



Zmluva o nájme nebytových priestorov

2024/1519

uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne
Sídlo:	K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
Zastúpený:	Ing. Jaroslav Baška, predseda
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK51 8180 0000 0070 0050 4489
IČO:	36126624
DIČ:	2021613275
IČ DPH:	nie je platiteľ DPH

(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „TSK“)

a

Nájomca:	JUDr. Jana Blahová
Právna forma:	advokát
Sídlo:	K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
Zápis:	Slovenská advokátska komora, č. licencie 6287
IČO:	42277329
DIČ:	1085373135
IČ DPH:	nie je platiteľ DPH
Bankové spojenie:	
IBAN:	

(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na adrese: K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, v kat. území Trenčín, zapísanej na LV č. 7098, stavby: administratívna budova súp. č. 7282 (ďalej aj ako „administratívna budova TSK“) a je oprávnený s nebytovým priestorom disponovať v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajímateľ prenecháva za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do nájmu nebytové priestory v administratívnej budove TSK:
 - Kancelária č. 221 12,67 m²
 - Kancelária č. 222 11,65 m²

a s tým prislúchajúce spoločne užívané priestory kuchynku č. 209, 210 o výmere 3,52 m² (bezodplatne), sociálne zariadenie pozostávajúce z miestností č. 208, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 a 219 o výmere 28,58 m² (bezodplatne), nachádzajúce sa na 2.NP nehnuteľnosti na adrese K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín. Nebytové priestory budú prenajímané s 1 nekrytým parkovacím miestom na parkovisku TSK. Situačný náčrt umiestnenia nebytového priestoru je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

3. Celková veľkosť prenajímanej plochy bez spoločne užívaných priestorov je 24,32 m².

III. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu využívať pre kancelárske účely a s tým súvisiace činnosti. Predmet nájmu budú využívať 2 osoby.
2. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a vyhlasuje, že ho v tomto stave preberá bez výhrad a považuje ho za spôsobilý na dohodnuté užívanie. V deň účinnosti zmluvy prenajímateľ protokolárne odovzdá predmet nájmu nájomcovi.

IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov od 01.01.2025.

V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytnuté služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za miestnosť č. 420 plochy 24,32 m² vo výške 11,80 EUR/1m² mesačne:
 - ročné náklady sú 3 443,76 EUR
 - mesačné náklady sú 286,98 EUR
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať cenu za služby, ktoré budú nájomcovi poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nasledovne:
 - a) Cena za služby je stanovená 36,48 EUR ročne za 1m² podlahovej plochy, čo predstavuje sumu 887,19 EUR ročne a cena za vodné, stočné a komunálny odpad je stanovená 77,44 EUR ročne na osobu čo predstavuje sumu za 2 osoby ročne 152,88 EUR. Náklady za rok spolu 1 040,07 EUR, náklady mesačne 86,67 EUR. Tieto služby zahŕňajú náklady za vykurovanie a prípravu TUV, vodné, stočné, elektrickú energiu, upratovanie, vývoz KO, ochrana objektu, internetové pripojenie.
3. Úhradu nákladov za služby bude nájomca platiť vopred, mesačne, čo predstavuje sumu vo výške 86,67 EUR, ktorá bude uhradená na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry.
4. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
5. Ak deň splatnosti pripadne na deň pracovného pokoja alebo na sviatok je nájomca povinný vykonať úhradu pred stanoveným termínom.

