

## Nájomná zmluva č. 2/2017

### Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Mestská časť Košice – Staré Mesto  
Štatutárny zástupca: Mgr. Ľubomír Grega, starosta  
Sídlo: Hviezdoslavova 7, 040 34 Košice  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.  
IBAN: SK 02020000000000128 26 512  
IČO: 00 690 937  
DIČ: 2020762975

ďalej ako „prenajíateľ“

a

**Nájomca:** Mgr. Štefan Jakab, advokát  
Trvale bytom: Kapoňa 34, 076 84 Leles  
Sídlo: Nerudova 9, 040 01 Košice  
Sídlo pre účely fakturácie: Hviezdoslavova 7, 040 34 Košice  
(ako sídlo advokátskej kancelárie podľa tejto zmluvy)  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a. s.  
IBAN: SK 6902000000002707852257  
IČO: 44 727 224  
DIČ: 1074299677  
zapísaný: v zozname advokátov vedenom Slovenskou advokátskou  
komorou pod č. 4981

ďalej ako „nájomca“:

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov v zmysle § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov:

### ČI. I

#### Predmet a účel zmluvy

1. Prenajíateľ je správcom budovy súpisné číslo 1008, na Hviezdoslavovej ulici č. 7 v Košiciach, postavenej na parcele č. 12/1 o výmere 3 600 m<sup>2</sup>, zapísanej Okresným úradom v Košiciach, Správa katastra Košice, na LV č. 11620 na základe zmluvy o zverení majetku do správy č. S-8/91 zo dňa 1.5.1991 podľa § 6 zákona č. 138/1991 Zb. (ďalej len „budova Hviezdoslavova 7“).
2. Predmetom prenájmu sú nebytové priestory na 2. poschodí – miestnosti č. dverí 207-208 a miestnosť 223 so vstupom z miestnosti č. 207-208 spolu o výmere 60,40 m<sup>2</sup>.
3. Miestnosti č. 207-208 a miestnosť 223 je vybavená parketovou podlahou, pod oknami sú radiátory.

4. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nebytové priestory uvedené v čl. I bod 3 do dočasného užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

5. Predmet prenájmu sa prenajíma na účel kancelárií. Nájomca ma právo nebytové priestory vrátane spoločných častí a zariadení objektu riadne na dohodnutý účel užívať, ako aj používať plnenia spojené s užívaním priestorov.

6. Nájomca má povinnosť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných nájomcov alebo vlastníkov nebytových priestorov.

7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor - miestnosť č. 207-208 a miestnosť č. 223 alebo časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa na 2. poschodí budovy, na určitý čas do podnájmu advokátskej a správcovskej kancelárii JUDr. Martina Morochoviča, Jánošíkova 2349/7, 04001 Košice, IČO: 42110475 bez súhlasu prenajímateľa, a to za splnenia podmienky, že z podnájmu nebude vytvárať žiadny zisk, teda bude prenajímať vyššie označený priestor alebo jeho časť za úhradu zodpovedajúcu **maximálne** sume, ktorú uhradza prenajímateľovi vrátane záloh za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a ich vyúčtovania.

## ČI. II

### Nájomné a doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú a doba nájmu začína plynúť od 06.03.2017.

2. Výška nájomného za prenájom predmetu prenájmu bola určená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení vo výške 30 Eur/m<sup>2</sup> /rok.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné za predmet prenájmu vo výške 151,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne upraviť raz ročne, pokiaľ miera inflácie prekročí hranicu 5 % oproti predchádzajúcemu roku. Nájomné bude upravené o výšku skutočnej inflácie. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak môže prenajímané nebytové priestory užívať iba obmedzene pre zanedbanie povinností prenajímateľa. Zanedbanie povinností prenajímateľa je nájomca povinný preukázať súčasne so žiadosťou o zľavu z nájmu.

4. Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohy na plnenia /teplo na ÚK, TUV, vodné a stočné, elektrická energia a odvoz odpadu/ spojené s užívaním nebytových priestorov spolu vo výške 131,41 Eur./mesačne. Zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov za príslušný kalendárny rok budú zúčtované raz ročne do 31.3 nasledujúceho roka, na základe ročného zúčtovania, ktorého výsledok bude oznámený nájomcovi prenajímateľom. Preplatok na vyššie uvedených zálohách zúčtuje prenajímateľ s najbližším splatným nájomným alebo v prípade ukončenia nájmu vráti do 30 dní od doručenia výsledku ročného zúčtovania

na účet nájomcu. V prípade nedoplatku na plneniach spojených s užívaním nebytového priestoru sa zaväzuje nájomca uhradiť vzniknutý nedoplatok do 7 dní od doručenia ročného vyúčtovania plnení spojených s užívaním nebytových priestorov, na účet prenajímateľa alebo do pokladne mestskej časti Košice – Staré Mesto.

Zálohy na plnenia spojené s užívaním priestorov budú slúžiť na zabezpečenie dodávky tepla, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, plynu, prípadne iných energií, vodného, stočného, na úhradu za prenájom elektromeru, ako i iných meracích zariadení, ktoré je povinný prenajímateľ platiť a za odvoz dopadu.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo na úpravu výšku záloh na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov a to v prípade zvýšenia cien zo strany zmluvných dodávateľov služieb a energií.

6. Nájomné a zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov sú splatné mesačne vopred do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa alebo platbou do pokladne mestskej časti Košice – Staré Mesto na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prvú faktúru vystaví prenajímateľ do 7 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. V prípade omeškania s úhradou, má prenajímateľ právo na zákonné úroky z omeškania.

7. Nájomca zloží na účet prenajímateľa zábezpeku vo výške 2 mesačného nájomného a mesačných záloh na plnenia spojené s užívaním priestoru a to v celkovej výške 564,82 Eur a to nasledovne:

- a) do 30.06.2017 zloží na účet prenajímateľa 50% sumy zábezpeky t.j. 282,41 Eur
- b) do 31.12.2017 zloží na účet prenajímateľa ďalších 50% sumy zábezpeky t.j. 282,41 Eur.

Zábezpeka nebude úročená v prospech nájomcu. Prenajímateľ si zloženú finančnú zábezpeku ponechá po dobu platnosti tejto nájomnej zmluvy, pričom nájomca je povinný udržiavať jej výšku počas celej platnosti nájomnej zmluvy. V prípade použitia zábezpeky zo strany prenajímateľa voči splatnej pohľadávke, je povinný nájomca zábezpeku doplniť do pôvodnej výšky na základe písomnej žiadosti prenajímateľa do 7 dní od doručenia žiadosti. V prípade nezloženia alebo nedoplnenia zábezpeky v stanovenej lehote má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť s účinnosťou dňom doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi. Prenajímateľ po ukončení doby nájmu vráti zloženú zábezpeku vo výške 70 % do 20 dní od ukončenia nájmu na účet nájomcu, za podmienky uhradenia všetkých záväzkov zo strany nájomcu, inak zábezpeku započíta voči svojim pohľadávkam a vráti len pomernú časť. Zvyšných 30 % zo sumy zábezpeky vráti do 20 dní od vyúčtovania mesačných záloh plnení spojených s užívaním nebytového priestoru. V prípade vzniknutého nedoplatku je prenajímateľ oprávnený započítať príslušnú časť zábezpeky voči vzniknutému nedoplatku. V prípade preplatku vráti celú časť zábezpeky aj so sumou preplatku do 20 dní od vyúčtovania nájomcovi na jeho účet.“



## Čl. III

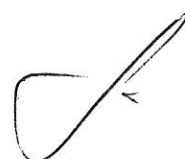
### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

#### 1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) zdržať sa konania, ktoré by bránilo nájomcovi užívať predmet prenájmu
- b) vykonávať revízie a opravy elektroinštalácie nad rámec bežných opráv, ktoré má vykonať nájomca
- c) zabezpečovať riadne plnenie služieb a dodávok energie spojených s užívaním nebytových priestorov
- d) v prípade, že zavinením prenajímateľa nebude umožnený nájomcovi riadny výkon užívania predmetu prenájmu, na čo bol prenajímateľ písomne upozornený, vznikne predpoklad na dočasnú úpravu výšky nájomného. Toto sa nevzťahuje na prípady, kedy prenajímateľ vykonáva na predmete prenájmu havarijné opravy, čo písomne oznámi nájomcovi.

