

# Zmluva č. 01/NPM828/2018

## o nájme nebytových priestorov

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

### I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Mesto Medzilaborce  
v zastúpení primátorom mesta Ing. Vladislavom Višňovským  
sídlo: Mierová 326/4, 068 01 Medzilaborce  
IČO: 00323233  
DIČ: 2021232752

a

**Nájomca:** JUDr. Jozef Bujdoš, advokát  
miesto podnikania: Hlinky 262/6, 091 01 Stropkov  
IČO: 42088461  
DIČ: 1024470887

### II. Predmet nájmu

1. Mesto Medzilaborce je výlučným vlastníkom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v budove so súp. č. 828/1 postavenej na pozemku KNC 480/2 v k.ú. Medzilaborce zapísanej na LV č. 1533 pre k.ú. Medzilaborce Okresným úradom v Medzilaborciach, katastrálny odbor, pozostávajúceho z týchto miestností:

A) miestnosť č. 1, kancelária, 1. poschodie, podlahová plocha	34,56 m <sup>2</sup>
B) WC, chodba, 1. poschodie, podlahová plocha	7,49 m <sup>2</sup>
celkovo	<b>42,05 m<sup>2</sup></b>

2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor uvedený v ods. 1 tohto článku, aby ho nájomca dočasne užíval v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcovi nájomné a plniť ďalšie povinnosti stanovené touto zmluvou.“

### III. Účel nájmu

Nebytový priestor uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy prenájomcovi prenecháva nájomcovi s tým, že nájomca ho bude užívať na účely poskytovania právnych služieb.

### IV. Doba nájmu

Nebytový priestor uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a príslušnými právnymi predpismi od 01.02.2018 do 30.06.2019.

## V.

### Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom a splatnosť a spôsob platenia nájomného a úhrad za služby poskytované s nájomom

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a za služby spojené s nájomom úhradu za poskytovanie týchto služieb.

2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie nebytového priestoru uvedeného v čl. II ods. 1 tejto zmluvy takto:

	miestnosť č.	spôsob využitia	plocha v m <sup>2</sup>	sadzba v €	ročný nájom v €
A)	1.	kancelária	34,56	16,60	573,70
B)	2.	WC, chodba	7,49	9,96	74,60

Spolu <u>ročná</u> výška nájomného je	<b>648,30 €</b>
<u>Mesačná</u> výška nájomného je	<b>54,03 €</b>

3. Zmluvné strany sa dohodli na platení ročných zálohových úhrad za služby spojené s nájomom takto:

a) úhrada za vodné a stočné podľa pomerného merania a za zrážkovú vodu je	60,00 €
b) úhrada za odber elektrickej energie je	120,00 €
c) úhrada za dodanie tepla a teplej úžitkovej vody je	600,00 €

Spolu <u>ročná</u> výška záloh za služby spojené s nájomom je	<b>780,00 €</b>
<u>Mesačná</u> výška záloh za služby spojené s nájomom je	<b>65,00 €</b>

4. Zmluvné strany sa takto vzájomne dohodli:

Celková <u>ročná</u> výška nájomného a záloh na úhradu za služby spojené s nájomom je	<b>1 428,30 €</b>
<u>Mesačná</u> výška nájomného a záloh na úhradu za služby spojené s nájomom je	<b>119,03 €</b>

5. Výška nájomného za užívanie nebytového priestoru je stanovovaná a dohodovaná zmluvnými stranami v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Medzilaborciach.

6. Prenajímateľ a nájomca sa taktiež vzájomne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného v súlade s príslušným prijatým uznesením Mestského zastupiteľstva v Medzilaborciach aj jednostranne, s čím nájomca bezvýhradne súhlasí a zaväzuje sa takto určenú výšku nájomného prenajímateľovi uhrádzať po doručení písomného oznámenia o zmene výšky nájomného nájomcovi.

7. Prenajímateľ si taktiež vyhradzuje právo aj na zmenu výšky nájomného, ktoré sa môže každoročne upraviť k 1.1. podľa miery ročnej inflácie vyhlásenej štatistickým úradom.

8. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku úhrady za služby spojené s nájomom podľa skutočných a predpokladaných nákladov aj jednostranne, s čím nájomca bezvýhradne súhlasí a zaväzuje sa takto určenú výšku úhrad za služby spojené s nájomom prenajímateľovi uhrádzať po doručení písomného oznámenia o zmene výšky úhrad za služby spojené s nájomom nájomcovi.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebytového priestoru bude nájomné spolu so zálohami na úhradu za služby spojené s nájmom uhrádzať mesačne vo výške podľa ods. 2 a 3 tohto článku do konca príslušného kalendárneho mesiaca na základe doručenej faktúry od prenajímateľa.

10. V prípade oneskorenej platby za nájom a za služby spojené s nájmom v príslušnom období nájomca zaplatí penále vo výške 0,05 % z fakturovanej čiastky za každý deň omeškania.

