

Na základe ustanovenia §-u 663 a násl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnení, v súlade so zákonom č.116/1990 Zb. a §-u 12 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí a následne podľa čl. X. odst.1 a 7 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Michalovce a na základe záverov Komisie majetkovej zo dňa 25.7.2022 , sa uzatvára táto

## **ZMLUVA O NÁJME** **nebytových priestorov**

### **Článok I.**

#### **Zmluvné strany**

**1. Prenajíateľ : Mesto Michalovce**

So sídlom : **Nám. osloboditeľov č. 30, Michalovce**  
Zastúpený : **Viliamom ZAHORČÁKOM, primátorom mesta**  
IČO : **00 325 490**  
DIČ : **2020739039**  
IČ DPH : **Neplatca DPH**  
Bankové spojenie : **Prima banka Slovensko a.s.Michalovce**  
IBAN : **SK 69 5600 0000 0042 0422 2025**  
(ďalej len "Prenajíateľ")

**2. Nájomca : JUDr. Vladimír Baťalík - advokát**

So sídlom : **Štefana Kukuru 14, 071 01 Michalovce**  
IČO : **35 554 975**  
DIČ : **1070562163**  
Bankové spojenie : **ČSOB banka a.s. Michalovce**  
IBAN : **SK 28 7500 0000 0040 3024 3327**  
(ďalej len "Nájomca")  
(ďalej spolu len "Zmluvné strany")

### **Článok II.**

#### **Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte na Nám. osloboditeľov č. 77 Michalovce, 1. poschodie, miestnosť č. 28 a č. 29 , o úhrnnej podlahovej ploche 60,99 m<sup>2</sup> (ďalej len nebytové priestory), a podiel na spoločne užívaných priestoroch objektu o výmere 17,04 m<sup>2</sup> (ďalej len SUP), ktorý pripadá na plochu nebytových priestorov.

Prenajímaná nehnuteľnosť je majetkom mesta Michalovce, zapísaná na LV 5157, ako objekt s.č. 986 na p.č. 997 v k.ú. Michalovce.

### **Článok III.** **Účel užívania**

Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom prevádzkovania advokátskej kancelárie.

Akákoľvek zmena činnosti je podmienená predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, ako vlastníka nehnuteľnosti.

Nájomca je povinný riadiť sa prevádzkovo - domovým poriadkom prenajímateľa, v príslušnom objekte, kde má prenajatý nebytový priestor.

### **Článok IV.** **Doba platností a zánik**

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu neurčitú od 1.9.2022.
2. Spôsob ukončenia nájomného pomeru sa bude realizovať v zmysle ustanovení §-u 10, 11, 12 zákona č. 116/1990Zb.o nájme a podnájme nebytových a priestorov.
3. Zmluvné strany sa dohodli v zmysle § 12, zákona č. 116/1990 Zb. na jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Po ukončení nájmu je nájomca povinný, v zmysle ustanovenia § 13 zákona č. 116/1990 Zb., vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebeniu, resp. v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

### **Článok V.** **Výška a splatnosť nájomného**

1. Užívanie nebytových priestorov je odplatné.
2. Nájomné za užívanie nebytových priestorov sa stanovuje v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 101/2007 o určení sadziieb za prenájom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta, platného ku dňu uzavretia tejto zmluvy, takto:

Nebyt. priestor	60,99 m <sup>2</sup>	x	45 €/m <sup>2</sup> /rok	=	2 744,55 €/rok
Spol. priestory	17,04 m <sup>2</sup>	x	9,21 €/m <sup>2</sup> /rok	=	156,93 €/rok
<b>SPOLU:</b>			<b>ročne</b>		<b>2 901,48 €</b>

3. Splatnosť nájomného je mesačne, vždy k 10-temu dňu predmetného mesiaca v čiastke **241,79 €**, na účet MsÚ Michalovce v Prima banke Slovensko a.s., číslo účtu SK 695600000004204222025/5600. Pri úhrade tejto platby nájomca bude vždy uvádzať variabilný symbol, ktorým je číslo zmluvy.
4. Za omeškanie v platení nájomného bude prenajímateľ účtovať nájomcovi za každý i započatý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z čiastky, ktorou je nájomca v omeškaní.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného v súlade so Všeobecne záväzným nariadením, ktorým sa určujú sadzby za prenájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta Michalovce, po každej zmene tohto nariadenia. Zmena sa prevedie písomným oznamom

prenajímateľa a nájomca súhlasí s takouto zmenou nájomného po celú dobu užívania nehnuteľností mesta.

