

# Zmluva č. 01/NPM326/2013

## o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Mesto Medzilaborce**  
v zastúpení primátorom mesta Ing. Ivanom Solejom  
sídlo: Mierová 326/4, 068 01 Medzilaborce  
IČO: 00323233  
DIČ: 2021232752  
IČ DPH: nie je platcom DPH  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., expositúra Medzilaborce  
číslo účtu: 10030-23028532/0200

**a**

**Nájomca:** **Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky**  
Pribinova 2, 812 72 Bratislava  
v zastúpení: plk. JUDr. Ladislav Vasilenko, riaditeľ Centra podpory Prešov, na  
základe plnomocenstva č.p.: KM-OPVA2-2013/341-030 zo dňa 09.04.2013  
IČO: 00151866  
IČ DPH: SK 2020571520  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: 7000180023/8180 – výdavkový účet

### II. Predmet nájmu

1. Mesto Medzilaborce je výlučným vlastníkom budovy súp. č. 326 postavenej na pozemku parc. č. C KN 21/2 v k.ú. Medzilaborce, obec Medzilaborce, okres Medzilaborce, zapísanej na LV č. 2428 Správou katastra v Medzilaborciach. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory v predmetnej budove pozostávajúce z nasledovných miestností:

A)	miestnosť č. 31, 3. poschodie, administratíva, podlahová plocha	27,60 m <sup>2</sup>
B)	miestnosť č. 32, 3. poschodie, administratíva, podlahová plocha	20,24 m <sup>2</sup>
C)	miestnosť č. 38, 3. poschodie, administratíva, podlahová plocha	14,50 m <sup>2</sup>
D)	miestnosť č. 39, 3. poschodie, administratíva, podlahová plocha	14,50 m <sup>2</sup>
E)	miestnosť č. 40, 3. poschodie, administratíva, kuchynka, podlahová plocha	20,24 m <sup>2</sup>
F)	miestnosť č. 41, 3. poschodie, technická miestnosť, podlahová plocha	14,50 m <sup>2</sup>
G)	sociálne zariadenie, chodba, podlahová plocha	48,00 m <sup>2</sup>
<b>celkovo</b>		<b>159,58 m<sup>2</sup></b>

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory uvedené v ods. 1 tohto článku, aby ich nájomca dočasne užíval v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné a plniť ďalšie povinnosti stanovené touto zmluvou.

### III. Účel nájmu

Nebytové priestory uvedené v čl. II ods. 1 tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi na administratívne účely.

#### IV. Doba nájmu

Nebytové priestory uvedené v čl. II ods. 1 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a príslušnými právnymi predpismi od 01.10.2013 na dobu **neurčitú**.

#### V. Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom a splatnosť a spôsob platenia nájomného a úhrad za služby poskytované s nájmom

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a za služby spojené s nájmom úhradu za poskytovanie týchto služieb.

2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie nebytových priestorov uvedeného v čl. II ods. 1 tejto zmluvy takto:

	miestnosť č.	spôsob využitia	plocha v m <sup>2</sup>	sadzba v €	ročný nájom v €
A)	31.	administratíva	27,60	16,60	458,16
B)	32.	administratíva	20,24	16,60	335,98
C)	38.	administratíva	14,50	16,60	240,70
D)	39.	administratíva	14,50	16,60	240,70
E)	40.	administratíva, kuchynka	20,24	16,60	335,98
F)	41.	technická miestnosť	14,50	16,60	240,70
G)		soc. zariadenie, chodba	48,00	9,96	478,08

Spolu ročná výška nájomného je **2 330,30 €**  
Štvrtročná výška nájomného je **582,58 €**

3. Zmluvné strany sa dohodli na platení ročných zálohových úhrad za služby spojené s nájmom takto:

a) úhrada za vodné a stočné podľa pomerného merania a za zrážkovú vodu je	155,25 €
b) úhrada za odber elektrickej energie je	551,18 €
b) úhrada za dodanie tepla a teplej úžitkovej vody je	1 479,17 €

Spolu ročná výška záloh za služby spojené s nájmom je **2 185,60 €**  
Štvrtročná výška záloh za služby spojené s nájmom je **546,40 €**

4. Zmluvné strany sa takto vzájomne dohodli:

**Celková ročná výška nájomného  
a záloh na úhradu za služby spojené s nájmom je **4 515,90 €**  
Štvrtročná výška nájomného  
a záloh na úhradu za služby spojené s nájmom je **1 128,98 €****

5. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovovaná a dohodovaná zmluvnými stranami v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Medzilaborciach.