11. Úhrada za služby spojené s nájmom určená podľa ods. 3 tohto článku je zálohovou platbou. Konečná výška úhrad za služby spojené s nájmom bude po skončení zúčtovacieho obdobia – kalendárneho roka dodatočne vysporiadaná medzi prenajímateľom a nájomcom na základe skutočných nákladov a záloh a to tak, že prenajímateľ vykoná a doručí nájomcovi ročné vyúčtovanie skutočných nákladov a záloh úhrad za služby spojené s nájmom do 31.5. príslušného kalendárneho roka s tým, že nájomca a prenajímateľ sa vzájomne dohodli, že vzniknutý rozdiel bude dlžníkom vyrovnaný do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania. Výška skutočných nákladov za dodanie tepla a teplej úžitkovej vody sa určí podľa platných právnych noriem na základe doručených faktúr od dodávateľa tepla a teplej úžitkovej vody, spoločnosti Bytenerg, s.r.o., prenajímateľovi a na základe hodnôt nameraných meračom pri päte budovy, kde sa nebytový priestor nachádza a meračmi nachádzajúcimi sa v nebytovom priestore užívanom nájomcom. Výška skutočných nákladov za vodné a stočné sa určí podľa platných právnych noriem na základe doručených faktúr od dodávateľa studenej vody, spoločnosti VVS, a.s., prenajímateľovi a na základe hodnôt nameraných hlavným meračom studenej vody v budove resp. pri budove, kde sa nebytový priestor nachádza a pomernými meračmi nachádzajúcimi sa v nebytovom priestore užívanom nájomcom. Výška skutočných nákladov za zrážkovú vodu sa určí podľa platných právnych noriem na základe faktúr doručených od spoločnosti VVS, a.s., prenajímateľovi tak, že nájomca uhradí tieto náklady na zrážkovú vodu pomerne vo výške zodpovedajúcej ním užívanej plochy nebytového priestoru k užívaným plochám všetkých nebytových priestorov v budove všetkých nájomcov.

## VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.

2. Nájomca je povinný bez zbytočných odkladov oznámiť prenajímateľovi potrebu opravy, ktoré prenajímateľ má urobiť, umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením povinnosti vznikla.

3. Nájomca je povinný vykonávať obvyklé udržiavanie predmetu nájmu a taktiež uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. To čo sa rozumie pod pojmom obvyklé udržiavanie je vymedzené v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

4. Nájomca je povinný ihneď oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonať iné opravy ako sú drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiacich s ich užívaním a obvyklým udržiavaním, ktoré vykonáva nájomca a ktoré sú uvedené v Prílohe č. 1 k tejto zmluve, inak je zodpovedný za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto jeho povinnosti.

## VII.

### Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.

## **VIII. Osobitné dojednania**

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecné nariadenia mesta, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej ochrany a ekologickej ochrany a uhrádzať náklady s tým spojené.

2. Nájomca je povinný uviesť menovite osobu zodpovednú za požiaru ochranu prenajatých častí objektu. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu, alebo jeho pracovníkov, či osôb, ktorým umožnil vstup do prevádzky. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov.

3. Nájomca zodpovedá za čistotu a odstraňovanie snehu v príľahlých priestoroch patriacich k užívanej nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

## **IX.**

1. Nájomca môže previesť v prenajatých priestoroch akékoľvek stavebné úpravy a iné podstatné zmeny len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a na svoje náklady.

2. V prípade skončenia nájmu nájomca je povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **X.**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí uplynutím doby uvedenej v článku IV. tejto zmluvy.

2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.

3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.

4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v odseku 5 a 6.

5. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom,
- c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

7. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

8. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

9. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

10. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v odseku 9, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,-€ za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

## **XI.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden exemplár.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej znením ju aj podpisujú.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.02.2018.

V Medzilaborciach, dňa 31.01.2018

---

Ing. Vladislav Višňovský  
primátor mesta

---

JUDr. Jozef Bujdoš  
advokát

## **Príloha č. 1**

k čl. VI ods. 3 zmluvy o nájme nebytových priestorov z 31.01.2018

### **Drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiace s ich užívaním a obvyklým udržiavaním, ktoré vykonáva nájomca**

#### **A) Sanitárne zariadenia**

1. oprava batérie, výmena výtokového ventilu, sedla, tesnenia,
2. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava tlakového splachovača WC s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
5. obnova náterov a hygienická maľba.

#### **B) Elektrické zariadenie**

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov zásuviek a objímok,
2. oprava osvetľovacích telies prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### **C) Elektrické ohrievače vody, plynové ohrievače**

1. čistenie a výmena výhrevného telesa,
2. oprava termostatu a regulačného zariadenia,
3. oprava plynových horákov,
4. oprava, výmena uzavieracích ventilov plynu a ostatných drobných súčiastok.

#### **D) Kovania a zámky, ventilácia**

1. oprava, výmena kľučky, štítka, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,
2. oprava samozatváracieho zariadenia,
3. čistenie a oprava ventilátorov.

#### **E) Podlahy**

1. oprava uvoľnených dlaždíc a inej podlahovej krytiny,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### **F) Ostatné**

1. vyššie neuvedené drobné opravy, ak náklady na jednu opravu neprevýšia sumu 33,- €. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv nie je rozhodujúci ich súčet, ale výška nákladov na jednotlivú takúto opravu.

---

Ing. Vladislav Višňovský  
primátor mesta

---

JUDr. Jozef Bujdoš  
advokát