6. S poukazom na dikciu čl. V odst. 5 tejto zmluvy sú účastníci tohto záväzkového vzťahu uzrozumení so skutočnosťou, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného na základe zmeny právnych a finančných predpisov ako aj v prípade zmeny Všeobecne záväzného nariadenia schváleného Mestským zastupiteľstvom v Michalovciach, ktorým sa určujú sadzby nájomného za nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Michalovce. Povinnosť nájomcu platiť nájomne vo výške upravenej v súlade s predchádzajúcou vetou nastáva dňom, ktorý bude uvedený v písomnom oznámení prenajímateľa doručeného nájomcovi, ako deň nadobudnutia účinnosti zmeny právneho alebo finančného predpisu alebo všeobecne záväzného nariadenia určujúceho sadzby nájomného.
7. Vo výške ročného nájomného nie sú započítané prevádzkové výdavky, výdavky na údržbu spoločne užívaných priestorov a služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spoločne užívaných priestorov - platby za tieto výdavky sú platbami navyše a budú predmetom samostatnej zmluvy o poskytovaní služieb, ktorú je povinný nájomca uzavrieť s poskytovateľom týchto služieb.
8. Nájomca je povinný v zmysle zákona č. 582/2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady oznámiť Mestu, ako správcovi dane, podaním poplatkového priznania, vznik poplatkovej povinnosti ku dňu vzniku nájmu za účelom vývozu tuhého komunálneho odpadu. Iný ako komunálny odpad je riešený samostatnou zmluvou s TaZS.

#### **Článok VI.**

##### **Vzájomné vzťahy zmluvných strán**

1. Nájomca nebytových priestorov sa zaväzuje hradiť na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu, ich obvyklú údržbu alebo drobné opravy, pokiaľ dohoda podľa článku VIII, ods. 1 tejto zmluvy neurčí inak.  
Pod obvyklou údržbou a drobnými opravami sa rozumejú náklady, ktoré nájomca vynaloží na maľovanie, opravy omietok, bežné udržiavacie práce a opravovacie práce sociálneho zariadenia, svietidiel, okien vrátane výplní, dverí, vykurovacích telies, elektrického vedenia a pod.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie a to na svoje náklady.
3. Prestavby spočívajúce v zmene povrchových a stavebných úprav nebytových priestorov, alebo v zmene ich vlastností doplnené alebo prispôbosené inému účelu, pre ktoré boli určené, vykoná žiadateľ na svoj náklad, po podaní písomnej žiadosti a po písomnom súhlase vlastníka.
4. Po ukončení nájmu ostane prenajatý majetok v novoupravenom stave vo vlastníctve mesta, bez nároku nájomníka na náhradu vynaložených nákladov, ako aj bez nároku nájomcu na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota majetku.
5. V prípade, ak si nájomca nebude plniť podmienky zmluvy a bude mu zo strany mesta daná výpoveď, zostane prenajatý majetok, i so stavebnými úpravami, v majetku mesta taktiež bez nároku nájomcu na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota majetku.
6. Prípadné technické zhodnotenie prenajatého majetku môže nájomca vykonať až po podaní písomnej žiadosti a uzatvorení samostatnej zmluvy o investovaní do majetku mesta, resp. dodatku k tejto zmluve.

7. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré na prenajatom majetku spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
8. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory a pozemky od prenajímateľa preberá.
9. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
10. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 24 hodín) oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek akútnu poruchu, havarijný stav či poistnú udalosť, ktorá by mala za následok hmotné škody na majetku mesta, ak však nejde o takú poruchu, ktorú je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady.
11. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom.
12. Povinnosť starať sa o čistotu a poriadok okolitého verejného priestranstva (odpratávanie snehu, odstraňovanie námrazy, úpravu okolitej zelene v blízkosti prenajímanej nehnuteľnosti, zametanie pred vstupom a pod.) nie je touto zmluvou oslobodená. Táto povinnosť vyplýva zo zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
13. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je bez právnych väd, nie je zaťažovaný právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi užívanie veci obmedziť.