6. Výška nájomného sa môže meniť len písomným dodatkom k zmluve, a to na základe predloženého uznesenia Mestského zastupiteľstva v Medzilaborciach, ktorým sa mení cena za nájom.

7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu výšky nájomného, ktoré sa môže každoročne upraviť k 1.1. podľa miery ročnej inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť prvýkrát po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov od uzavretia zmluvy a následne vždy až po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov od posledného uplatnenia práva na zvýšenie nájomného podľa tohto bodu. Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky nájomného.

8. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že prenájomca je oprávnený upraviť výšku úhrady za služby spojené s nájmom podľa skutočných a predpokladaných nákladov aj jednostranne, s čím nájomca bezvýhradne súhlasí a zaväzuje sa takto určenú výšku úhrad za služby spojené s nájmom prenájomca uhrádzať od prvého dňa príslušného kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o zmene výšky úhrad za služby spojené s nájmom nájomcovi.

9. V prípade, že prenájomca bude poskytovať nájomcovi aj telekomunikačné služby, nájomca sa zaväzuje mesačne uhrádzať prenájomca poplatky za tieto služby na základe faktúry vystavenej prenájomca, a to vo výške a v lehote splatnosti uvedenej v príslušnej faktúre.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebytových priestorov bude nájomné spolu so zálohami na úhradu za služby spojené s nájmom uhrádzať štvrtročne vo výške podľa ods. 2, 3 a 4 tohto článku do konca príslušného štvrtroka na základe doručenej faktúry od prenájomca. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia.

11. V prípade neuhradenia faktúry v lehote splatnosti je prenájomca oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške určenej podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

12. Úhrada za služby spojené s nájmom určená podľa ods. 3 tohto článku je zálohovou platbou. Konečná výška úhrad za služby spojené s nájmom bude po skončení zúčtovacieho obdobia – kalendárneho roka dodatočne vysporiadaná medzi prenájomca a nájomcom na základe skutočných nákladov a záloh a to tak, že prenájomca vykoná a doručí nájomcovi ročné vyúčtovanie skutočných nákladov a záloh úhrad za služby spojené s nájmom do 31.5. príslušného kalendárneho roka s tým, že nájomca a prenájomca sa vzájomne dohodli, že vzniknutý rozdiel bude dlžníkom vyrovnaný do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania. Výška skutočných nákladov za dodanie tepla a teplej úžitkovej vody sa určí podľa platných právnych noriem na základe doručených faktúr od dodávateľa plynu, spoločnosti SPP, a.s., prenájomca. Výška skutočných nákladov za vodné a stočné sa určí podľa platných právnych noriem na základe doručených faktúr od dodávateľa studenej vody, spoločnosti VVS, a.s., prenájomca. Výška skutočných nákladov za zrážkovú vodu sa určí podľa platných právnych noriem na základe faktúr doručených od spoločnosti VVS, a.s., prenájomca tak, že nájomca uhradí tieto náklady na zrážkovú vodu pomerne vo výške zodpovedajúcej ním užívanej plochy nebytových priestorov k užívaným plochám všetkých nebytových priestorov v budove.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.

2. Nájomca je povinný bez zbytočných odkladov oznámiť prenájomca potrebu opráv, ktoré má prenájomca urobiť, umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením povinnosti vznikla.