6. Elektronická fakturácia v zmysle zákona č. 215/2019 Z. z. o zaručenej elektronickej fakturácii a centrálnom ekonomickom systéme v platnom znení sa umožňuje a prenajímateľ akceptuje predloženie elektronickej fakturácie.
7. V prípade omeškania sa nájomcu so zaplatením platby je nájomca povinný zaplatiť popri dohodnutej platbe aj úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, čím nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť dohodnutú výšku ceny za služby uvedenú v čl. V ods. 1 tejto zmluvy, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej všeobecne záväzným predpisom alebo rozhodnutím cenových orgánov aj v prípade kladného rastu indexu spotrebiteľských cien (inflácia) zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje o zmene dohodnutej ceny za služby písomne informovať nájomcu, a to aj s uvedením dôvodov zmeny ceny služby. Úprava ceny za služby bude predmetom dodatku k zmluve.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu predmetu nájmu a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

B./ Nájomca:

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Nájomca pri výkone nájomného práva zodpovedá v plnom rozsahu:
 - za dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a z vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii a zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ich vykonávacích vyhlášok a ďalších všeobecne záväzných predpisov,
 - za veci uskladnené a uschované v predmete nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady poistiť svoj majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch, ako aj uskladnené a uschované veci po celú dobu nájmu proti krádeži a inému poškodeniu, o čom písomne informuje prenajímateľa do 10 kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné opravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter plochy. Rozsiahlejšie opravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za ním vzniknuté škody na zdraví a majetku v súvislosti s vykonanými činnosťami na prenajímanej ploche.
7. Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom, inak zodpovedá za škodu, ktorá nenahlásením prenajímateľovi vznikne.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
9. Nájomca je povinný v predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu majetku TSK. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo stavbu na vlastné náklady opraviť alebo opravu uhradiť.
10. Nájomcovi bude odovzdaný kľúč od miestností, v ktorých je predmet nájmu tak, aby bol nájomcovi umožnený prístup k predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený vyrobiť si duplikát kľúča len v nevyhnutnom rozsahu a po skončení nájmu vydať prenajímateľovi odovzdaný kľúč ako aj všetky vyrobené duplikáty.
11. Nájomca je povinný zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu, v ktorej je predmet nájmu umiestnený, pričom nájomca zodpovedá za všetku preukázanú škodu spôsobenú neoprávneným vniknutím osôb v prípade neuzamknutia predmetu nájmu, v ktorej je predmet nájmu umiestnený z dôvodu neuzamknutia vstupu nájomcom. V prípade zistenia akejkoľvek škodovej udalosti na predmete nájmu, v ktorej je predmet nájmu umiestnený, je nájomca povinný bezodkladne toto zistenie hlásiť TSK.
12. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu predmet nájmu protokolárne vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ v zmluve nie je uvedené inak. V prípade porušenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania nájomcu so splnením tejto povinnosti.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím lehoty, na ktorú bol dohodnutý.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany pred uplynutím času, na ktorý bola dojednaná iba z dôvodov uvedených v paragrafe 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z iného dôvodu ako je vyššie uvedené, resp. bez udania dôvodu s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná. Najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi.

4. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného podľa čl. V tejto zmluvy o viac ako 30 dní. V takom prípade sa zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi a nájomca je povinný predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenájomateľovi v lehote 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.

6. Nájom zaniká aj zánikom predmetu nájmu a zánikom nájomcu.

VIII. Kľúčový režim

1. Prenajímateľ si ponechá jeden kľúč od priestorov nájomcu v zalepenej a nájomcom podpísanej obálke, ktorý bude uložený na recepcii. Tento smie prenájomateľ použiť a vstúpiť do priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade bezprostredného vzniku alebo hrozby vzniku škody v priestoroch. Použitie náhradného kľúča oznámi prenájomateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu písomne.
2. Výmenu zámku je nájomca povinný písomne oznámiť bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť prenájomateľovi rezervný kľúč na účely uvedené v bode 1 tohto článku.

IX. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe dohody zmluvných strán prijatej formou očíslovaného písomného dodatku.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) bez predchádzajúceho súhlasu TSK. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou TSK podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas TSK je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.
4. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňa 01.01.2025. Nájomca podpisom tejto zmluvy berie na vedomie, že zmluva podlieha povinnému zverejneniu v zmysle ust. §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení, v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Zmluva bola vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenájomateľ prevezme dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Trenčíne, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Jaroslav Baška
predseda