

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Mesto Pezinok

sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

konajúce prostredníctvom: JUDr. Roman Mács, primátor

IČO: 00 305 022

DIČ: 2020662226

Bankové spojenie: SK88 0200 0000 0000 2272 7112, VÚB, a.s., pobočka Pezinok

webové sídlo: www.pezinok.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

JUDr. Mgr. Mária Kováčová, advokát

advokát zapísaný v zozname advokátov vedenom

Slovenskou advokátskou komorou pod č. 6207

Sídlo: Pod Sokolom 12, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce

IČO: 42 212 057

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle ustanovení § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

Článok I. Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je výlučný vlastník nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zapísanej na liste vlastníctva č. 4234, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, ako stavba stará radnica so súpisným číslom 1, postavená na pozemku parc.reg. C-KN č. 4969, o výmere 885 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: stará radnica, ktorá sa nachádza v lokalite M. R. Štefánika č. 1 (ďalej len „stavba“).
- 1.2. Prenechanie majetku mesta Pezinok do nájmu na základe tejto zmluvy sa realizuje v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), a v súlade s ustanovením článku 13 ods. 3 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok.

Článok II.

Predmet zmluvy, predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa dočasne prenechať za odplatu predmet nájmu uvedený v bode 2.2. tohto článku nájomcovi do užívania a záväzok nájomcu predmet nájmu prevziať a užívať ho počas dohodnutej doby na dohodnutý účel za dohodnutých podmienok a platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 2.2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v stavbe uvedenej v článku I. Úvodné ustanovenia bod 1.1. a to konkrétne:

- **miestnosť č. 206 o výmere 15,65 m², na 1. poschodí, názov miestnosti: kancelária** (ďalej len „predmet nájmu“).

Situačný náčrt predmetu nájmu tvorí ako príloha č. 1 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

- 2.3. Predmet nájmu sa nájomca zaväzuje užívať výhradne za účelom prevádzkovania advokátskej kancelárie a poskytovania právnych služieb.
- 2.4. Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými nájomcami nebytových priestorov stavby užívať spolu s predmetom nájmu aj spoločné priestory stavby, a to konkrétne miestnosti č. 208, 209, 210 a 128 – to sú spoločné chodby a schodiská, spolu vo výmere 79,06 m² ako aj hygienické zariadenie – WC nachádzajúce sa v spoločných priestoroch stavby na 1. poschodí, a to konkrétne miestnosti č. 216, 217 a 218 spolu vo výmere 10,70 m².
- 2.5. Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu riadne prezrel a oboznámil sa so stavom predmetu nájmu pred uzavretím tejto zmluvy a nemá v tejto súvislosti žiadne pripomienky.
- 2.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi a nájomca predmet nájmu prevezme na základe písomného preberacieho protokolu o prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu (ďalej len „preberací protokol“), v ktorom sa opíše stav predmetu nájmu, súpis príslušenstva a inventáru, počtu kusov odovzdaných kľúčov, čo zmluvné strany potvrdia svojimi podpismi.
- 2.7. Prenajímateľ predmet nájmu prenecháva do nájmu ako stojí a leží.

Článok III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 3.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa 01.08.2024 na dobu 5 rokov (slovom: päť rokov).
- 3.2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby uvedenej v čl. III, bod 3.1. tejto zmluvy.
- 3.3. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán, a to z dôvodov uvedených v ust. § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán.
- 3.4. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť,
 - a) ak nájomca uskutočňuje na predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) ak nájomca užíva predmet nájmu spôsobom, ktorým poškodzuje predmet nájmu alebo spôsobom, z ktorého hrozí vznik značnej škody na predmete nájmu,

- c) ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu je potrebné prenajatú vec vypratať.
- 3.5. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť,
- a) ak mu prenajímateľ neumožní prístup k predmetu nájmu alebo mu v užívaní predmetu nájmu bráni.
- 3.6. Odstúpenie od zmluvy podľa bodov 3.4. a 3.5. tejto zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane a zmluvný vzťah sa týmto okamihom končí. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo odstupujúcej zmluvnej strany na náhradu škody, ktorá jej vznikla v súvislosti s touto zmluvou do dňa jej skončenia.
- 3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že skončením tejto zmluvy nezanikajú tie jej ustanovenia, z povahy ktorých vyplýva, že majú ostať v platnosti aj po jej zániku, najmä, nie však výlučne, ustanovenia o zmluvných pokutách, náhrade škody, povinnosti nájomcu vypratať a odovzdať predmet nájmu a podobne.
- 3.8. Nájomca sa zaväzuje v deň skončenia nájmu podľa tejto zmluvy predmet nájmu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a účel nájmu alebo s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými s písomným súhlasom prenajímateľa, a to na základe preberacieho protokolu podpísaného obidvoma zmluvnými stranami. V prípade skončenia zmluvy odstúpením od zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi najneskôr v nasledujúci pracovný deň po účinnosti odstúpenia od zmluvy. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu včas odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi po jeho skončení, si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu, ktorú je nájomca povinný zaplatiť vo výške 50,- EUR za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

Článok IV.