3. Nájomca je povinný vykonávať obvyklé udržiavanie predmetu nájmu a taktiež uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. To čo sa rozumie pod pojmom obvyklé udržiavanie je vymedzené v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

4. Nájomca je povinný ihneď oznámiť prenájomca potrebu vykonať iné opravy ako sú drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiacich s ich užívaním a obvyklým udržiavaním, ktoré vykonáva nájomca a ktoré sú uvedené v Prílohe č. 1 k tejto zmluve, inak je zodpovedný za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto jeho povinnosti.

5. Požičiavateľ súhlasí s využitím jestvujúceho prenosového prostredia pre zabezpečenie telekomunikačných a informačných služieb za predpokladu, že tým nebude obmedzené zabezpečenie telekomunikačných a informačných služieb pre ostatných užívateľov stavby uvedenej v článku II. bod 1 tejto zmluvy. Nevyhnutné technické, stavebné a technologické zmeny na príslušných zariadeniach

a technológiách môže nájomca realizovať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na svoje náklady.

6. Nájomca môže previesť v prenajatých priestoroch akékoľvek stavebné úpravy a iné zmeny len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na svoje náklady.

## **VII. Podnájom**

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.

## **VIII. Osobitné dojednania**

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecné nariadenia mesta, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej ochrany a ekologickej ochrany a uhrádzať náklady s tým spojené.

2. Nájomca je povinný uviesť menovite osobu zodpovednú za požiaru ochranu prenajatých častí objektu. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu, alebo jeho pracovníkov, či osôb, ktorým umožnil vstup do prevádzky. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov.

## **IX. Skončenie nájmu**

1. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal (s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

2. Zmluvu je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.

3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.

4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v odseku 5 a 6.

5. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom,
- c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- e) nájomca prenecháva nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
- d) aj bez udania dôvodu v 3-mesačnej výpovednej lehote.

7. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

8. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytových priestorov v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

9. Do 5 pracovných dní od skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

10. Ak nájomca nebytové priestory neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v odseku 9, je povinný zaplatiť prenajímateľovi z titulu bezdôvodného obohatenia sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému za celú dobu užívania nebytových priestorov po skončení nájmu a nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu v dôsledku toho vznikne, a to v celom rozsahu.

## **X.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a ďalšími príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
3. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi deň zverejnenia.
4. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca dve vyhotovenia zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej znením ju aj podpisujú.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.10.2013.

V Medzilaborciach, dňa 27.09.2013

V Prešove, dňa .....

---

Ing. Ivan Solej  
primátor mesta

---

plk. JUDr. Ladislav Vasilenko  
riaditeľ Centra podpory Prešov

## **Príloha č. 1**

k čl. VI ods. 3 zmluvy o nájme nebytových priestorov z .....

### **Drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiace s ich užívaním a obvyklým udržiavaním, ktoré vykonáva nájomca**

#### **A) Sanitárne zariadenia**

1. oprava batérie, výmena výtokového ventilu, sedla, tesnenia,
2. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava tlakového splachovača WC z výmenou jednotlivých drobných súčastí,
5. obnova náterov a hygienická maľba.

#### **B) Elektrické zariadenie**

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov zásuviek a objímok,
2. oprava osvetľovacích telies prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### **C) Elektrické ohrievače vody, plynové ohrievače**

1. čistenie a výmena výhrevného telesa,
2. oprava termostatu a regulačného zariadenia,
3. oprava plynových horákov,
4. oprava, výmena uzavieracích ventilov plynu a ostatných drobných súčiastok.

#### **D) Kovania a zámky, ventilácia**

1. oprava, výmena kľučky, štítka, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,
2. oprava samozatváracieho zariadenia,
3. čistenie a oprava ventilátorov.

#### **E) Podlahy**

1. oprava uvoľnených dlaždíc a inej podlahovej krytiny,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### **F) Ostatné**

1. vyššie neuvedené drobné opravy, ak náklady na jednu opravu neprevýšia sumu 33,- €. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv nie je rozhodujúci ich súčet, ale výška nákladov na jednotlivú takúto opravu.

---

Ing. Ivan Solej  
primátor mesta

---

plk. JUDr. Ladislav Vasilenko  
riaditeľ Centra podpory Prešov