

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 2024/8742

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi

1. Prenajímateľ:

Názov: Mesto Lipany
Sídlo: Krivianska 557/1, 082 71 Lipany
Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Jánošík, primátor mesta
IČO: 00327379
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
BIC: KOMASK2X
IBAN: SK52 5600 0000 0034 1149 4002
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
BIC: SUBASKBX
IBAN: SK80 0200 0000 0000 0272 8572

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno: JUDr. Marek Tkáč
Sídlo: Kukučínova 12, 082 71 Lipany
IČO: 42226651
Zapísaný v: Slovenskej advokátskej komore, reg.č. 5279

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Preambula

- Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že je medzi nimi uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2014/6458 zo dňa 11.12.2014, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. zmluvy.
- Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva č.2024/8742 nahrádza znenie skorších zmlúv, vrátane dodatkov, uzatvorených medzi prenajímateľom a nájomcom, týkajúcich sa identického predmetu nájmu.

Článok I.

Predmet zmluvy, účel a doba nájmu

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za dohodnuté nájomné do dočasného užívania nebytový priestor s výmerou 18,01 m², ktorý sa nachádza na I. poschodí v budove na Nám. sv. Martina 39, postavenej na pozemku v katastrálnom území Lipany, okres Sabinov, zapísanej na LV č. 1375 (ďalej aj len „nebytový priestor alebo NP“ a prenájom nebytového priestoru ako „predmet nájmu“). Špecifikácia výmery nebytových priestorov je uvedená v článku 2, bode 1. zmluvy.
- Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je užívanie nebytového priestoru nájomcom na zriadenie prevádzky v súlade s oprávnením – **advokátska kancelária**.
- Táto zmluva sa uzatvára od **1.1.2025** na dobu neurčitú.

Článok II. Nájomné a platobné podmienky

1. Výška úhrady za užívanie nebytových priestorov je po dohode strán stanovená podľa platných a účinných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Lipany, článku 5, bodu 10., ako pevná a pohyblivá časť nájmu takto:

1.1. Výška pevnej časti nájmu určená sadzbami za 1 m² výmery nebytového priestoru:

Špecifikácia NP	Výmera NP v m ²	Pevná sadzba nájmu za 1m ² /rok NP	Pevná sadzba nájmu za NP v m ²
Kancelária	11,40 m ²	48 €/m ² /rok	547,20 €/rok
Spoločné priestory (chodba, WC, schody)	6,61 m ²	20 €/m ² /rok	132,20 €/rok

Ročný nájom pevnej časti spolu za **18,01 m² je 679,40 €/rok.**

Mesačná úhrada pevnej časti nájmu spolu je **56,62 €.**

1.2. Pohyblivá časť nájmu:

1.2.1 Pohyblivá časť nájmu je určená výškou nákladov za služby poskytované spolu s nájomom nebytového priestoru.

1.2.2 Nájomca platí mesačné preddavky za dodávku plynu, elektrickej energie, vodné a stočné a za iné služby spojené s nájomom nebytového priestoru. Preddavky sú po ukončení kalendárneho roka vyúčtované prenajímateľom.

