

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a súvisiacich ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany :

Nájomca

Herbaria, s.r.o.

sídlo : Hviezdosvá 1, 911 01 Trenčín

IČO : 31 443 982

IČ DPH : SK 2020384927

registrovaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka číslo 1697/R

IBAN : SK12 1100 0000 0026 2427 0104

konajúca prostredníctvom: Martin Hodál MBA, konateľ

(ďalej aj len ako „**Nájomca**“)

a

Podnájomca

Centrum právnej pomoci

sídlo : Námestie slobody 12, 810 05 Bratislava

IČO : 307 988 41

DIČ : 2022122641

štátna rozpočtová organizácia

IBAN : SK80 8180 0000 0070 0056 9151

konajúca prostredníctvom: JUDr. Anna Pet'ovská, PhD., riaditeľka

Podnájomca nie je platca DPH

(ďalej aj len ako „**Podnájomca**“)

Nájomca a Podnájomca (ďalej aj len ako „Zmluvné strany“) uzatvárajú po oboznámení sa s obsahom vzájomných práv a povinností, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a súvisiacich ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, medzi sebou túto Zmluvu o podnájme nebytových priestorov (ďalej aj len ako „**Zmluva**“):

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený užívať nehnuteľnosť – polyfunkčnú budovu nachádzajúcu sa na ulici Braneckého č.1 v Trenčíne, súpisné číslo budovy 158, postavenej na pozemku parc. číslo 303, zapísanú v katastri nehnuteľností k.ú. Trenčín, okres Trenčín, obec Trenčín, na liste vlastníctva č. 4026 (ďalej len „**budova**“).
2. Nájomca prehlasuje, že mu prenajímateľ/vlastník budovy udelil písomný súhlas s prenechaním budovy a/alebo jej časti (ďalej len „**nebytový priestor**“) do podnájmu tretej osobe, čo preukázal podnájomcovi pred uzavretím tejto zmluvy. Písomný súhlas tvorí prílohu č.1 tejto Zmluvy.

Článok II. Predmet podnájmu

1. Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí v budove špecifikovanej v článku I. tejto Zmluvy, a to:
 - Kancelária číslo 113. sa na 1. poschodí domu o celkovej podlahovej ploche 20m².
 - Kancelária číslo 112. sa na 1. poschodí domu o celkovej podlahovej ploche 33m².
 - Kancelária číslo 111. sa na 1. poschodí domu o celkovej podlahovej ploche 33m².
 - Kancelária číslo 108. sa na 1. poschodí domu o celkovej podlahovej ploche 30m².
 - Kancelária číslo 107. sa na 1. poschodí domu o celkovej podlahovej ploche 30m².
2. Nebytové priestory tvoria spolu predmet podnájmu podľa tejto zmluvy (ďalej len „**predmet podnájmu**“). Súčasne s nebytovými priestormi je podnájomca oprávnený užívať spoločné priestory, spoločné zariadenia budovy a 1 parkovacie miesto pri budove. Situačný plán predmetu podnájmu tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

Článok III. Účel podnájmu

1. Podnájomca bude nebytové priestory využívať na zabezpečenie úloh podnájomcu vyplývajúcich zo zákona č. 327/2005 Z. z. o poskytovaní právnej pomoci osobám v materiálnej núdzi a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
2. Podnájomca svoje priestory označí na výveske vedľa svojich dverí s uvedeným svojho názvu.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.5.2024.

Článok V. Podnájomné a platobné podmienky pre úhrady podnájomného

1. Podnájomné stanovené dohodou zmluvných strán je **876 € za užívanie Predmetu podnájmu mesačne bez DPH**. Nájomca nebude k podnájomného fakturovať daň z pridanej hodnoty, ak nenastane zmena príslušných právnych predpisov.
2. Podnájomné bude poukazované podnájomcom nájomcovi mesačne so splatnosťou do 15. dňa príslušného mesiaca na základe faktúry vystavenej nájomcom.
3. Podnájomné je splatné mesačne, vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa podnájomné platí. V prípade, ak dochádza k omeškaniu platby podnájomného, je nájomca oprávnený požadovať poplatok z omeškania, ktorý je vo výške zákonného úroku z omeškania z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Podnájomné je podnájomník povinný platiť v dohodnutých lehotách a dohodnutých výškach, bezhotovostne v prospech účtu nájomcu, uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy.

