

## Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

### Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

**SLUŽBY MODRA, s.r.o.**, Šúrska 5, 900 01 Modra

IČO: 43 805 426

DIČ: 2022478271

IČ DPH: SK 2022478271

Zap.: OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 48881/B

Zast.: Mgr. Art. Jakub Liška, MRes, konateľ

Bankové spojenie: SLSP, a.s.

Číslo účtu v tvare IBAN: SK68 0900 0000 0051 1273 0166

/ďalej len ako „Prenajímateľ“/

a

Nájomca:

**Advokátska kancelária Maslák, s. r. o.**

Sídlo: Šúrska 5, 900 01 Modra

IČO: 55088007 DIČ: 212876086

Zap.: OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 165344/B

Zast.: JUDr. Marek Maslák, PhD., advokát a konateľ

Bankové spojenie: ČSOB, a.s.

Číslo účtu v tvare IBAN: SK82 7500 0000 0040 3052 5789

/ďalej len ako „Nájomca“/

/ďalej spolu len „Zmluvné strany“/

### Článok I.

#### Úvodné ustanovenia

1. Mesto Modra ako Vlastník a Prenajímateľ ako Správca uzatvorili dňa 29.05.2015 Zmluvu o správe, údržbe a prevádzke nehnuteľností (ďalej len „Zmluva o správe“), na základe ktorej je Prenajímateľ oprávnený:
  - zabezpečovať služby spojené so správou bytového a nebytového fondu,
  - zabezpečovať prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
  - zabezpečovať poskytovanie služieb v záujme plnenia potrieb obyvateľov mesta Modra,
  - brať všetky plnenia z prenájmu, t.j. nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu a iné finančné prostriedky.
2. Prenajímateľ je na základe Zmluvy o správe oprávnený vo svojom mene prenajímať aj nehnuteľnosť, resp. jej jednotlivé časti nachádzajúcu sa v katastrálnom území Modra, Obec: MODRA, okres: Pezinok, so súpisným číslom stavby 716, zapísanú na LV č. 3726, na parcele č.: 1328/2, Druh pozemku: zastavaná plocha o výmere 412 m<sup>2</sup>, nachádzajúcu sa na Šúrskej ulici č. 5, 900 01 Modra (ďalej len „Nehuteľnosť“).

### Článok II.

#### Predmet Zmluvy

1. Na základe tejto Zmluvy a za podmienok v nej stanovených sa Prenajímateľ zaväzuje prenechať Nájomcovi do nájmu predmet nájmu špecifikovaný v článku III. Zmluvy, za čo sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi platiť nájomné a služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu vo výške a spôsobom dohodnutým touto Zmluvou a užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami nájmu.

### **Článok III. Predmet a účel nájmu**

1. Predmet nájmu tvorí na základe dohody zmluvných strán časť Nehnuteľnosti, a to nebytové priestory – kancelária č. 211 nachádzajúca sa na 2.poschodí vpravo od schodiska, o celkovej výmere 13,40 m<sup>2</sup> (ďalej len „Predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenájima Nájomcovi Predmet nájmu na účely advokátskej kancelárie Nájomcu, ktorého predmetom podnikania je poskytovanie právnych služieb na území Slovenskej republiky podľa 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.
3. Nájomca je spolu s Predmetom nájmu oprávnený využívať rovnako spoločné priestory Nehnuteľnosti tvorené soc. zariadením a chodbou a to spôsobom, ktorý nebude rušiť užívacie práva ostatných nájomcov alebo vlastníkov priestorov v Nehnuteľnosti.

### **Článok IV. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie Predmetu nájmu v zmysle platných cenových predpisov vo výške 50,- €/m<sup>2</sup> ročne bez DPH, čo predstavuje nájomné vo výške **55,83 €** bez DPH/ mesiac. K nájomnému bude pripočítaná DPH vo výške podľa platných právnych predpisov.
2. Nájomné je splatné mesačne vo výške 1/12 ročného nájomného, a to najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné uhradza, bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy na základe riadne vystavenej faktúry zo strany Prenajímateľa.
3. V sume nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu, a to najmä elektrická energia, plyn na vykurovanie, voda, vývoz odpadu a upratovanie spoločných priestorov (ďalej ako „opakované platby“). Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať popri nájomnom opakované platby za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu vo výške **65,42 €** bez DPH/mesiac, k čomu bude pripočítaná DPH vo výške podľa platných právnych predpisov.
4. Opakovaná platba za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu je splatná mesačne na základe faktúry Prenajímateľa, najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa služby poskytujú, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že jedenkrát ročne a tiež po ukončení nájmu predloží Prenajímateľ Nájomcovi vyúčtovaciu faktúru za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu. Prípadný nedoplatok je Nájomca povinný uhradiť do desiatich (10) dní od predloženia vyúčtovania na základe faktúry Prenajímateľa, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
5. Výška nájomného a prehľad opakovaných platieb platných v danom období za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu podľa ods.1. a 3. tohto článku Zmluvy je uvedený vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť predpísanú výšku opakovaných platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny cien služieb poskytovaných s užívaním Predmetu nájmu, príp. rozsahu ich poskytovania, alebo ak sa na tom zmluvné strany dohodnú. Pri každej zmene bude aktualizovaný aj Výpočtový list úhrad za služby, ktorý po podpise oboch Zmluvných strán právoplatne nahradí Výpočtový list platný v čase podpisu Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného ako aj úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu vzniká Prenajímateľovi nárok na úroky z omeškania za každý, aj začatý deň z omeškania vo výške vypočítanej v súlade s ustanovením § 369d zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.

