 525 ods. 2 Občianskeho zákonníka s výnimkou tretej osoby poverenou pre konsolidáciu pohľadávok verejného sektora v zmysle zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov (dohodnutý zákaz postúpenia).
- 6.12. Prenajímateľ sa zaväzuje strpieť výkon kontroly / auditu súvisiacich s poskytovanými službami kedykoľvek počas platnosti a účinnosti Zmluvy oprávnenými osobami a poskytnúť týmto oprávneným osobám súčinnosť.
- 6.13. Neoddeliteľnou súčasťou predmetnej Zmluvy o nájme sú nasledovné prílohy:
- Príloha č.1: Všeobecné zmluvné podmienky
 - Príloha č.2: Kópia z katastrálnej mapy
 - Príloha č.3: Pôdorys objektov areálu, resp. pôdorys príslušného podlažia administratívnej budovy, na ktorom má nájomca prenajatý priestor
 - Príloha č.4: Metodika rozúčtovania dodávky služieb
 - Príloha č.5: Výpis z obchodného registra prenajímateľa
 - Príloha č.6: Registrácia DPH prenajímateľa
 - Príloha č.7: Výpis z obchodného registra nájomcu (ak ide o osobu zapísanú v OR)
Živnostenské oprávnenie nájomcu (v prípade fyzickej osoby - podnikateľa)
Iné oprávnenie pre výkon podnikateľskej činnosti nájomcu (v prípade osôb, ktoré podnikateľskú činnosť vykonávajú na základe osobitného zákona).
 - Príloha č.8: Registrácia DPH nájomcu (týka sa platcov DPH)
- 6.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že vzniknuté rozpory budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.

V, dňa 18.11.2019

V Bratislave, dňa 18.11.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
VBC NITRA, s.r.o..
Ing. Vladimír Viktor, konateľ

.....
Centrum právnej pomoci
JUDr. Zuzana Kubovičová, riaditeľ