

2R/2008/46

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa § 720 Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
medzi:

A/ Prenajímateľ: **Agroprogres, a.s. Sobrance**
so sídlom: ul. Kúpeľská 66, 073 01 Sobrance
zastúpený: Jaroslavom Ihnátom – predsedom predstavenstva
IČO: 31670342
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Michalovce, exp. Sobrance
Číslo účtu: 11691915552/0200
(ďalej len prenajímateľ)

a

B/ Nájomca: **Centrum právnej pomoci**
ul. Fraňa Kráľa 35, P.O. Box 125, 810 00 Bratislava 1
zastúpený: JUDr. Miloslavou Čutkovou, riaditeľkou Centra
práv.pomoci
IČO: 30798841
DIČ: 2022122641
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000245448/8180
(ďalej len nájomca)

Článok I.

Preambula zmluvy

Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, s tým, že využili možnosť ustanovenia § 51 a ostatných dispozitívnych ustanovení právnych predpisov v snahe čo najlepšie a najúplnejšie upraviť zmluvný vzťah a doceliť spoločný cieľ, a to zabezpečiť udržiavanie a riadne užívanie vlastníctva prenajímateľa. Na základe tejto dohody, ustanovenia tejto zmluvy majú prednosť pred dispozitívnymi ustanoveniami právnych predpisov, resp. pri uplatnení kogentných ustanovení právnych predpisov, sa pri riešení sporov musí prihliadnuť aj na ustanovenia zmluvy, ktoré nie sú s kogentnými ustanoveniami v priamom rozpore.

Článok II.

Základné ustanovenia

Prenajímateľ pri podpise tejto zmluvy osvedčil predložením listu vlastníctva č. 567, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – domu súp. č. 656, na parcele č. 323/8, zapísanej v katastri nehnuteľností na Katastrálnom úrade v Košiciach, Správa katastra Sobrance – Stavba AB o výmere 685 m², nachádzajúceho sa na ulici Kúpeľskej v Sobranciach tak, ako je to uvedené na liste vlastníctva č. 567 v katastrálnom území Sobrance.

Článok III. Predmet zmluvy

Predmetom nájomnej zmluvy sú nebytové priestory a to kancelárske priestory o celkovej výmere 28,00 m², nachádzajúce sa v nehnuteľnosti, uvedenej v článku II. tejto zmluvy.

Článok IV. Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať za účelom zriadenia a prevádzkovania konzultačného pracoviska kancelárie Centra právnej pomoci v Košiciach v súlade s ustanoveniami 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..

Článok V. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom nájom začína dňom 20.05.2008.
2. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.
3. Prenajímateľ aj nájomca môžu túto zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu formou písomnej výpovede doručenej druhej strane, pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ môže dať nájomcovi výpoveď aj v prípade, ak je tento v omeškaní s úhradou nájomného viac ako jeden mesiac, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede nájomcovi.
5. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať s jednomesačnou výpovednou lehotou aj v prípade, že nájomca hrubo porušuje iné podmienky dohodnuté v tejto zmluve, alebo povinnosti uložené mu podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
6. Dohodou môžu zmluvné strany skončiť nájom kedykoľvek, pričom na platnosť dohody sa vyžaduje písomná forma.
7. V posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal v čase nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VI. Nájomné a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájmomnom za prenajaté kancelárske priestory vo výške 12.000,- Sk , čo predstavuje čiastku 1.000,- Sk/mesačne, vrátane DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca hradiť mesačne formou preddavkov na základe faktúry vystavenej prenajímateľom bezhotovostnou formou na účet prenajímateľa. Faktúra bude obsahovať rozpis jednotlivých fakturovaných súčastí podľa nižšie uvedeného bodu 3. Za deň úhrady dohodnutého preddavku nájomného sa považuje deň, keď fakturovaná suma bude pripísaná na účet prenajímateľa.
3. V mesačných preddavkoch sú zahrnuté aj náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (za dodávku elektrickej energie, tepla, vodného, stočného, studenej vody, TUV a ochrana budovy v čase 18.00 – 06.30) v nasledovnej štruktúre:
elektrická energia 50,- Sk
teplo 200,- Sk

studená voda	20,- Sk
teplá úžitková voda	0,- Sk
<u>stočné</u>	<u>20,- Sk</u>
spolu	290,- Sk

Preddavky boli stanovené na základe dohodnutého spôsobu užívania nebytových priestorov, počtu osôb a histórie porovnateľných nákladov z predchádzajúceho obdobia.

