

**Zmluva**  
**o nájme nebytových priestorov č. 339/2021**

**Prenajímateľ:** **Mesto Rajec**  
Námestie SNP 2/2, 015 28 Rajec  
IČO 00 321 5758  
v mene mesta koná Ing. Milan Lipka, primátor mesta, podľa  
Osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 10.11.2018  
(ďalej len Prenajímateľ)

**Nájomca:** JUDr. Anna Kecerová Veselá, advokátka  
IČO: 37908928  
DIČ: 1020540884  
so sídlom: 015 01 Rajec, Námestie SNP 2/2  
(ďalej len Nájomca)

**I.**  
**Úvodné ustanovenie**

1. Mesto Rajec je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Rajec, zapísanej v katastri nehnuteľností na Katastrálnom úrade v Žiline, Správe katastra Žilina na liste vlastníctva č. 1500 ako dom súpisné číslo 2, postavený na KN parcele číslo 84 – zastavané plochy, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory.
2. Nájomca je užívateľom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome súpisné číslo 2 na Námestí SNP v Rajci, na II.poschodí (vpravo).
3. Popis nebytových priestorov a spoločných priestorov:

počet	druh a popis	poloha v budove	číslo kancelárie	podlahová plocha v m2	
				celkom	vykurovaná
1	kancelária	II.poschodie	10/II	32,20	32,20
1	kancelária	II.poschodie	11/II	16,56	16,56
1	kancelária	II.poschodie	9/II	16,32	16,32
spolu plocha kancelárií				65,08	65,08
spoločné priestory		II.poschodie		13,5	0
soc.zariadenie		II.poschodie		6,38	3,04
<b>Spolu</b>				<b>84,96</b>	<b>68,12</b>

4. Prenechanie nebytových priestorov nájomcovi do nájmu schválilo Mestské zastupiteľstvo mesta Rajec Uznesením číslo 79/2021 zo dňa 23.09.2021 v spojení s Uznesením MZ č. 95/2021 zo dňa 02.12.2021.
5. Singulárnym sukcesorom nájomcu JUDr. Anna Kecerová Veselá, advokátka, IČO 37 908 928, je s účinnosťou od 01.01.2022 spoločnosť s ručením obmedzeným vystupujúca pod obchodným menom: **Advokátska kancelária JUDr. Anna Kecerová Veselá, s.r.o., IČO 54 276 411**, so sídlom Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina v odd. Sro, vložka číslo 78613/L, z dôvodu zmeny formy výkonu advokácie a vkladu podniku slúžiaceho na výkon advokácie nájomcu do základného imania spoločnosti s ručením obmedzeným.

## **II.**

### ***Predmet nájmu a účel nájmu***

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania právnym titulom nájmu nebytové priestory uvedené v bode I. ods. 3/, teda spolu 3 kancelárie o celkovej ploche 65,08 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na II. poschodí (chodba vpravo) domu súpisné číslo 2 na Námestí v Rajci, označené číslom na dverách: 226, 227 a 228.
2. Nájomca je oprávnený užívať v súvislosti s nájmom kancelárií spoločné priestory domu súp. č. 2, najmä hlavný vchod do budovy z námestia, zadný vchod do budovy z dvora, vstupný vestibul, schodište, spoločné chodby, chodbu a sociálne zariadenie nachádzajúce sa na II. poschodí s tým, že užívanie týchto priestorov je zahrnuté v cene nájmu, ktorú prenajímateľ účtuje nájomcovi za užívanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení, ktoré sa nachádzajú na II. poschodí domu č.s. 2 podľa tabuľky uvedenej v bode I. ods. 3/ tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania za účelom zriadenia a prevádzkovania advokátskej kancelárie, poskytovanie právnych služieb, výkon advokátskeho povolania.

## **III.**

### ***Doba nájmu a skončenie nájmu***

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom je možné ukončiť
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán
  - b) výpoveďou prenajímateľa
2. výpoveďou nájomcu
3. Dohodnutá výpovedná doba je šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu predmet nájmu vypratáť a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu a opotrebeniu za predpokladu, že nájomca zabezpečoval výkon pravidelnej údržby a opravy vecí, a to v lehote do 15 dní odo dňa skončenia nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol, v ktorom budú zapísané prípadné vady a poškodenia predmetu nájmu zistené obhliadkou.

## **IV.**

### ***Cena nájmu***

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu takto:
  - 1.1 nájomné za užívanie kancelárií je dohodnuté vo výške **22,00 €/m<sup>2</sup>** ročne, teda nájomné za kancelárie spolu o výmere 65,08 m<sup>2</sup> je vyčíslené sumou **1.431,76 €** ročne.
  - 1.2 nájomné za užívanie spoločných priestorov domu č.s. 2 a sociálnych zariadení je dohodnuté vo výške **11,00 €/m<sup>2</sup>/ročne**, teda nájomné za tieto priestory, ktorých výmera je spolu 19,88 m<sup>2</sup>, je vyčíslené sumou **218,68 €** ročne.
  - 1.3 Nájomné za užívanie skladových priestorov v suteréne domu je dohodnuté vo výške **100 € ročne** s tým, že v cene nájmu sú zahrnuté aj poplatky za služby s nájmom spojené (dodávka el.energie, upratovanie suterénu a pod.)
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné, ktoré je vypočítané za celý predmet nájmu sumou **1.750,44 € ročne**, v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške **437,61 €**, splatných vždy do 15.dňa príslušného kalendárneho štvrtroka , a to na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