5. Omeškanie s platbou podnájomného o viac ako 15 dní sa považuje za závažné porušenie Zmluvy zo strany nájomcu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku podnájomného môže nájomca každoročne jednostranne upraviť podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pokiaľ si nájomca dané právo uplatní postupom ďalej uvedeným. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistického úradu Slovenskej republiky, a to spätne vždy od 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený.
7. Úprava výšky podnájomného bude uskutočnená na základe faktúry od nájomcu, ktorú bude nájomcu vystavovať v lehote najneskôr do 40 dní po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si nájomca vyfakturuje aj dorovnanie nájomného od 1.1., na ktoré má podľa predchádzajúceho bodu nárok.

Článok VI.

SLUŽBY A PLATOBNÉ PODMIENKY PRE ÚHRADY ZA SLUŽBY

1. Službami spojenými s užívaním predmetu podnájmu, ktoré je povinný podnájomcovi poskytovať nájomca, sa pre potreby vzťahu založeného touto Zmluvou rozumejú:
 - a) poplatky za vodné a stočné,
 - b) náklady na osvetlenie a elektrický prúd v prenajímaných a spoločných častiach objektu,
 - c) náklady na kúrenie a teplú vodu,
 - d) náklady na upratovanie spoločných priestorov(ďalej aj len ako „**Poskytované služby**“ v príslušnom gramatickom tvare).
2. Za Poskytované služby spojené s podnájomom sa podnájomca zaväzuje platiť zálohovo, paušálne, raz mesačne, spolu s podnájomným, na základe *Výpočtového listu* tvoriaceho Prílohu č. 3 tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku zálohových mesačných platieb za Poskytované služby môže jednostranne upraviť podľa nákladov, ktoré má nájomca na zabezpečovanie Poskytovaných služieb. Úprava výšky zálohových mesačných platieb za Poskytované služby bude uskutočnená na základe nového znenia *Výpočtového listu*, ktorý sa dorúčením podnájomcovi stane Prílohou č. 3 tejto Zmluvy a nahradí tak dovtedajšie znenie uvedenej prílohy.
3. Zúčtovanie zálohových platieb za poskytované služby bude vykonané nájomcom raz ročne po zistení skutočných nákladov, najneskôr k poslednému dňu druhého kalendárneho mesiaca nasledujúceho kalendárneho roka. Vyúčtovaciu faktúru zašle nájomca podnájomcovi na adresu podnájomcu. Nedoplatok uhradí podnájomca na číslo účtu uvedené vo vyúčtovacej faktúre nájomcu a preplatok vráti nájomca podnájomcovi na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Splatnosť zisteného preplatku /nedoplatku je 30 dní odo dňa doručenia faktúry podnájomcovi.
4. Za Poskytované služby sa nepovažujú:
 - a) náklady na odvoz odpadu;
 - b) náklady na ochranu predmetu nájmu;
 - c) náklady na bežnú údržbu a drobné opravy;
 - d) poistenie zariadenia podnájomcu v predmetu podnájmu(ďalej aj len ako „**Neposkytované služby**“ v príslušnom gramatickom tvare).
5. Neposkytované služby podľa predchádzajúceho odseku je povinný obstaráť alebo realizovať priamo nájomca, v rozsahu minimálne:
 - a) odvoz odpadu;

- b) bežnú údržbu a drobné opravy je podnájomca povinný vykonávať a hradiť do výšky 35 EUR pri jednej oprave, ostatné opravy a údržba predmetu podnájmu sú na náklady nájomcu.
6. Platby za Neposkytované služby znáša podnájomca v celom rozsahu, v akom si ich dohodne s ich poskytovateľmi, dodávateľmi, prípadne distribútormi.

