

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v platnom znení a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne
Sídlo: K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
Zastúpený: **Ing. Jaroslav Baška, predseda**
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK51 8180 0000 0070 0050 4489
IČO: 36126624
DIČ: 2021613275
IČ DPH: nie je platiteľ DPH
(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „TSK“)

a

Nájomca: Advokátska kancelária Žitňanský s.r.o.
Sídlo: M. Hricku 1833/32, 911 01 Trenčín
Zastúpený: **Mgr. Michal Žitňanský, LL.M.**
Bankové spojenie: Tatra banka a.s.
IBAN: SK3711000000002949062514
IČO: 52020991
DIČ: 2120857662
IČ DPH: nie je platiteľ DPH
Registrácia: OR Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka č. 37215/R
(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na adrese: K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, v kat. území Trenčín, zapísanej na LV č. 7098, stavby: administratívna budova súp. č. 7282 (ďalej aj ako „administratívna budova TSK“) a je oprávnený s nebytovým priestorom disponovať v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove podľa bodu 1 tohto článku, a to kanceláriu č. 352 o výmere 24,20 m², (ďalej len „prenajaté priestory“ alebo „predmet nájmu“) a s tým prislúchajúce spoločne užívané priestory nachádzajúce sa na 3. NP. Situačný náčrt umiestnenia nebytového priestoru je uvedený v prílohe č. 1 k tejto zmluve ako jej neoddeliteľná súčasť.
3. Celková podlahová plocha prenajatých priestorov je 24,20 m².

III. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu využívať výlučne pre kancelárske účely a s tým súvisiace činnosti.

2. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a vyhlasuje, že ho v tomto stave preberá bez výhrad, tak ako leží a stojí ku dňu uzavretia tejto zmluvy a považuje ho za spôsobilý na dohodnuté užívanie.

IV. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú. Začína plynúť od 01.03.2020

V. Cena nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu takto :

1. Cena nájomného vrátane služieb (energie, upratovanie, vývoz smetí, ochrana objektu, označenie organizácie, internetové pripojenie) je stanovená na 90 EUR ročne za 1 m² podlahovej plochy prenajatého priestoru, čo ročne predstavuje sumu vo výške 2 178,00 EUR (slovom: dvetisícstosedemdesiatosem Eur).
2. Nájomné bude nájomca platiť vopred, dvojmesačne, čo predstavuje sumu vo výške **363,00 EUR** (slovom: tristošesťdesiattri Eur) na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
3. Faktúra za nájom musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky a musí byť doručená nájomcovi najneskôr do 15. pracovného dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom platí.
4. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
5. Dohodnutú výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený upraviť smerom dole/hore v súlade s mierou inflácie meranou indexom spotrebiteľských cien a potvrdenou Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2021. Tieto úpravy môže prenajímateľ vykonať k 1. aprílu príslušného kalendárneho roka na základe predchádzajúceho jednostranného písomného úkonu, ktorý bude odôvodnený, prenajímateľom podpísaný a bude ku dňu zvýšenia výšky nájomného doručený do sídla nájomcu. Oznámenie o zvýšení nájmu bude tvoriť prílohu k tejto zmluve. Toto ustanovenie vstúpi do platnosti vždy v prípade, ak miera inflácie presiahne 3,00 %.
6. Ak deň splatnosti prípadne na deň pracovného pokoja alebo na sviatok je nájomca povinný vykonať úhradu pred stanoveným termínom. V prípade omeškania platby prenajímateľ vyrúbi nájomcovi úrok z omeškania za každý, čo i začatý deň omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného viac ako 90 dní.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v čl. II v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najneskôr v deň uvedený v tejto zmluve ako deň začatia doby nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. S nájmom nebytového priestoru poskytne prenajímateľ nájomcovi dodávku energií a služieb

súvisiacich s nájmom. Zmluvy s príslušnými dodávateľmi služieb a energií má uzatvorené prenajímateľ.

3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca v súlade so svojou podnikateľskou a súvisiacou činnosťou prijímal v prenajatých priestoroch klientov a hostí v súlade s podmienkami dojednanými v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov predmetu nájmu a spôsob využívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje na požiadanie prenajímateľa takúto kontrolu umožniť za prítomnosti zamestnanca nájomcu.
5. Prenajímateľ má nehnuteľnosť uvedenú v čl. II. poistenú a zaväzuje sa túto poistiť počas celej doby nájmu.
6. BOZP a ochranu pred požiarmi v spoločných priestoroch zabezpečuje prenajímateľ. Predpísanú dokumentáciu ochrany pred požiarmi a BOZP v priestoroch užívaných nájomcom vedie a udržiava prenajímateľ.
7. Organizáciu a zabezpečovanie ochrany pred požiarmi zabezpečuje prenajímateľ v zmysle zákona a platných právnych predpisov a noriem o ochrane pred požiarmi.