## V.

### *Poplatky za služby s nájmom spojené*

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť ročný preddavok za služby s nájmom spojené spolu vo výške **670,00 €**, ktorá čiastka pozostáva z nasledovne špecifikovaných zálohových platieb:
  - dodávka tepla **410,00 €** ročne
  - vodné-stočné **40,00 €** ročne
  - vývoz PDO **30,00 €** ročne
  - elektrická energia **150,00 €** ročne
  - upratovanie spol.priestorov **40,00 €** ročne
2. Nájomca sa zaväzuje preddavok na úhradu služieb s nájmom spojených platiť prenajímateľovi v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške **167,50 €**, splatných vždy do 15.dňa príslušného kalendárneho štvrtroku (spolu s nájomným za užívanie priestorov činí štvrtročná splátka **605,11 €**).
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie preddavkov za služby s nájmom spojené vždy najneskôr do 31.mája nasledujúceho kalendárneho roka a toto vyúčtovanie predložiť nájomcovi. V prípade, že nájomcovi vznikne preplatok na zaplatených zálohových platbách za služby s nájmom spojené, prenajímateľ sa zaväzuje tento nájomcovi vrátiť v lehote do 14 dní odo dňa vykonania vyúčtovania. V prípade, že nájomcovi vznikne z titulu vyúčtovania zálohových platieb za služby s nájmom spojené nedoplatok, zaväzuje sa tento zaplatiť prenajímateľovi v lehote do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

## VI.

### *Sankcie*

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájmu alebo preddavok na služby s nájmom spojené, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením.
2. V prípade omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním nebytových priestorov po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 67,00 € za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi.

## VII.

### *Práva a povinnosti zmluvných strán*

#### **1. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa:**

- prenechať nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, v stave spôsobilom k užívaniu podľa účelu nájmu
- poskytnúť nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri realizácii bežných opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré je nájomca povinný vykonať na základe tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy
- vykonávať kontrolu užívania predmetných nebytových priestorov, vykonávania údržby predmetu nájmu a dodržiavania bezpečnostných predpisov zo strany nájomcu
- žiadať od nájomcu k nahliadnutiu predloženie všetkých dokladov súvisiacich s predmetom nájmu a požadovať vysvetlenia týkajúce sa užívania predmetu nájmu
- vykonávať opravy a údržbu domu a nebytových priestorov, ktoré sa v ňom nachádzajú v takom stave, aby nájomcovi nevznikali žiadne škody. V prípade, že nájomcovi vznikne škoda v dôsledku neplnenia si povinností prenajímateľa týkajúcich sa údržby a opráv domu, prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu nahradiť.

## **2. Nájomca má právo a zaväzuje sa:**

- na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu užívaných priestorov tak, aby na predmete nájmu nevznikla žiadna škoda, a aby nedošlo k znehodnoteniu predmetu nájmu
- užívať prenajaté priestory výlučne na dohodnutý účel tak, aby v dôsledku činnosti nájomcu nedošlo k žiadnym škodám a poškodeniu majetku prenajímateľa, a to ako z dôvodov na strane nájomcu, tak i so zreteľom na práva a povinnosti tretích osôb vo vzťahu k prevádzkovaniu činnosti nájomcom a vzťahmi s tým súvisiacimi
- bez zbytočného odkladu oznámiť, a dodatočne aj písomne nahlásiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv predmetu nájmu
- vykonávať opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch
- úpravy zamerané na zhodnotenie interiéru prenajatých priestorov vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, bez nároku na ich náhradu v prípade zhodnotenia predmetu nájmu. V prípade zásahov do stavebno-technického riešenia, elektroinštalácie a vodoinštalácie nehnuteľností je nájomca povinný vyžiadať si k takýmto úpravám predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, inak zodpovedá v plnom rozsahu za vzniknuté škody a tieto je povinný nahradiť do päť dní po vyčíslení škody prenajímateľovi
- vytvoriť podmienky bezpečnosti a zdravia zamestnancov a požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch
- platiť prenajímateľovi nájomné riadne a včas, v termínoch splatnosti uvedených v zmluve
- po ukončení nájmu odovzdať prenechané priestory v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu a opotrebeniu, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením predmetu nájmu, pričom predmet nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať hygienicky vyčistený
- nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa
- hradiť v plnom rozsahu škody na predmete nájmu, ktoré vzniknú z príčinnej súvislosti s prevádzkovaním, príp. neprevádzkovaním jeho činnosti, alebo nečinnosťou pri povinnosti nahlásiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré sú povinní títo zabezpečiť
- v prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať priestory tvoriace predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

## **VIII.**

### ***Záverečné ustanovenia***

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa zák.č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskym zákonníkom a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis všetkých účastníkov zmluvy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
5. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sa s jej obsahom oboznámili, že sú oprávnení takúto zmluvu uzatvoriť a pri plnom vedomí po oboznámení sa s jej obsahom zmluvu bez nátlaku vlastnoručne podpisujú.

Prílohy zmluvy:

Uznesenie Mestského zastupiteľstva mesta Rajec č. 79/2021 zo dňa 23.09.2021

Uznesenie Mestského zastupiteľstva mesta Rajec č. 95/2021 zo dňa 02.12.2021

V Rajci dňa 30. decembra 2021

***Prenajímateľ:***

Mesto Rajec

.....  
Ing. Milan Lipka  
primátor mesta

V Rajci dňa 30. decembra 2021

***Nájomca:***

.....  
JUDr. Anna Kecerová Veselá  
advokátka