Výška a splatnosť nájomného a platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- 4.1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **12,- EUR (slovom dvanásť euro)/m²/mesiac**. Celkové nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu **2.253,60 EUR/rok trvania nájmu**.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jedenkrát v kalendárnom roku k prvému aprílu jednostranne zvýšiť výšku nájomného podľa bodu 4.1. zmluvy o percentuálnu mieru inflácie podľa vývoja indexu spotrebiteľských cien publikovaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky v januári nasledujúceho roku. O výške nového nájomného podľa predchádzajúcej vety bude nájomca písomne informovaný najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka a nájomca je povinný zvýšené nájomné platiť za obdobie do 1. apríla v termíne splatnosti nájomného dohodnutého v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po tom, čo nájomné už uhradil v lehote splatnosti, resp. po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšením o mieru infláciu v lehote desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. Prenajímateľ je týmto spôsobom oprávnený upraviť výšku dohodnutého nájomného prvýkrát v roku 2025.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že popri nájomnom bude nájomca uhrádzať aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, formou mesačných zálohových platieb, a to najmä:
- | | |
|--|-------------------|
| - zálohová platba za plyn: | 31,00 eur/mesačne |
| - zálohová platba za elektrickú energiu: | 38,00 eur/mesačne |

- zálohová platba za likvidáciu zmesového komunálneho odpadu:	10,00 eur/mesačne
- zálohová platba za vodné, stočné a zrážky:	5,00 eur/mesačne
- náklady na upratovanie spoločných priestorov:	10,00 eur/mesačne
zálohové platby spolu:	94,00 eur/mesačne

Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že:

- spotreba vody bude účtovaná v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 397/2003 Z. z. a stočné bude účtované v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia č. 209/2013 Z. z., na počet osôb, ktoré užívajú predmet nájmu. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každú zmenu počtu zamestnancov.,
- likvidáciu triedeného odpadu je povinný nájomca zabezpečiť na vlastné náklady a za tým účelom je povinný zabezpečiť si sám nádoby na triedený odpad,
- upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca sám, na vlastné náklady,
- zálohové platby za prevádzkové náklady za spoločné priestory stavby ako aj hygienické zariadenie (elektrická energia; vodné, stočné a zrážky, plyn a upratovanie spoločných priestorov) sú zahrnuté v jednotlivých príslušných zálohových platbách uvedených v tomto bode zmluvy a nebudú účtované samostatne.

- 4.4. Vyúčtovanie zálohových platieb uvedených v bode 4.3. vykoná podľa skutočnej spotreby prenajímateľ vždy do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roku. Vyúčtovanie zálohových platieb za energie sa vykoná na základe vyúčtovania dodávateľov príslušných energií a služieb, pričom príslušný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť do 15 dní odo dňa predloženia príslušného vyúčtovania, ktorého prílohou budú vyúčtovacie faktúry od jednotlivých dodávateľov. V prípade skončenia nájomnej zmluvy pred 31. marcom vykoná sa vyúčtovanie nákladov v pomernej časti ku dňu skončenia nájmu. V prípade preplatku sa tento prenajímateľ zaväzuje nájomcovi vrátiť v lehote 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
- 4.5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške **187,80 EUR** spolu so zálohovými platbami za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 4.3. tohto článku zmluvy, vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý je nájomné spolu so zálohovými platbami platené, bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné a zálohové platby za služby sa považujú za uhradené dňom pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného zaväzuje sa nájomca uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžného nájomného za každý deň omeškania až do jeho zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou.
- 4.7. Všetky platby realizované podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené ich pripísaním na príslušný účet.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Prenajímateľ je povinný najmä:
- a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - b) udržiavať na svoje náklady predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie pod celú dobu nájmu, okrem bežnej údržby, ktorú zabezpečuje nájomca,
 - c) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
- 5.2. Nájomca je povinný najmä:

- a) užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel,
- b) včas uhrádzať nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
- c) chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením,
- d) vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a drobné opravy predmetu nájmu na svoje náklady,
- e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla,
- f) nahradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú na predmete nájmu nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktorým nájomca umožnil predmet nájmu užívať,
- g) umožniť prenajímateľovi v primeranej lehote vstup a prehliadku predmetu nájmu za účelom kontroly, či je predmet nájmu užívaný v súlade s touto zmluvou alebo v prípade potreby odbornej revízie elektroinštalácie alebo v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody) a v iných obdobných prípadoch, a to najneskôr do 5 dní odo dňa písomného požiadania o sprístupnenie predmetu nájmu,
- h) po skončení zmluvy odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5.3. Nájomca nie je oprávnený

- a) vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- b) prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ budú pri kontrole predmetu nájmu prenajímateľom zistené vady, zlý stav alebo neoprávnené stavebné úpravy alebo iné úpravy, za ktoré zodpovedá nájomca, je nájomca povinný na písomnú výzvu prenajímateľa zistené vady odstrániť bez zbytočného odkladu. Ak nájomca na výzvu prenajímateľa zistené vady a nedostatky neodstráni v primeranej lehote, je oprávnený na ich odstránenie prenajímateľ, pričom od nájomcu je oprávnený požadovať úhradu preukázaných vynaložených výdavkov, ktoré mu vznikli v súvislosti s realizáciou prác, ktoré bol povinný vykonať nájomca podľa tohto bodu. Nájomca je povinný tieto preukázané výdavky prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa vyzvania na ich úhradu.

5.5. Stavebné úpravy, opravy a rekonštrukciu, resp. akékoľvek iné stavebné zmeny na predmete nájmu môže urobiť nájomca len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, pričom si zmluvné strany osobitnou písomnou dohodou upravujú postup a vzájomné postavenie účastníkov pre účely stavebného konania v zmysle zákona č 50/1979 Zb. a vykonávacích predpisov, ako aj podmienky následného vyporiadania ohľadom náhrady vynaložených nákladov na vykonanie opráv/stavebných úprav/rekonštrukcie predmetu nájmu zo strany nájomcu, a o najneskôr ku dňu ukončenia nájmu.

5.6. Nájomca sa zaväzuje na predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, hygienických opatrení a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

Článok VI. Doručovanie

6.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, súhlasy, pripomienky, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú adresu, ktorú písomne oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:

- a) v prípade osobného doručovania alebo doručovania prostredníctvom kuriérskej služby sa písomnosť považuje za doručenie dňom odovzdania písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisu takej osoby na doručeníke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou;
- b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, dorúčením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníke. V prípade doručovania doporučene, ak zmluvná strana nie je zastihnutá, písomnosť sa uloží na pošte a zmluvná strana sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť prevzala v odbernej lehote. V prípade, ak sa písomnosť vráti ako nedoručená z dôvodu, že zmluvná strana si ju v odbernej lehote neprevzala alebo z dôvodu, že je neznáma, zmenila adresu alebo z iného dôvodu, písomnosť sa považuje za doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky s písomnosťou odosielateľovi a to i vtedy, ak sa zmluvná strana o tom nedozvedela
- c) elektronicky do elektronickej schránky zmluvnej strany podľa osobitného predpisu.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1. Táto zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky. Na práva a povinnosti výslovne touto zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky, najmä ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 7.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 7.3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné robiť len očíslovanými písomnými dodatkami k zmluve podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
- 7.4. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným a/alebo neúčinným a/alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zväzujú takto neplatné a/alebo neúčinné a/alebo neaplikovateľné ustanovenie zmluvy nahradiť novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného a/alebo neúčinného a/alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
- 7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že svoje zmluvné prejavy urobili na základe ich pravej vôle, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne. Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, alebo za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.
- 7.6. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z čoho sú dve určené pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
- 7.7. Akékoľvek spory, rozpory alebo nároky súvisiace s touto zmluvou sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom. V prípade, že nedôjde k dohode zmluvných strán o riešení sporu podľa predchádzajúcej vety, bude spor rozhodovať príslušný všeobecný súd Slovenskej republiky podľa právneho poriadku Slovenskej republiky.

7.8. Zmluvné strany tiež vyhlasujú, že sa podrobne oboznámili s celým obsahom tejto zmluvy, že mu rozumejú a nemajú k nemu výhrady, pripomienky alebo návrhy na doplnenie a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Príloha č. 1 – Situácia

Príloha č. 2 – Preberací protokol

v Pezinku, dňa

v, dňa

podpis: _____

meno: JUDr. Roman Mács

funkcia: primátor

Mesto Pezinok

prenajímateľ

podpis: _____

meno: JUDr. Mgr. Mária Kováčová

funkcia: advokát

nájomca

Príloha č. 1

