

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa § 720 Občianskeho zákonníka a  
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

---

## **PRENAJÍMATEĽ:**

**OBEČ HUL**

IČO: 00308919,  
so sídlom: Nám. Cyrila Minárika 435/16,  
941 44 Hul  
zastúpená štatutárnym orgánom –  
Mgr. Ivanom Šebenom  
Starosta obce Hul

*- ďalej len ako prenájomca -*

**A**

## **NÁJOMCA:**

**JUDr. Kristína Jančeková**  
**Hlavná ulica 307/170**  
**941 44 Hul**  
**IČO: .....**

*- ďalej len ako nájomca -*

## **I.**

### **Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je právnická osoba a zároveň je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor, pre obec, katastrálne územie Hul, a to na liste vlastníctva č.1, viacúčelová stavba – budova Obecného úradu obce Hul, parcelné číslo 435, postavená na parcele CKN, parcelné číslo 59/3, o výmere 818 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len Viacúčelová budova).
2. Nájomcom je fyzická osoba vykonávajúca advokátske povolanie v zmysle 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, zapísaná v zozname advokátov vedenom Slovenskou advokátskou komorou, č. zápisu 8705.

## **II.**

### **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi na užívanie nebytový priestor o celkovej výmere 29 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa vo Viacúčelovej budove, Ide o dvojpodlažnú budovu na Námestí Cyrila Minárika v obci Hul, v ktorej súčasne sídli aj prenájomca. Prenajímateľ prenecháva na užívanie nájomcovi priestor na prízemí vpravo od hlavného vchodu.
2. Spolu s prenajatým priestorom má nájomca oprávnenie používať hlavný vchod do budovy, a z tohto dôvodu mu pri podpise tejto zmluvy budú poskytnuté spolu s kľúčmi od predmetu nájmu aj kľúče od hlavného vchodu. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenájomcu

robiť duplikáty, či od kľúčov od predmetu nájmu, alebo od hlavného vchodu, a ani ich poskytovať tretím osobám.

3. Okrem nebytových priestorov je nájomca ako aj jeho klienti, oprávnený používať sociálne zariadenia, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

### **III. Účel nájmu**

1. Nájomca bude nebytové priestory podľa článku II. tejto zmluvy užívať k prevádzkovaniu advokátskej kancelárie.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory len na dohodnutý účel a zmeniť účel užívania môže len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

### **IV. Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia**

1. Nájom sa uzatvára na dobu **určitú** a to na obdobie **2 rokov**. Táto doba začne plynúť počnúc dňom 15.07.2023. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Nájom je možné po podpísaní dodatku k tejto zmluve aj predĺžiť na dlhšiu dobu.
3. Nájom dohodnutý touto zmluvou je možné ukončiť vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej lehote tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas, ak:
  - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
  - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
  - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
  - nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas, ak nájomca:
  - nemôže užívať nebytový priestor, pretože si prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti stanovené zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
  - môže užívať nebytový priestor len obmedzene, pretože si prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti stanovené zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
  - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal
  - nesúhlasí so zmenou výšky nájomného v zmysle článku V. ods. 3 druhá veta tejto Zmluvy.