Článok VII.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Podnájomník môže vykonať na predmete podnájmu stavebné alebo akékoľvek iné úpravy a zmeny akokoľvek meniace charakter predmetu podnájmu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. Súhlas nájomcu môže byť podmienený.
2. Písomný súhlas nájomcu podľa predchádzajúceho odseku tohto článku Zmluvy neznamená jeho záväzok podieľať sa na financovaní stavebných alebo iných úprav, a to ani sčasti. To neplatí, ak sa k takémuto podielu nájomca podnájomcovi písomne výslovne zaviazal a súčasne uvedie rozsah, v akom sa bude na takomto financovaní podieľať.
3. Stavebné alebo akékoľvek iné úpravy a zmeny akokoľvek meniace charakter predmetu podnájmu, vykonané na predmete podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, je závažným porušením povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
4. Pri porušení povinností uvedených v tomto článku Zmluvy, sú Zmluvné strany povinné znášať náhradu škody spôsobenú takýmto konaním.
5. Podnájomca nie je oprávnený dať predmet podnájmu do podnájmu tretej osobe bez jednoznačného súhlasu nájomcu vyjadreného v písomnej forme.

Článok VIII.

Ďalšie podmienky nájmu

1. Nájomca je oprávnený ponechať si kľúč(e) od predmetu podnájmu, smie ich použiť iba v prípade objektívnej bezprostrednej hrozby škody na zdraví, majetku alebo životnom prostredí. Kľúč(e) podnájomník odovzdá nájomcovi zapečatený(é) ním zvoleným spôsobom. Nájomca je povinný informovať podnájomníka o použití jeho kľúčov v prípade podľa prvej vety tohto bodu bez zbytočného odkladu po tom, ako je to objektívne možné.
2. Ak podnájomník vykoná zmeny na predmete podnájmu bez súhlasu nájomcu alebo predmet podnájmu poškodí nad rozsah primeraného opotrebenia, je povinný po skončení podnájmu uviesť predmet podnájmu na svoje náklady do pôvodného stavu a súčasne zaplatiť nájomcovi škodu, ktorá mu prípadne vznikla. V prípade, ak tak neurobí ani na písomnú výzvu nájomcu, resp. do 30 dní od jej doručenia, je nájomca oprávnený uvedenie do pôvodného stavu vykonať sám alebo prostredníctvom tretej osoby, na náklady podnájomcu.
3. Podnájomca na požiadanie nájomcu umožní nájomcovi alebo ním splnomocnenej osobe (na základe písomného splnomocnenia) vstup do predmetu podnájmu, resp. všetkých jeho častí, za účelom vykonania kontroly plnenia povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
4. Podnájomca je povinný informovať nájomcu o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na trvanie vzťahu vyplývajúceho z tejto Zmluvy alebo samotný predmet podnájmu.

5. Povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi a na úseku ochrany a bezpečnosti pri práci zabezpečuje v predmetu podnájmu podnájomca.
6. Technické riešenie a umiestnenie reklamného a obchodného označenia podnájomcu môže byť realizované iba v súčinnosti s nájomcom.

Článok IX.

Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu

1. Nájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu podnájomcovi do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca odovzdá predmet podnájmu **do užívania dňa 01.05.2024**, predmet podnájmu bude podnájomcovi sprístupnený za účelom sťahovania v období **od 24.04.2024**.
2. Nájomca pri fyzickom odovzdaní predmetu podnájmu oboznámi podnájomcu so všetkými potrebnými informáciami súvisiacimi s predmetom podnájmu a jeho užívaním a fyzicky odovzdá na základe písomného protokolu podnájomcovi predmet podnájmu. Písomný protokol bude podpísaný nájomcom a podnájomcom a/alebo ich poverenými zástupcami.
3. V prípade skončenia podnájmu vráti podnájomca nájomcovi predmet podnájmu v stave akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to písomným protokolom, ktorý bude podpísaný nájomcom a podnájomcom a/alebo ich poverenými zástupcami a to ku dňu skončenia podnájmu, ak podnájom skončí výpoveďou zmluvy alebo dohodou strán.

Článok X.

Skončenie nájmu, odstúpenie od zmluvy a zmluvné sankcie

1. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto Zmluvu **bez uvedenia dôvodu**. Písomná výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná lehota je trojmesačná** a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sú oprávnené Zmluvu vypovedať aj **v prípadoch podstatného porušenia** Zmluvy druhou zmluvnou stranou. Za podstatné porušenie Zmluvy sa okrem dôvodov uvedených inde v Zmluve považuje najmä:
 - a) neodovzdanie predmetu podnájmu v stave dohodnutom Zmluvou;
 - b) omeškanie s platením podnájomného alebo odplaty za Ostatné Poskytované služby o viac ako 15 dní;
 - c) užívanie predmetu podnájmu na účely, ktoré sú v rozpore s touto Zmluvou;
 - d) odovzdanie predmetu podnájmu alebo jeho časti do podnájmu bez súhlasu Nájomcu;
 - e) realizácia stavebných a iných zmien a úprav predmetu podnájmu bez súhlasu Nájomcu.V prípade vypovedania tejto Zmluvy z dôvodu jej podstatného porušenia je **výpovedná doba dvojmesačná** a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. **Zmluvné strany sa dohodli, že podnájom je možné ukončiť dohodou zmluvných strán.**

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny a doplnky tejto Zmluvy budú uzavreté písomnou formou, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tohto právneho vzťahu prechádzajú na ich právnych nástupcov.
3. Práva a povinnosti Zmluvných strán, touto Zmluvou neupravené, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že svojimi podpismi potvrdzujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, Zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne. Zmluva nie je uzatvorená v tiesni, pod nátlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že s obsahom Zmluvy sa podrobne a dôkladne zoznámili, jej obsahu v plnom rozsahu rozumejú, je im zrozumiteľný a nemajú voči nemu žiadne výhrady.
6. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, každá zo Zmluvných strán obdrží po podpise dva rovnopisy.
7. Sporné otázky vyplývajúce z tejto Zmluvy sa budú prednostne riešiť dohodou Zmluvných strán, ak sa ich nepodarí vyriešiť dohodou, následne sa budú riešiť prostredníctvom súdu.
8. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy neskôr stratia účinnosť, použije sa právna úprava, ktorá, pokiaľ to je právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy.
9. Ak sú na komunikáciu medzi Zmluvnými stranami použité aktívne, v čase a mieste použiteľné prostriedky komunikácie (mail, fax, telefón, ostatné prostriedky internetovej komunikácie), je prijímateľ, resp. strana, ktorej je správa adresovaná, povinná bezodkladne potvrdiť jej prijatie, to neplatí pri telefonicknej a obdobnej „on line“ komunikácii. Ustanovenia tohto odseku sa neuplatnia v prípadoch predpokladaných v nasledujúcom odseku Zmluvy.
10. Všetky významné a závažné prejavy Zmluvných strán, najmä úkony podľa tejto Zmluvy, ktoré môžu objektívne zakladať, meniť alebo spôsobovať zánik práv a povinností takýchto subjektov, je potrebné uskutočniť písomnou formou a preukázateľne doručiť druhej zmluvnej strane. V prípade, že prijímateľ, resp. právnická osoba, fyzická osoba alebo orgán spoločnosti, ktorým je takáto písomnosť adresovaná jej prijatie odmietne alebo iným spôsobom jej prijatie zabráni (napr. neoznámením zmeny jej adresy alebo iných relevantných údajov), považuje sa na potreby tejto Zmluvy a vzťahov ňou založených, za preukázateľné doručenie vrátenie nedoručenej zásielky odosielateľovi podľa poslednej známej adresy takejto zmluvnej strany. To platí aj vtedy, ak je v tejto Zmluve začiatok dohodnutej lehoty viazaný na okamih doručenia písomnosti. V takomto prípade sa za okamih doručenia považuje okamih vrátenia zásielky odosielateľovi. Za poslednú známu adresu zmluvnej strany sa považuje jej sídlo uvedené v Zmluve, ak právnická osoba neoznámí druhej zmluvnej strane inú adresu pre doručovanie.

11. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

12. Táto zmluva má ku dňu podpisu tri prílohy:

- Príloha č. 1 Písomný súhlas s uzatvorením podnájmu
- Príloha č. 2 Situačný plán predmetu podnájmu
- Príloha č. 3 Výpočtový list úhrady za užívanie nebytového priestoru a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru

[Podpisy Zmluvných strán]

V Trenčíne, dňa 10. 4. 2024

V Bratislave, dňa 12. 4. 2024

Za Nájomcu :

Za Podnájomníka :

 **Herbaria** s.r.o.
TRENČÍN 911 01
HVIEZDOVÁ č. 1
IČO: 31443982 IČ DPH: SK2020384927
Tel./Fax: 032. : 1697/R

Mgr. Zora Hodálová
konateľ
Herbaria, s.r.o.

JUDr. Anna Peťovská, PhD.
riaditeľka
Centrum právnej pomoci

CENTRUM PRÁVNEJ POMOCI

Námestie slobody 12
P.O.Box 18
810 05 Bratislava 15
IČO: 307 983 41

③

VÝPOČTOVÝ LIST

úhrady za užívanie nebytového priestoru a služieb
spojených s užívaním nebytového priestoru

Užívateľ:

Adresa:

Údaje o užívanom nebytovom objekte:

Adresa : Braneckého ul.1., 911 01 Trenčín

Dom č.p. 158

Poloha v dome : I. poschodie

Spôsob využitia : kancelária

1. Vykurovanie : ÚK

Teplá voda : áno

2. Vybavenie prenajatých priestorov: alarm

3. Vybavenie spoločných priestorov :

a, kuchynka s TÚV	:	1
b, WC	:	2
c, umývadiel	:	1

5. Zálohové mesačné platby bez DPH:

Prevádzkové náklady :

a, za vodné , stočné a odpadové vody	8,32 EUR
b, zrážková voda	3,42 EUR
c, za el. energiu spoločných priestorov	12,22 EUR
e, za el. energiu prenajatých priestorov	38,06 EUR
f, za plyn	99,98 EUR

V Trenčíne dňa 10.4.2024

Platné od 1.5.2024



Herbaria s.r.o.
TRENČÍN 911 01
Hviezdová 8.1

IČO

151127

Nájomník

Podnájomník

CEN

CI

③

Súhlas vlastníka nehnuteľnosti

Vlastník: Ing. Peter Nemšovský

nar.

Horný Šianec 2, 911 01 Trenčín

Nájomca: Herbaria, s.r.o.

Hviezdová 1, 911 01 Trenčín

IČO: 31 443 982

Dolu podpísaný Ing. Peter Nemšovský ako vlastník nehnuteľnosti- polyfunkčná budova nachádzajúca sa na ulici Braneckého č.1 v Trenčíne, súpisné číslo budovy 158, postavenej na pozemku parcelné číslo 303, zapísaná v katastri nehnuteľností, k.ú. Trenčín, okres Trenčín, obec Trenčín, LV č. 4026

udeľujem súhlas

nájomcovi, aby v predmetnej nehnuteľnosti prenechal do užívania Centru právnej pomoci nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí a to kancelárie č. 107,108,111,112,113, ktorý ich bude oprávnený užívať spolu so spoločnými priestormi a zariadeniami budovy a jedno parkovacie miesto.

V Trenčíne, dňa - 9 APR. 2024

.....
Ing. Peter Nemšovský