7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného každoročne o hodnotu ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

#### **Článok V. Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára **od 01.01.2023** na dobu neurčitú.
2. Zmluvu je možné ukončiť:
  - a. Výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
  - b. Odstúpením ktorejkoľvek zmluvnej strany od Zmluvy zo zákonných alebo v Zmluve uvedených dôvodov.
  - c. Dohodou zmluvných strán.
3. V prípade, ak niektorá zo zmluvných strán podstatným spôsobom poruší ustanovenia tejto Zmluvy je zmluvná strana, ktorá Zmluvu neporušila oprávnená v prípade, že zmluvná strana, ktorá porušila Zmluvu, nevykoná nápravu ani po písomnom upozornení v náhradnej primeranej lehote poskytnutej jej druhou zmluvnou stranou, ktorej dĺžka musí byť min. 14 dní, odstúpiť od Zmluvy.
4. Nájomca podstatným spôsobom poruší Zmluvu v prípade, ak:
  - a) vykoná bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa na Predmete nájmu stavebné úpravy,
  - b) aj napriek výzve nezaplatí splatné nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu do 30 dní odo dňa splatnosti príslušnej splátky nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu,
  - c) prenechá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Predmet nájmu tretej osobe do užívania.

#### **Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi do užívania najneskôr ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ má právo prostredníctvom ním poverených osôb kedykoľvek kontrolovať Predmet nájmu z hľadiska jeho užívania v súlade s touto Zmluvou.
3. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať výlučne na účel dohodnutý v súlade s článkom III. odsek 2 Zmluvy.
4. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu takým spôsobom, aby na ňom nevznikla škoda ani opotrebenie presahujúce bežný rozsah.
5. Nájomca môže prenajatý Predmet nájmu poskytnúť do užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať v Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy okrem tých, ktoré budú vopred písomne odsúhlasené Prenajímateľom. Týmto Prenajímateľ súhlasí, že od podpisu tejto Zmluvy je Nájomca oprávnený vykonať na svoje náklady na Predmete nájmu nasledujúce stavebné úpravy: výmena interiérových dverí Predmetu nájmu za predpokladu dodržania súčasných rozmerov vchodu a výmena umývadla a batérie spolu s obkladom v Predmete nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené vynaložené investície do Predmetu nájmu zo strany Nájomcu patria po skončení nájmu Prenajímateľovi za predpokladu, že doba nájmu bude trvať minimálne rok, inak je Nájomca oprávnený po skončení doby nájmu vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu.
7. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať tak, aby svojim konaním nerušil užívacie práva ostatných nájomcov v Nehnuteľnosti, neohrozoval bezpečnosť, neporušoval dobré

mravy, neznečisťoval spoločné priestory, nepoškodzoval Predmet nájmu a dbal o jeho udržiavanie so starostlivosťou riadneho hospodára.

8. Nájomca je povinný udržiavať na svoje náklady priestory tvoriace Predmet nájmu v čistom a užívateľnom stave a uskutočňovať na svoje náklady ich bežnú údržbu a drobné opravy (pojem „drobné opravy“ je upravený v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z., napr. výmena žiarovky, oprava vodovodného tesnenia, upchaný odtok a pod.). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
9. Zmluvné strany sa dohodli vzhľadom na to, že predmet nájmu je nájomcom využívaný na účely advokátskej kancelárie, pričom spisy nájomcu v Predmete nájmu obsahujú informácie, ktoré podliehajú zákonnej povinnosti mlčanlivosti advokáta, v prípade vzniku havárie v objekte, nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa okamžite sprístupniť kanceláriu na odstránenie havárie. Prenajímateľ v tomto prípade nebude mať náhradný kľúč na prístup do nebytového priestoru k spoločným zariadeniam v prenajatej kancelárii. Kľúč od kancelárie nájomca odovzdá až po ukončení nájmu.
10. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu Predmet nájmu vrátiť v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ustanovenie bodu 6 tohto článku týmto nie je dotknuté.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie počas celej doby trvania tejto Zmluvy.
12. Prenajímateľ je povinný oznámiť Nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zťažujúcich Predmet nájmu.
13. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, prípadne inej havárie v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

#### **Článok VII.**

##### **Súčinnosť zmluvných strán**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť a pomoc pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy vyplývajúcich s cieľom naplnenia účelu tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách, obsiahnutých v tejto Zmluve a informáciách, ktoré si navzájom poskytnú v súvislosti s touto Zmluvou v rozsahu v akom nepodliehajú zverejneniu, a to aj v prípade, ak nebudú oprávnenou zmluvnou stranou označené ako dôverné a nevyužijú ich v rozpore s ich účelom pre seba alebo iného.

