

# NÁJOMNÁ ZMLUVA NA UŽÍVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 28/2023/SMS

uzatvorená v zmysle § 663 až 684 Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov

## Čl. I. Zmluvné strany

### 1.1.

**Obchodné meno:** Mesto Snina  
sídlo: Slovenská republika,  
069 01 Snina, Strojárska 2060/95  
**IČO:** 00 323 560  
**DIČ:** 2020 794 666  
**IČ DPH:** SK 2020 794 666  
zastúpené: Peter Vološin, primátor mesta  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.  
**IBAN:** SK14 5600 0000 0042 0596 3001  
/na strane jednej, ďalej v texte len „Prenajíateľ“/

### 1.2.

**Obchodné meno:** Mgr. Tomáš Alušík  
Miesto podnikania: Slovenská republika  
069 01 Snina, SNP 25/25  
**IČO:** 55 542 573  
**DIČ:** 1081876587  
/na strane druhej, ďalej v texte len „Nájomca“/

**Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)**

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na užívanie nebytových priestorov.

## Čl. II. Predmet a účel zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – kancelárskeho priestoru v budove MsÚ, súpisné číslo 2060/95, na Strojárskej ulici, postavenej na pozemku parcela registra „C“ evidovaného na katastrálnej mape, parc. č. KN č. 37/2, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria, zap. na LV č. 3200, v katastri nehnuteľnosti Slovenskej republiky vedenom Okresným úradom Snina, katastrálny odbor pre Mesto Snina, okres Snina, obec Snina, katastrálne územie Snina.
2. Prenajíateľ prenecháva do nájmu nebytový priestor uvedený v bode 1. za podmienok stanovených v tejto zmluve a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné a prevádzkové náklady vyplývajúce z prenájmu. Prenajíateľ plní aj ďalšie povinnosti stanovené v tejto zmluve.
3. Predmetom nájmu tejto zmluvy je kancelársky priestor opísaný v bode 1 o výmere 78,79 m<sup>2</sup> na prízemí budovy MsÚ. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi dodávky dohodnutých energií.
4. Účelom nájmu kancelárskeho priestoru je zriadenie kancelárie notárskeho úradu.

5. Nájomca nemá právo zmeniť účel využitia predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

### Čl. III.

#### Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov

1. Výška nájomného dohodnutá a vypočítaná v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenia mesta Snina č. 109/2011 o podmienkach prenájmu nehnuteľného a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta Snina a o určení sadzieb za tento prenájom v znení doplnkov, § 4 ods. 1, bod c) prenájom predstavuje 5515,30 €/ročne/slovom: päťtisícpäťstopätnásť eur a tridsať centov/.  
Výpočet:  $78,79 \text{ m}^2 \times 70 \text{ €} = 5515,30\text{€} / \text{lokalita Centrum/}$
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške 459,61 €, počnúc dňom 01.09.2023, do 15-ho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa, vedený v Prima Banke a. s., č. ú.: IBAN: SK 14 5600 0000 0042 0596 3001 variabilný symbol: 2329300094.
3. V prípade zmeny Všeobecne záväzných právnych noriem, rozhodnutia alebo nariadenia orgánov mesta Snina si prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájomného za prenájom nebytového priestoru.
4. Prenajímateľ má právo jednostranne aj bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto zmluve zvýšiť nájomné z dôvodu inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej/zverejnenej Štatistickým úradom SR, o čom musí Prenajímateľ vopred písomne informovať Nájomcu, spolu s predložením výpočtu nového nájomného zvýšeného o infláciu.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi ročné prevádzkové náklady za služby spojené s nájmom (teplo, SV, vodné a stočné) na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom po doručení zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií a médií za príslušné obdobie (zvyčajne 12 mesiacov). Tieto služby Prenajímateľ Nájomcovi vyúčtuje raz ročne na základe skutočne spotrebovaných nákladov Nájomcom, vystavením faktúry najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca uhradí Prenajímateľovi náklady za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre.
  - Náklady na tepelnú energiu - v pomere celkovej plochy budovy k ploche nebytového priestoru
  - Náklady pre VVaS vodné a stočné - na základe odpisov - vodomer SV a vodné, stočné
  - Dňom odovzdania predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje, že v súčasnosti s Prenajímateľom prepíše odber elektrickej energie na seba.
6. Každá z faktúr Prenajímateľa za náklady za služby spojené s nájmom je splatná do 14 dní od doručenia faktúry Nájomcovi. Ak faktúra Prenajímateľa nebude obsahovať náležitosti podľa tejto zmluvy alebo platnej legislatívy, Nájomca má právo vrátiť faktúru na prepracovanie a nová lehota splatností začína plynúť od momentu doručenia opravenej faktúry.
7. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov, Prenajímateľ môže vymáhať úrok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.