1.2.3 Spôsob prepočtu vyúčtovania:

- a) Úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu vo vlastnej prevádzke platí nájomca podľa stavov na podružnom elektromere s prípadným rozpočítaním strát medzi hlavným meračom a súčtom podružných meračov v budove. Na úhradu spotreby energie v spoločných priestoroch prispieva nájomca alikvotným podielom.
 - b) Úhradu za spotrebu vody platí nájomca podľa počtu stálych osôb v prevádzke. Pokiaľ si nájomca namontuje podružné merače na odber vody, pristúpi prenajímateľ k vyúčtovaniu na základe stavov na podružnom vodomere s rozpočítaním strát medzi hlavným meračom a súčtom podružných meračov v budove.
 - c) Úhradu za dodaný plyn a služby spojené s prevádzkou kotolne v budove, uhrádza nájomca na základe pomerových meračov umiestnených na radiátoroch v priestoroch užívaných nájomcom a alikvotným podielom na spoločných priestoroch.
 - d) Vyúčtovanie pohyblivej časti nájmu je uskutočnené podľa platných a účinných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Lipany.
2. Úhradu pevnej ako aj pohyblivej časti nájmu poskytuje nájomca prenajímateľovi v mesačných intervaloch a to vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádza nájomné. Podrobnosti k spôsobu úhrady pevnej časti nájmu a pohyblivej časti nájmu – výšku úhrad, lehotu splatnosti úhrad nájomného a podrobnosti k spôsobu ich úhrady, sú uvedené v oznámení o výške úhrad nájomného.
 3. Úhrada nájomného sa vykonáva včas a v plnej výške (výška nájomného celkovo je súčtom pevného nájmu a pohyblivého nájmu) bezhotovostným prevodom na jeden z účtov prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK52 5600 0000 0034 1149 4002, BIC:KOMASK2X alebo

VÚB Banka, a.s., IBAN: SK80 0200 0000 0000 02728572, BIC: SUBASKBX.

Pri bezhotovostných úhradách nájomného je potrebné uviesť variabilný symbol (VS): **20248742** (číslo Zmluvy o nájme nebytového priestoru), konštantný symbol (KS): 308 a špecifický symbol (ŠS): 200200

4. Úhradu nájomného je možné realizovať aj v hotovosti - úhradou do pokladne Mestského úradu Lipany, ktorá sa nachádza v budove na Námestí sv. Martina 39 v Lipanoch (prízemie budovy). Pokladňa môže prijať finančné prostriedky v hotovosti do výšky 300 €.
5. V prípade omeškania s úhradou mesačných platieb za nájom v dohodnutom termíne má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

Článok III. Zmluvné podmienky

1. Prenajímateľ dňom **1.1.2025** prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor v stave spôsobilom na účel nájmu dohodnutý touto zmluvou a to na zriadenie advokátskej kancelárie.
2. Prenajímateľ potvrdzuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu nájmu obmedzovala alebo znemožňovala.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutá výška nájomného môže byť zmenená a to jednostranným oznámením prenajímateľa v prípadoch:
 - a) percentuálny nárast inflácie oznámenej Štatistickým úradom SR a to vždy k 1. januáru nasledujúceho kalendárneho roka, a to tak, že výška ročného nájomného pri nebytových priestoroch za 1 m² bude každoročne upravovaná na základe uplatnenia priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci kalendárny rok oznamovaného Štatistickým úradom SR - výška nájomného sa každoročne upraví pripočítaním súčinu priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci rok a základného dohodnutého nájomného, k nájomnému za predchádzajúci rok. V prípade deflácie sa výška nájomného o jej hodnotu neupravuje, a/alebo
 - b) ak dôjde k zvýšeniu cien energií zo strany dodávateľov energií, a/alebo
 - c) ak dôjde k zmene Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Lipany.
4. O zmene výšky nájmu sa prenajímateľ zaväzuje informovať nájomcu najmenej mesiac vopred.
5. Na účely tejto zmluvy sa za závažné porušenie nájomnej zmluvy považuje:
 - a) neuhradenie splatného nájomného v plnej výške a včas,
 - b) užívanie nebytového priestoru na iný účel, ako je uvedený v ustanovení článku 1, bode 2. zmluvy,
 - c) prenechanie nebytového priestoru, čo i len v časti, inej právnickej alebo fyzickej osobe,
 - d) užívanie nebytového priestoru v rozpore s účelom nájmu stanoveným touto zmluvou.
6. Nájomca potvrdzuje, že si nebytový priestor prezrel a preberá ho bez výhrad v stave, v akom stojí a leží pri podpise tejto zmluvy.
7. V prípade potreby stavebných a iných úprav nebytového priestoru, technického zhodnotenia, modernizácia alebo rekonštrukcie, sa nájomca zaväzuje požiadať o písomný súhlas prenajímateľa s tým, že ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájomca bude tieto úpravy realizovať na svoje náklady a nebezpečenstvo, v súlade s platnými právnymi predpismi (stavebný zákon).
8. Zmluvné strany sa za účelom realizácie potrebných úprav nebytového priestoru zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť tak, aby došlo k naplneniu účelu tejto zmluvy.
9. Úpravy nebytového priestoru vykonané so súhlasom prenajímateľa nájomcom, zostávajú vlastníctvom nájomcu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu s výnimkou, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
11. Za účelom vyčíslenia nákladov investovaných nájomcom do úpravy nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje uchovať faktúry za zrealizované práce a pokladničné doklady od vykonaných nákupov, aby sa tak predišlo prípadným sporom pri vyčíslení hodnoty, akú do nebytového priestoru nájomca investoval.
12. Ak sa výška zhodnotenia nebytových priestorov prenajímateľa, ktoré na svoje náklady