#### **Článok VIII.**

##### **Vyhlasenia zmluvných strán**

1. Prenajímateľ vyhlasuje a zodpovedá, že práva a povinnosti mu stanovené touto Zmluvou nie sú v rozpore so žiadnym záväzkom, ktorým je Prenajímateľ viazaný; či už zmluvným, vyplývajúcim zo zákona alebo iným, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné právne povinnosti, a že Zmluva je náležite uzavretá.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych skrytých väd na Predmete nájmu a Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom Predmetu nájmu a je s ním uzrozmenný.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by znemožnilo alebo sťažilo naplnenie predmetu tejto Zmluvy, ako aj že budú riadne a včas plniť všetky povinnosti uložené im touto Zmluvou.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre ne vyplývajúce z tejto Zmluvy a zaväzujú sa ich riadne a včas plniť tak, aby bol naplnený účel tejto Zmluvy.

### **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich predchádzajúcom odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami.
2. Ak sa ktoréhokoľvek z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, táto neplatnosť alebo nevykonateľnosť nespôsobí neplatnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy s výnimkou, ak by tieto ustanovenia nemohli byť oddelené od ostatného obsahu Zmluvy pre povahu Zmluvy, jej obsah alebo okolnosti, za ktorých bola Zmluva uzavretá.
3. Nedeliteľnou súčasťou Zmluvy je Výpočtový list v zmysle článku IV. odsek 5. tejto Zmluvy.
4. Všetky úkony, správy, dokumenty, upomienky a iné informácie posielané jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane v súvislosti so Zmluvou elektronickou poštou sa považujú za riadne doručené druhej zmluvnej strane momentom ich odoslania druhej zmluvnej strane na jej mailovú adresu uvedenú v Zmluve alebo na inú adresu, ktorú táto zmluvná strana oznámila doručujúcej zmluvnej strane. Písomnosti zasielané poštou sa považujú za doručené dňom prevzatia listiny adresátom, najneskôr však uplynutím siedmich dní odo dňa odoslania písomnosti, pokiaľ sa písomnosť dostala do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strany (adresáta). Ak druhá zmluvná strana v tejto lehote oznámi doručujúcej zmluvnej strane, že listina jej nebola doručená, bude jej doručený opis tejto listiny. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany sa dohodli, že elektronickou poštou môžu byť zasielané správy, dokumenty a informácie nemajúce povahu právneho úkonu, t.j. správy, dokumenty a informácie na úrovni bežnej komunikácie nespôsobujúce vznik, zmenu alebo zánik záväzkov zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý je považovaný za originál, t.j. rovnakej právnej sily.
6. Táto Zmluva predstavuje komplexnú dohodu medzi zmluvnými stranami a nahrádza všetky predchádzajúce vyhlásenia, zmluvy a porozumenia týkajúce sa predmetu plnenia podľa tejto Zmluvy, či už ústne alebo písomné.
7. Táto Zmluva sa riadi slovenským právnym poriadkom. Na práva a povinnosti explicitne neupravené touto Zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Práva a povinnosti uložené touto Zmluvou, ako i pojmy ňou používané sa budú vykladať a aplikovať v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov, ako aj obchodných zvyklostí a praxe.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej pre nich vyplývajúcich úplne porozumeli a zaväzujú sa ich v celom rozsahu bezvýhradne plniť, ich vôľa je slobodná a vážna, ako aj prostá akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
9. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť od 01.01.2023.

V Modre, dňa 18.12.2022

SL  
900

**SLUŽBY MODRA, s.r.o.**  
Mgr. Art. Jakub Liška, MRes., konateľ

**Advokátska kancelária Maslák, s. r. o.**  
JUDr. Marek Maslák, PhD., advokát a konateľ



SLUŽBY MODRA, s.r.o., Šúrska 5, Modra, IČO: 43805426, DIČ: 2022478271

**Výpočtový list úhrady za služby Šúrska 5, Modra  
spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov  
od 1.1.2023**

Advokátska kancelária Maslák, s.r.o.  
IČO: 55088007, DIČ: 2121876086

Nájom nebytových priestorov - AB Šúrska 5, 900 01 Modra:

Kancelária č. 211 o rozlohe 13,40 m<sup>2</sup>

v Eur

Poskytnuté služby	Opakované plnenia - rozpis mesačných úhrad		
	bez DPH	DPH - 20%	s DPH
Plyn, kúrenie	42,60	8,52	51,12
Elektrická energia	17,66	3,53	21,19
Vodné, stočné a zrážky	1,08	0,22	1,30
Upratovanie spoločných priestorov	3,25	0,65	3,90
Vývoz odpadu	0,83	0,17	1,00
<b>Úhrady za služby spolu</b>	<b>65,42</b>	<b>13,08</b>	<b>78,50</b>
Výška nájomného 4,16 €/m <sup>2</sup> mesačne:	<b>55,83</b>	11,17	67,00
<b>Mesačne k úhrade spolu</b>			<b>145,50</b>

V Modre, dňa 12.12.2022

SLUŽBY MODRA, S.R.O.