## **Článok VII.** **Osobitné ustanovenia**

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

1. Revízie a následné odstraňovanie zistených väd na inštalácií plynu, elektriny, technologických a iných zariadení nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch, prípadne slúžiacich pre potreby týchto nebytových priestorov, včítane zabezpečovania osobitných podmienok súvisiacich s predmetom činnosti vykoná nájomca na vlastné na náklady v súlade s právnymi predpismi zákona č. 508/2009 Zz. o odbornej spôsobilosti na vyhradených technických zariadeniach.
2. Nájomca je povinný v plnom rozsahu dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy vzťahujúce sa k nebytovým priestorom, ktoré sú predmetom prenájmu. Zároveň sa nájomca zaväzuje pri svojej prevádzkovej činnosti v priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu na vlastné náklady a v celom rozsahu plniť všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy z oblasti bezpečnosti práce a požiarnej ochrany. V prípade nedodržania týchto predpisov a ich následkov, nájomca zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vzniknú.
3. Zariadenie nebytových priestorov, inventárom potrebným pre zabezpečenie stanovených účelov, zrealizuje nájomca na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu vynaložených nákladov. Inventár, ktorým budú zariadené nebytové priestory v predmetnom objekte nákladmi vynaloženými nájomcom, je výlučným vlastníctvom nájomcu.
4. Spreádzkovanie nebytových priestorov a ich prispôsobenie pre stanovené účely zrealizuje nájomca na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu vynaložených nákladov. Akékoľvek ďalšie úpravy nebytových priestorov budú robené len po písomnom súhlasnom stanovisku prenajímateľa, na vlastné náklady nájomcu, bez nároku na ich kompenzáciu.
5. Nájomca poistí svoje hnutel'né veci v objekte združeným poistením (živel, voda ...), pričom platby poistného budú platbami nájomcu, ktoré nebudú kompenzované nájomcovi prenajímateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich prípadnú stratu, resp. zničenie.

6. Nájomca prenajatú nehnuteľnosť nemôže dať do podnájmu ani previesť na inú právnickú ani fyzickú osobu bez súhlasu prenajímateľa.

### **Článok VIII.** **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva sa uzatvára písomnou dohodou zmluvných strán. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať dohodou obidvoch strán a to len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán s výnimkou úpravy vzájomných práv a povinností vyplývajúcich z právnych noriem vyššej sily (zákony, nariadenia, vyhlášky) a zo všeobecne záväzných nariadení upravujúcich nájomné.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak je, alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným, alebo neúčinným, táto neplatnosť či neúčinnosť sa nedotýka ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že takého neplatné alebo neúčinné ustanovenie bude nahradené na základe dohody ustanovením platným, s rovnakým hospodárskym zmyslom.
3. Osoby zodpovedné za plnenie podmienok nájomnej zmluvy:
  - za prenajímateľa : Ing. Jozef Doležal, vedúci odb. hospodárenia s majetkom MsÚ Michalovce
  - za nájomcu : JUDr. Vladimír Baťalík, advokát
4. Táto zmluva o prenájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
5. V prípade, ak z dôvodu nesplnenia povinnosti podľa článku V. bodu 7 tejto zmluvy, vznikne prenajímateľovi povinnosť uhradiť platby za prevádzkové výdavky, výdavky na údržbu spoločne užívaných priestorov a služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spoločne užívaných priestorov, refakturuje tieto platby nájomcovi, ktorý sa zaväzuje ich uhradiť v termíne do 10 dní odo dňa obdržania faktúry.
6. Zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch, z ktorých 2 vyhotovenia dostane nájomca a 2 odbor hospodárenia s majetkom MsÚ Michalovce.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že ich zmluvné vzťahy upravuje zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovenia VII. hlavy Občianskeho zákonníka.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, neuzavreli ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že zástupcovia zmluvných strán sú plne spôsobilí na právne úkony a že je im jej obsah jasný a zrozumiteľný.

V Michalovciach dňa: 30.8.2022

V Michalovciach dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

**Viliam ZAHORČÁK**  
primátor mesta Michalovce

**JUDr. Vladimír Baťalík**  
advokát