- Nájomné je zaplatené včas, ak bude najneskôr v deň splatnosti pripísané k dobru na účet prenajímateľa. Ak deň splatnosti nebude pracovným dňom, tak sa za deň splatnosti pokladá prvý deň nasledujúci po tomto dni.
- Vyúčtovanie nájomného a nákladov na služby spojené s užívaním predmetu nájmu vykoná prenajímateľ raz ročne v lehote v súlade s platnými legislatívnymi predpismi, ku ktorému priloží doklady od jednotlivých dodávateľov. Rozúčtovanie spotreby elektrickej energie, vody a stočného bude vykonané pomerným spôsobom podľa počtu osôb na odberné miesto, rozúčtovanie nákladov na vykurovanie bude vykonané pomerným spôsobom podľa výmery podlahovej plochy predmetu nájmu k celkovej podlahovej ploche nehnuteľnosti ako odberného miesta.

Článok VII.

Podmienky nájmu

VII. 1. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie v súlade s účelovým určením prenajímaného priestoru a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
- Nájomca je povinný prevziať predmet nájmu v súlade s pokynmi prenajímateľa.
- Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné stavebné úpravy vo vnútri predmetu nájmu nájomca prekonzultuje s prenajímateľom a až po jeho odsúhlasení môže tieto vykonať. Finančné náklady spojené s takýmito úpravami znáša v plnej výške nájomca.
- V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave bez ním vykonaných stavebných úprav, pokiaľ pri predchádzajúcom odsúhlasení stavebných úprav prenajímateľom toto nebolo dohodnuté inak.

VII. 2. Práva a povinnosti zmluvných strán

- Prenajímateľ má právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom kontroly účelu nájmu a spôsobu užívania len v riadnom pracovnom čase nájomcu a len v sprievode osoby poverenej nájomcom. Mimo uvedeného času má prenajímateľ právo vstupu len v prípade požiaru alebo inej živeľnej pohromy alebo jej hrozby a to len v sprievode osoby poverenej nájomcom.
- V prípade, že bude nájomca prenajímateľom vyrozumiený o vzniku havárie v prenajatých priestoroch, je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam (rozvody plynu, el. energie a pod.) v prenajatých priestoroch a to do 30 minút od vyrozumenia.
- Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
- Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v súlade s jeho účelovým určením. v zmysle čl. IV tejto zmluvy.
- Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a stavebného úradu a na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca zodpovedá za technický stav prenajatých priestorov v rozsahu ustanovení tejto zmluvy, za dodržiavanie predpisov v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany životného prostredia a za dodržiavanie hygienických predpisov v zmysle platných právnych predpisov svojimi pracovníkmi a klientmi pracoviska. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch
9. Pokiaľ nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba.
10. Nájomca je oprávnený zaviesť do objektu na vlastné náklady telefónne linky, ISDN, DSL, WIFI, alebo inú počítačovú sieť a vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov, tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).
11. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca označil predmet nájmu označením kancelárie formou tabúľ, umiestnených na fasáde nehnuteľnosti.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predaja nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, má nájomca predkupné právo na priestory, ktoré mal prenajaté. Spolu s ponukou na uplatnenie predkupného práva je prenajímateľ povinný preukázať nájomcovi reálnosť inej predloženej ponuky.
13. Daň z nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, hradí počas trvania nájmu prenajímateľ.

Článok VIII.

Poistenie a zodpovednosť za škodu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca.
2. Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnutel'ný majetok, ktorý sa nachádza v prenajatých priestoroch.
3. V prípade vzniku poistnej udalosti je nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade spôsobenia škody druhej zmluvnej strane zavineným konaním, túto poškodenú stranu nahradia.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej strany pred poškodením alebo zničením.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky prípadné spory, do ktorých sa pri plnení tejto zmluvy dostanú, budú riešené v prvom rade dohodou. Ak nedôjde k dohode platí, že prípadné spory budú rozhodované riadnymi súdmi.
2. Všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy sa uskutočnia formou číslovaných písomných dodatkov, uzavretých na základe súhlasného prejavu vôle oboch zmluvných strán.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zmluvná strana.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola spísaná na základe ich slobodnej a vážnej vôle, že nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany ďalej prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak tohto súhlasu ju svojim vlastnoručným podpisom potvrdzujú.

V Sobranciach, dňa.....*26.5.08*.....

V Bratislave, dňa:*16.5.2008*.....

AGROPROGRES
akciová spoločnosť
SOBRANCE

.....
prenajímateľ
Jaroslav Ihnát

predseda predstavenstva a.s.

Čutková

.....
nájomca

JUDr. Miloslava Čutková
riaditeľka Centra právnej pomoci