

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1265

uzavretá v zmysle zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

## 1. PREŠOV REAL, s.r.o.

Sídlo: Slovenská 40, 080 01 Prešov 1

Obchodný register: Okresný súd Prešov

Oddiel: Sro Vložka číslo: 2847/P

IČO: 31 722 814 DIČ: 2020521393 IČ DPH : SK2020521393

Zastúpený: Mgr. Peter Bobko, konateľ

Ing. Jaroslav Buzogán, konateľ

Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s. pobočka Prešov

Číslo účtu: SK98 1111 0000 0010 1976 4005 VS 1265 KS 0308

*ako prenajímateľ*

a

## 2. JUDr. Ján Surma

Miesto podnikania: 080 06 Lubotice, Šalgovická 51

Registrácia: Slovenská advokátska komora

sp. č.: 3/93-dr.De/SI dňa: 10.11.1993

IČO: 31304354 DIČ: 1031434360 IČ DPH: SK1031434360

Bankové spojenie: ČSOB, a.s. pobočka Prešov

Číslo účtu: 713309243/7500

*ako nájomca*

## PREAMBULA

Dňa 01.01.2016 nadobudla účinnosť komisionárska zmluva uzatvorená medzi Mestom Prešov ako komitentom a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. ako komisionárom, predmetom ktorej je okrem iného uzatváranie nájomných zmlúv na nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Prešov. Z uvedeného dôvodu zmluvné strany uzatvárajú túto nasledujúcu zmluvu.

## ČI. I PREDMET ZMLUVY

1/ Prenajímateľ na základe súhlasu primátorky mesta Prešov, 2031/98/KŠ/Ú-S zo dňa 02.06.1999, prenajíma nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte č. súpisné 3003, k. ú. Prešov.

2/ Objekt sa nachádza v Prešove na ulici: **Hlavná č.122**

3/ Prenajíma sa časť objektu: **II.nadzemné podlažie**

4/ Nebytové priestory o výmere: **87.97 m<sup>2</sup>**

5/ Vlastníkom nehnuteľnosti je mesto Prešov.

## Čl. II ÚČEL NÁJMU

- 1/ Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi za účelom:  
**prevádzkovanie advokátskej kancelárie, zriadenie a prevádzkovanie kancelárie správcu v zmysle zákona č. 8/2005 Z.z.**
- 2/ Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.

## Čl. III DOBA NÁJMU

- 1/ Nájomný vzťah vzniká dňom: **01.01.2016** a uzatvára sa **na dobu neurčitú**.
- 2/ Počas doby nájmu môžu zmluvné strany skončiť nájom dohodou alebo písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Pre prípad výpovede platí jednomesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## Čl. IV NÁJOMNÉ

Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté takto:

- 1/ V zmysle „Smernice primátora mesta Prešov SP – 22“ bolo dohodnuté **ročné** nájomné za užívanie nebytových priestorov vo výške **4473.41** EUR podľa výpočtového listu.
- 2/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného v prípade zmeny cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych predpisov prenajímateľa upravujúcich nájomné za prenájom nehnuteľnosti.
- 3/ Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o priemer inflačného koeficientu a priemernej nominálnej mzdy uverejnenej Štatistickým úradom SR za príslušný kalendárny rok. Takto upravené nájomné je nájomca povinný platiť od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom mu bolo doručené písomné oznámenie od prenajímateľa o úprave výšky nájmu (výpočtový list).

## Čl. V ÚHRADA NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

- 1./ Nájomca uhrádza nájomné a platby za poskytované energie a služby s dňom splatnosti podľa dohody o platbách. Nájomca je zároveň povinný do 5 dní od podpísania tejto zmluvy uhradiť na účet prenajímateľa jednorazovú finančnú zábezpeku ( depozit) vo výške mesačnej splátky, ktorá bude slúžiť na úhradu splatnej pohľadávky prenajímateľa v prípade predčasného zrušenia nájmu. V prípade nepravidelných úhrad nájomcu si prenajímateľ vyhradzuje právo prednostne pokryť úhradu nájomného. Prvá úhrada je splatná 5. (piaty) deň od podpísania tejto zmluvy. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného, prenajímateľ je oprávnený účtovať mu poplatok za výzvu na úhradu (telefonickú či písomnú) vo výške 1,66 EUR za mesiac, v ktorom bol nájomca na úhradu vyzvaný.
- 2./ Prenajímateľ po vykonaní odpočtov za spotrebovanú energiu a služby podľa dokladov dodávateľov predloží nájomcovi jedenkrát ročne – najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka – vyúčtovanie dohody o platbách a ostatných služieb uvedených v Čl. V body 1 a 3 za predchádzajúci kalendárny rok /dobropis/čarchopis/ v cenách platných pre obdobie uskutočnenej a fakturovanej

dodávky energie a služieb. Podklady k fakturácii sú k dispozícii u prenajímateľa. Náklady spojené s odkanalizovaním odpadových vôd Vám budú vyfakturované v ročnom vyúčtovaní po obdržaní dodávateľských faktúr.

3./ V prípade poskytovania ďalších služieb neuvedených v dohode o platbách, alebo bežnej opravy a údržby v rozsahu nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., má prenajímateľ právo tieto prefakturovať nájomcovi vo vyúčtovaní v zmysle Čl. V bod 2 tejto zmluvy. Platby za energiu a služby vychádzajú z reálnych cien, platných v čase uzatvárania zmluvy a sú stanovené v dohode o platbách. V prípade, že v priebehu roka dôjde k cenovým pohybom, zmene DPH, prípadne k nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúce obdobie, prenajímateľ má právo jednostranne upraviť ich výšku zaslaním novej dohody o platbách.