#### 2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) dbať na ochranu prenajatého majetku pred poškodením a zničením
- b) zabezpečovať dodržiavanie BOZP v zmysle zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a dodržiavať požiarne opatrenia v zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
- c) stavebné úpravy a zásahy realizovať v predmete prenájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa
- d) bezodkladne oznamovať prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré je potrebné vykonať na predmete prenájmu a poskytnúť potrebnú súčinnosť na ich vykonanie, inak zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu v plnej výške.
- e) zabezpečiť bežnú údržbu a upratovanie nebytových priestorov na vlastné náklady.
- f) po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet prenájmu v stave v akom mu bol daný do užívania a to najmä vypratať priestor a zabezpečiť hygienickú maľovku odovzdávaných priestorov. V prípade nevypratania priestorov pri skončení nájmu, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do priestorov, vykonať súpis vecí a vypratať priestor na náklady nájomcu, ktorý sa zaväzuje uhradiť takto vzniknuté náklady.
- g) vykonávať odborné opravy /najmä elektrických zariadení/ iba odborne spôsobilou osobou v zmysle platnej právnej úpravy.
- h) neprenechať predmet prenájmu do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s výnimkou uvedenou v čl. I bod 7.



## Čl. IV

### Ukončenie zmluvy

#### 1. Nájomný vzťah zaniká:

- dohodou zmluvných strán ku dohodnutému dňu
- výpoveďou
- odstúpením od zmluvy
- zo zákona

2. Nájomca a prenajímateľ sú oprávnení vypovedať túto nájomnú zmluvu z dôvodov a v lehotách podľa § 9 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Pre vylúčenie pochybností je výpovedná doba trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinnosťou doručením druhej zmluvnej strane:

- ak nájomca využíva priestory v rozpore s touto zmluvou
- ak nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného za viac ako 1 mesiac

4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinnosťou doručením druhej zmluvnej strane:

- ak sa priestor stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie na dobu dlhšiu ako 6 mesiacov

## Čl. V

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, pričom prenajímateľ dostane 4 rovnopisy a nájomca dostane 1 rovnopis.

2. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie nešpecifikované sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov.

3. Vedľajšie ústne dojednania neexistujú. Obsah tejto zmluvy je možné meniť alebo dopĺňať formou písomných dodatkov k tejto zmluve.

4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke mestskej časti Košice – Staré Mesto ([www.kosice-city.sk](http://www.kosice-city.sk)).



6. V prípade, že sa ukáže, že niektorá časť nájomnej zmluvy je neplatná, nespôsobuje to neplatnosť celej zmluvy, ale zmluvné strany sa zaväzujú neplatné ustanovenie nahradiť znením účelom najbližším pôvodnému zneniu vo forme dodatku k nájomnej zmluve.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

8. Zmluvné strany sú povinné si bezodkladne oznámiť každú zmenu adresy na doručovanie písomností. Zmluvné strany doručujú písomnosti na poslednú známu adresu poštou. Zásielka sa považuje za doručeníu dňom:

- prevzatia zásielky adresátom
- odopretím prevzatia zásielky adresátom
- vrátenia nevyzdvihnutej zásielky adresátom

9. Pre rozhodovanie sporov je dohodnutá právomoc miestne a vecne príslušných súdov Slovenskej republiky.

V Košiciach, ..... 28. 2. 2017 .....

V Košiciach, ..... 28. 2. 2017 .....

.....  
**Mgr. Ľubomír Grega**  
/prenajímateľ/

.....  
**Mgr. Štefan Jakab**  
/nájomca/

Príloha: Výpis zo Živnostenského registra SR

**VÝPIS ZO ŽIVNOSTENSKÉHO REGISTRA**

Tento výpis má informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony

---

Okresný úrad Trebišov  
Číslo živnostenského registra: 870-13141

**Obchodné meno**

Mgr. Štefan Jakab - JS reality

**IČO**

44727224

**Miesto podnikania**

07684 Leles, Kapoňa 34

**Predmety podnikania**

1. Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

Deň vzniku oprávnenia: 6.4.2009

Dátum výpisu: 1.2.2017