- a nebezpečenstvo vykonal nájomca stane spornou, určí sa na základe znaleckého posudku. V takom prípade náklady na vyhotovenie znaleckého posudku znáša nájomca.
13. Zhodnotenie nebytového priestoru nájomcom nemá vplyv na trvanie doby nájmu a prenajímateľa neobmedzuje, aby v súlade so zákonom a ustanoveniami tejto zmluvy nájom tohto nebytového priestoru ukončil.
 14. Realizácia úprav nebytového priestoru, ani hodnota investícií vynaložených na zhodnotenie nebytového priestoru nájomcom, nezakladá nájomcovi predkupné právo na nebytový priestor, prípadne iné zvýhodnenie nájomcu pri ukončení nájmu nebytového priestoru a podania opätovnej žiadosti o nájom tohto nebytového priestoru.
 15. V prípade, že nájomca vykoná aj so súhlasom prenajímateľa v nebytovom priestore úpravy, pri ukončení nájmu ktorýmkoľvek spôsobom prenajímateľ neposkytne nájomcovi žiadnu náhradu, pretože tieto úpravy vykonal nájomca na svoje náklady, ak sa pred schválením úprav zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa:

- a) prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami obsahujúci opis stavu predmetu nájmu, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia prenajímateľom ako aj stav energií,
- b) prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho nepretržitý prístup,
- c) prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať budovu, v ktorej sa nachádza nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jej opravy a údržbu,
- d) prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť majetkové poistenie budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor a to počas celej doby nájmu. Hnutelné veci v nebytovom priestore si poistí nájomca na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnutelných veciach nájomcu,
- e) prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru, len po predchádzajúcej dohode s nájomcom,
- f) prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o plánovaných stavebných, resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie nebytového priestoru nájomcom a to najmenej jeden mesiac pred ich plánovaným začatím,
- g) prenajímateľ prehlasuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu nájmu obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie nebytového priestoru nájomcom,
- h) prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany v spoločných priestoroch budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor. Za dodržiavanie legislatívy v oblasti požiarnej ochrany v nebytovom priestore, prenajatom touto zmluvou, zodpovedá nájomca.

2. Práva a povinnosti nájomcu:

- a) drobné opravy a bežnú údržbu nebytového priestoru zabezpečuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo nájomca, podľa pokynov prenajímateľa tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu majetku prenajímateľa a nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa,
- b) nájomca je povinný užívať nebytový priestor v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu alebo neprimeranému opotrebovaniu,
- c) nájomca je povinný na vlastné náklady a nebezpečenstvo odstrániť všetky škody na nebytovom priestore, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržiavali v nebytovom priestore,
- d) nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby nebytového priestoru, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a na tento účel mu umožniť

- vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený vykonať ich sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa,
- e) nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu,
 - g) nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre nebytový priestor dostatočný počet odpadových nádob,
 - h) nájomca je v súlade s § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarimi v prenajatom nebytovom priestore. Úlohy ochrany pred požiarimi v spoločných priestoroch zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa v súlade s platnou legislatívou upravujúcou ochranu pred požiarimi zaväzuje vybaviť nebytový priestor hasiacimi prístrojmi a zodpovedá za dodržiavanie ustanovení zákona o ochrane pred požiarimi a ďalšej platnej legislatívy v tejto oblasti v prenajatom nebytovom priestore,
 - i) v prípade vzniku škodovej udalosti je nájomca povinný písomne informovať prenajímateľa o vzniknutej škode a priebehu likvidácie škodovej udalosti.
3. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať o zmene údajov, ktoré sú uvedené o zmluvných stranách v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy a taktiež o iných údajoch, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie podľa tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznamovať skutočnosti súvisiace s plnením ustanovení tejto zmluvy predovšetkým písomne – doručením písomných oznámení na adresu pobytu, resp. sídla, či miesta podnikania zmluvnej strany uvedenú v úvodných ustanoveniach zmluvy obsahujúcich identifikačné údaje zmluvných strán. Zmena údajov zmluvnej strany sa považuje za oznámenú druhej zmluvnej strane, len čo jej bola preukázateľne doručená.

Článok V. Ukončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán a to v trojmesačnej výpovednej dobe, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
 - a) ak nájomca neuhradí splatné nájomné včas alebo v plnej výške,
 - b) ak nájomca neuhradí dlžné nájomné ani v dodatočnej lehote, ktorú mu prenajímateľ na tento účel môže poskytnúť,
 - c) ak nájomca umožní užívanie nebytového priestoru iným osobám bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu na predmete nájmu uvedením nebytového priestoru do pôvodného stavu na vlastné náklady alebo nahradiť škodu vyčíslenú prenajímateľom.
5. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorý bude obsahovať údaje o stave nebytových priestorov, ako i údaje o prípadných škodách spôsobených nájomcom. Pokiaľ nájomca túto svoju povinnosť nesplní a neodovzdá prenajímateľovi vypratane nebytové priestory, prípadne nevyprace svoje veci z prenajatých nebytových priestorov v lehote, ktorú je oprávnený prenajímateľ stanoviť nájomcovi dodatočne, má prenajímateľ právo na

náklady nájomcu veci nájomcu vypratať a zlikvidovať, s čím nájomca pri uzatváraní tejto zmluvy výslovne súhlasí.

6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu nebude mať nájomca vysporiadané všetky svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ pri vypratani nájomcu z nebytových priestorov oprávnený postupovať podľa § 672 Občianskeho zákonníka, teda zadržať hnutelnú vec, resp. veci, patriace nájomcovi, za účelom zabezpečenia svojej splatnej pohľadávky, vyplývajúcej z nájmu nebytového priestoru. V takomto prípade je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi, ktoré veci sú predmetom zadržania a dôvod ich zadržania.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa **1.1.2025** v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovením § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
2. V prípadoch, ktoré táto zmluva neupravuje, budú zmluvné strany postupovať podľa ustanovení platných právnych noriem, ktoré sú im obsahom alebo účelom najbližšie.
3. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy sa uskutočnia po dohode zmluvných strán v podobe písomných dodatkov, ktoré budú vzostupne číslované.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju dobrovoľne a vlastnoručne podpísali.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že zmluvu nepodpísali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Ak by sa kedykoľvek v budúcnosti zistilo, že niektoré z jednotlivých ustanovení tejto zmluvy je neplatné, nevykonateľné alebo neúčinné, platnosť, vykonateľnosť a účinnosť ostatných ustanovení zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú formou dodatku k tejto zmluve nahradiť takéto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie zmluvy iným ustanovením, ktoré bude svojím účelom najbližšie neplatnému, nevykonateľnému alebo neúčinnému ustanoveniu a to s prihliadnutím na vôľu oboch zmluvných strán obsiahnutú v tejto zmluve.
7. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ aj nájomca dostanú po jednom vyhotovení.

V Lipanoch dňa

V Lipanoch dňa

.....
Mesto Lipany
Ing. Vladimír Jánošík, primátor

.....
JUDR. Marek Tkáč