#### **Čl. IV. Doba nájmu**

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
2. Nájomný vzťah je možno ukončiť kedykoľvek na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán; výpoveďou oboch zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu; jednostranným odstúpením Prenajímateľa od zmluvy.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa v mesiaci, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo písomne jednostranne odstúpiť od zmluvy ak:
  - a) Nájomca bude užívať predmet nájmu na iný účel, ako je dohodnutý v tejto zmluve. V takomto prípade, bude nájomca povinný vrátiť predmet nájmu počnúc nasledujúcim dňom po doručení výpovede,
  - b) Nájomca mešká s platením nájomného viac ako jeden mesiac,
  - c) Nájomca mešká s platením nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov viac ako mesiac,
  - d) Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
  - e) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním nebytový priestor užívajú napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, poriadok, čistotu, všeobecne záväzné predpisy a všeobecne záväzné nariadenia Mesta Snina.
5. O vrátení nebytových priestorov uvedených v Čl. II tejto zmluvy, zmluvné strany vypracujú písomný protokol/zápisnicu.

Účinky jednostranného odstúpenia od zmluvy nastávajú písomným doručením Nájomcovi.

#### **Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného nebytového priestoru a v takomto stave tento nebytový priestor od Prenajímateľa preberá.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory len na účely dohodnuté v tejto zmluve a zároveň sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca investuje do predmetu nájmu a zrealizuje na vlastné náklady stavebné práce na úpravu nebytových priestorov na kanceláriu notárskeho úradu. Náčrt stavebných prác a predpokladaný rozpočtový náklad tvorí prílohu nájomnej zmluvy. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby Nájomca zrealizoval v uvedených nebytových priestoroch (predmete nájmu) osadenie bezpečnostného systému a klimatizácie.
4. Nájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie priestorov na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje využívať nebytové priestory tak, aby nespôsobil Prenajímateľovi žiadne škody na nebytovom priestore využívanom v súvislosti s predmetom nájmu. V prípade, že Nájomca spôsobí Prenajímateľovi škody v rámci nájmu predmetu zmluvy, má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu náhradu škody vo výške vynaložených nákladov súvisiacich s odstránením predmetnej škody.
6. Nájomca je zodpovedný a zároveň povinný zabezpečiť protipožiarne a bezpečnostné opatrenia v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a zákona č. 124/2006 Z.z.

- o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a umožniť príslušným orgánom uskutočnenie kontroly splnenia tejto povinnosti.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
  8. Poistenie svojej činnosti a prenajatý majetok si nájomca vykonáva sám na vlastné náklady.
  9. Po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu je Nájomca povinný vypratať a odovzdať prenajaté nebytové priestory Prenajímateľovi v užívateľnom stave. Nájomca sa vzdáva práva na refundáciu nákladov spojených s investovaním do predmetu nájmu a jeho zhodnotenia v prípade, že zo strany Prenajímateľa nedôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy minimálne po dobu 5 rokov od jej účinnosti. Nájomca nemá právo na refundáciu nákladov spojených s investovaním do predmetu nájmu a jeho zhodnotenia v prípade, že k ukončeniu zmluvy dôjde zo strany Nájomcu v lehote do 5 rokov od účinnosti zmluvy. V prípade hrubého porušenia zmluvy, ustanovenia lehoty 5 rokov neplatia.
  10. Prípadné škody, ktoré vzniknú v súvislosti s predmetom nájmu sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

## Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2023 podľa zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
2. Zmena podmienok dohodnutých v tejto zmluve je možná formou písomných dodatkov podpísaných Zmluvnými stranami.
3. Vo veciach neupravených zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje Občianskym zákonníkom a príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, dva (2) rovnopisy obdrží Prenajímateľ, jeden (1) rovnopis obdrží Nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Snine dňa 03.08.2023

V Snine dňa 08.08.2023

.....  
**prenajímateľ**  
Peter Vološin  
primátor mesta

.....  
**nájomca**  
Mgr. Tomáš Alušík