B./ Nájomca:

1. Nájomca je povinný predmet nájmu využívať na účel dohodnutý touto zmluvou, pre svoje potreby a dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení a touto zmluvou.
2. Nájomca v prenajatých priestoroch zodpovedá v zmysle Zákonníka práce, Zákona o BOZP a platných právnych predpisov a ustanovení o BOZP za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti a hygieny práce a v zmysle zákona o ochrane pred požiarmi a platných právnych predpisov zodpovedá za dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarmi.
3. Školenia BOZP a ochrany pred požiarmi pre svojich zamestnancov si nájomca zabezpečuje samostatne. Vykonávanie kontrol, odborných prehliadok a revízií vlastných zariadení a elektrických spotrebičov v priestoroch tvoriacich predmet nájmu si zabezpečuje nájomca.
4. Zmluvné strany si poskytujú vzájomne metodickú pomoc a to vzhľadom na charakter spoločne užívaného objektu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude používať spoločnú „ohlasovňu požiarov“ prenajímateľa, umiestnenú pri vstupe do objektu informátora.
6. Akékoľvek stavebné úpravy môže nájomca vykonať až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade povolených stavebných úprav tieto vykoná na vlastné náklady. Stavebné úpravy a zmeny predmetu nájmu realizované bez súhlasu prenajímateľa sú dôvodom na odstúpenie prenajímateľa od tejto zmluvy a nájomca je povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
8. Nájomca nesmie akýmkoľvek spôsobom zasahovať do architektúry, slaboprúdových a silnoprúdových rozvodov a iných technológií administratívnej budovy TSK.

9. Nájomca nesmie do červene označených silnoprúdových zásuviek zapájať iné elektrické zariadenia ako sú osobné počítače a notebooky.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný v prípade vzniku poistnej udalosti (napr. požiar, živelná a iná udalosť) bezodkladne písomne nahlásiť prenajímateľovi všetky vzniknuté škody na predmete nájmu.
12. Nájomca je povinný v prenajatom priestore udržiavať čistotu a poriadok na vlastné náklady a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu predmetu nájmu. Ak vznikne škoda na predmete nájmu a bude preukázané zavinenie nájomcu na vzniknutej škode, tento je povinný poškodený priestor na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť škodu.
13. Nájomca je povinný umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup na predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
14. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca ku dňu skončenia nájmu alebo neskôr v lehote určenej prenajímateľom, povinný predmet nájmu vypratať a uviesť ho do stavu, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané povolené stavebné úpravy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade omeškania sa nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 50 Eur za každý deň omeškania, ktorú je nájomca povinný zaplatiť na základe doručenej výzvy.

VII. Skončenie nájmu

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Zmluvu môžu vypovedať obe zmluvné strany z dôvodov vymedzených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájom sa skončí aj v prípade, že nájomca začne užívať čo i len časť predmetu nájmu v rozpore s článkom III. tejto zmluvy.
4. Okrem toho nájom zaniká aj zánikom niektorej zo zmluvných strán bez právneho nástupcu.

VIII. Kľúčový režim

1. Nájomca odovzdá prenajímateľovi jeden náhradný kľúč od prenajatých priestorov v zalepenej a nájomcom podpísanej obálke, ktorý bude uložený u strážnej služby. Tento smie prenajímateľ použiť a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade bezprostredného vzniku alebo hrozby vzniku škody v prenajatých priestoroch. Použitie náhradného kľúča oznámi prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu písomne.
2. Výmenu zámku je nájomca povinný písomne oznámiť bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť prenajímateľovi rezervný kľúč na účely uvedené v bode 1 tohto článku.

IX. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v nasledujúci deň po dni jeho zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa v súlade s platnou právnou úpravou.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán. Právne úkony týkajúce sa zmeny tejto zmluvy (návrhu na zmenu tejto zmluvy) a zrušenia tejto zmluvy adresované druhej zmluvnej strane musia byť vyhotovené v listinnej podobe, podpísané osobou oprávnenou konať v mene príslušnej zmluvnej strany a doručené adresátovi doporučenou listovou zásielkou alebo osobne.
3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch rovnopisoch a každá zo zmluvných strán obdrží dva rovnopisy tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

Príloha č. 1: Situačný náčrt umiestnenia nebytového priestoru

V Trenčíne, dňa 27-02-2020

Prenajímateľ:
Trenčiansky samosprávny kraj

.....
Ing. Jaroslav Baška
predseda TSK

V Trenčíne, dňa 24-02-2020

Nájomca:
Advokátska kancelária Žitňanský s.r.o.

.....
Mgr. Michal Žitňanský, LL.M.
konateľ