4./ Poplatok za ostatné služby spojené so zmluvnými vzťahmi, fakturáciou, účtovaním, právnym zastupovaním vo vzťahu k službám, výkony správcu so zabezpečovaním chodu médií, poistením zodpovednosti za škody je podľa dohody zmluvných strán mesačne 2,00€ bez DPH.

5./ Ťarchopis je splatný do 10. dňa po jeho doručení. Dobropis je splatný len na základe písomnej žiadosti nájomcu. Ak nájomca nepožiadá o vrátenie preplatku do 15 dní od doručenia dobropisu, bude mu započítaný na ďalšie obdobie.

6./ Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a platieb za služby spojených s nájmom, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka.

## **Čl. VI TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

1/ Nájomca preberá nebytové priestory v stave existujúcom ku dňu podpísania zmluvy o nájme a prehlasuje, že stav nebytových priestorov mu je známy a s týmto súhlasí.

2/ Nájomca sa zaväzuje, užívať elektrické spotrebiče, ktoré zodpovedajú príslušným normám tak, aby neprekročili prúdové zaťaženie jednotlivých obvodov. V prípade nedodržania stanoveného zaťaženia, vzniknuté škody hradí nájomca. Zásah do elektrickej inštalácie nájomca môže urobiť len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa.

## **Čl. VII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1/ Vzájomné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa spravujú príslušnými ustanoveniami platného zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich právnych predpisov.

2/ Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, minimálne v rozsahu, uvedenom v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z..

3/ Úpravy stavebného charakteru v prenajatých priestoroch môže nájomca vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka a rozhodnutia stavebného úradu MsÚ.

4/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

5/ Nájomca je povinný znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby objektu, v rámci ktorého sa predmetné nebytové priestory nachádzajú.

6/ Nájomca je povinný do 10 dní oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

7/ Písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu doručuje prenajímateľ do sídla nájomcu. Účinky doručenia písomnosti pre nájomcu nastanú aj vtedy, ak písomnosť prevezme pracovník nájomcu

v prenajatých nebytových priestoroch. Odmietnutie prijatia zásielky má za následok, že zásielka sa považuje za doručení pre nájomcu.

8/ Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajímateľa o vzniku havárie v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu ÚK, plynu, elektriny a pod.).

9/ Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, v zmysle zákona SNR č. 314/01 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov.

10/ Nájomca môže prenechať do podnájmu **časť nebytového priestoru na Hlavnej 122 v Prešove, na II.NP o výmere 29,00 m<sup>2</sup> pre JUDr. Soňu Surmovú**, bytom 080 06 Lubotice, Šalgovická 51, za účelom zriadenia kancelárie správcu v zmysle zákona č. 8/2005 Z.z. za týchto podmienok:

- podnájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú - **na 3 roky** a jej trvanie sa bude časovo viazať na trvanie nájomnej zmluvy 1265, t.j. **najdlhšie do 30.06.2017**.

- cena podnájmu príslušných nebytových priestorov nebude vyššia ako je cena nájmu, za ktorú má nebytové priestory v nájme nájomca,

- nájomca je povinný po uzatvorení podnájomnej zmluvy doručiť jej kópiu správcovi a Odboru správy mestského majetku na MsÚ v Prešove a **prevádzkovania advokátskej kancelárie** v zmysle súhlasu primátorky mesta č. **M/18722/2015 zo dňa 14.1.2016**.

11/ Posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratáť a vypratane odovzdať do troch dní prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajímateľom písomne vopred nedohodne inak. V prípade, ak nájomca vykoná úpravy v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu, je povinný uviesť nebytové priestory do pôvodného stavu. Pri odovzdaní priestorov sa spíše protokol, v ktorom obe strany skonštatujú stav odovzdávaných priestorov.

V prípade neodovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi po uplynutí doby nájmu, t.j. na základe výpovede, dohody, resp. uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, si prenajímateľ vyhradzuje právo účtovať zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájmu, za každý aj začatý mesiac neoprávneného užívania priestorov.

Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetného nebytového priestoru na náklady nájomcu.

12/ Nájomca zodpovedá za čistotu a údržbu chodníka priľahlého k nebytovému priestoru, verejného priestranstva prislúchajúce k objektu, resp. spoločného priestoru priľahlého k nebytovému priestoru.

13/ Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi na vlastnom hnutel'nom majetku vnesenom do prenajímaných priestorov, okrem prípadov spôsobených nepredvídateľnými udalosťami (vada materiálu).

14/ Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu použitia elektrických a podobných zariadení využívaných nájomcom alebo inými osobami v prenajatých nebytových priestoroch.

15/ Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať presklené časti nebytového priestoru v neporušenom stave.

16/ Na vývoz domového odpadu uzavrie nájomca samostatný zmluvný vzťah a doklady o tom predloží prenajímateľovi do 15 dní od podpísania zmluvy.

17/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má na zabezpečenie nájomného záložné právo k hnutel'ným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmetnej nehnuteľnosti a patria nájomcovi v súlade s ustanoveniami § 151 a nasl. § 672 Občianskeho zákonníka.

**Čl. VIII**  
**ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1/ Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je výpočtový list a dohoda o platbách.

2/ Zmluva bola napísaná v dvoch vyhotoveniach – pre každú zmluvnú stranu jedno vyhotovenie a nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

3/ Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, rozumejú jej, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

4/ Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

5/ Dňom podpisu tejto zmluvy stráca platnosť Nájomná zmluva č. 1265 zo dňa 01.01.2006.

**V Prešove dňa 01.01.2016**

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

**JUDr. Ján Surma**

**Mgr. Peter Bobko**  
konateľ

**Ing. Jaroslav Bužogán**  
konateľ

PREŠOV REAL s.r.o.  
Slovenská 40  
080 01 Prešov