## V.

### Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 23,60 €/m<sup>2</sup> bez DPH (slovom dvadsaťtri eur 60 centov) ročne. Nájomné je splatné mesačne **vopred vždy do 15-teho dňa toho ktorého kalendárneho mesiaca vo výške 57,03 €**. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru (daňový doklad) vždy v 1. deň príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Zmluvné strany si dohodli splatnosť 14 dní. Nájomca bude platiť nájomné v hotovosti. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ bude nájomcovi zasielať faktúru elektronicky alebo písomne na adresu Hlavná ulica 307/170, 941 44 Hul.
3. Nájom sa vždy k 1.1. aktualizuje podľa príslušnej ročnej miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. Zmena výšky mesačného nájomného /mimo inflácie/ na m<sup>2</sup> bude uvedená v písomnom dodatku k tejto zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška preddavku na náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrina, plyn, vodné a stočné, poistné budovy, mzda + odvody údržbára), ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, a ktoré bude prenájomateľ zabezpečovať pre nájomcu činí **50,- €** mesačne (slovom päťdesiat eur). Pri zmene sadzieb od dodávateľov energií (elektrina, plyn, vodné a stočné) sa bude prejednávať výška preddavku na náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Obojstranne dohodnutá zmena výšky preddavku na náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude uvedená v písomnom dodatku k tejto zmluve.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že preddavok na náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je splatný spolu s dohodnutým nájomným.
6. V prípade, ak prenájomateľ po ročnom vyúčtovaní od dodávateľov energií zistí preplatok, resp. nedoplatok, predloží toto vyúčtovanie nájomcovi. Nedoplatok je povinný nájomca uhradiť v lehote 7 pracovných dní odo dňa obdržania tohto vyúčtovania. V prípade preplatku je prenájomateľ povinný vrátiť ho nájomcovi v lehote 7 pracovných dní odo dňa obdržania takéhoto vyúčtovania.

## VI.

### Podnájom

1. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s výslovným súhlasom prenájomateľa.

## VII.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberajú v stave zodpovedajúcom účelu nájmu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy, má právo na riadne a včasné poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov.

3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do tohto priestoru len za prítomnosti nájomcu, resp. len s jeho výslovným súhlasom.
4. Všetky náklady na bežné opravy, drobné opravy a údržbu predmetu zmluvy znáša so súhlasom prenajímateľa nájomca. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného povolenia.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi umiestnenie reklamnej tabule pri prednom vchode do prenajímaných nebytových priestorov avšak po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
6. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného povolenia. Nájomca je povinný vykonávať stavebné úpravy v súlade so Stavebným zákonom, ako aj s ďalšími súvisiaci predpismi, a to najmä v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi ako aj s ostatnými všeobecne záväznými predpismi. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich z ustanovení týchto predpisov, je nájomca zodpovedný všetkým príslušným kontrolným úradom.
7. V prípade vzniku škody na predmete nájmu je nájomca ju prenajímateľovi povinný uhradiť a to aj v prípade, ak bude škody spôsobená jeho zamestnancami, resp. zákazníkmi.
8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a ďalších predpisov najmä o bezpečnosti práce a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarmi (požiarno - poplachové smernice), o ochrane nefajčiarov, atď. a to všetko na vlastné náklady. V prípade potreby je prenajímateľ povinný poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť.
9. V prípade, ak príslušné orgány zistia akékoľvek pochybenia vyplývajúce z nedodržania týchto povinností a prenajímateľovi bude vyrubená pokuta, je nájomca povinný takto vyrubenú pokutu prenajímateľovi najneskôr do troch dní odo dňa predloženia rozhodnutia o uložení pokuty ju uhradiť. Akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v prenajatom nebytovom priestore podľa tejto zmluvy a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, sa nájomca zaväzuje odstrániť a predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške bezodkladne po výzve prenajímateľa.

## **VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
2. Zmluvu je možné meniť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.

4. Táto zmluva má spolu päť strán a je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre prenajímateľa, a jeden pre nájomcu.
5. Ak je alebo sa stane niektoré z ustanovení tejto zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť ustanovenie neplatné alebo neúčinné novým ustanovením platným alebo účinným, ktoré najviac zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do tej doby platí primeraná úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
6. Vzniknuté spory budú zmluvné strany riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou Zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom. V prípade, že nedôjde k dohode, budú takéto spory, rozpory alebo nároky s konečnou platnosťou vyriešené príslušnými súdmi Slovenskej republiky.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ sa na základe tejto zmluvy predpokladá odoslanie, zaslanie alebo doručenie akýchkoľvek správ, oznámení alebo písomností, platia pre účinky doručenia príslušné ustanovenia zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov o doručovaní písomností, ktoré nie sú určené do vlastných rúk adresáta.
8. Zmluvné strany po prečítaní znenia zmluvy vyhlasujú, že jej obsah zreteľne vyjadruje ich slobodnú, vážnu a ničím neobmedzenú vôľu, ako aj to, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Huli, dňa 29.06.2023

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca