

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2012/1

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

**Prenajímateľ:** Slovenská republika - Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny v Námestove  
**Sídlo:** Námestie A. Bernoláka 381/4, 029 01 Námestovo  
**Zastúpená:** PhDr. Miroslav Gabara, riaditeľ Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Námestove  
**Bankové spojenie:**

číslo účtu:

**IČO:** 37905481  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Interiéry Riljak, s. r. o.  
**Sídlo:** 027 41 Oravský Podzámok 33  
**Zastúpené:** Ing. Marcel Riljak - konateľ  
**Bankové spojenie:** Názov banky:

**IČO:** 43885306  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 20032/L dňa 12. 01. 2008  
(ďalej len „nájomca“)

**uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov**

### **Článok I. Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve SR – administratívna budova nachádzajúca sa na Medvedzí súp. č. 132 v Tvrdošíne, parcela č. 525 zapísaná na LV č. 2985, katastrálne územie Krásna Hôrka, Správa katastra Tvrdošín.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory – miestnosť č. 705, 706, 710, 711 nachádzajúce sa na 7. poschodí budovy o celkovej výmere podlahovej plochy 123,2 m<sup>2</sup>, ktorá je vymedzená takto:
  - plocha kancelárie č. 705, 706, 710, 711 o výmere 72,0 m<sup>2</sup>
  - plocha spoločných priestorov: pomerná časť chodby, haly a sociálneho zariadenia o výmere 51,2 m<sup>2</sup>.
3. Prenajímateľ rozhodol o dočasnej prebytočnosti nebytových priestorov rozhodnutím č. A/2012/88133-OE zo dňa 06. 06. 2012.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov:
- dodávka tepla
  - vodné a stočné, zrážkové vody
  - dodávka elektrickej energie
  - elektronická ochrana budovy
  - prevádzka výťahu.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu ako kancelárske priestory na účely vykonávania predmetu podnikania v zmysle výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 20032/L dňa 12. 01. 2008.

## **Článok II. Trvanie nájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na päť rokov. Nájomca je oprávnený nebytové priestory prevziať a užívať od účinnosti zmluvy a to odo dňa 03.11.2012.

## **Článok III. Výška, splatnosť a spôsob platenia ceny za služby**

1. Celková podlahová plocha prenajatých nebytových priestorov uvedených v Čl. I. ods. 2 tejto zmluvy je 123,2 m<sup>2</sup>, čo predstavuje  $123,2 \text{ m}^2 : 4\,763,59 \text{ m}^2 = 2,59\%$  z celkovej plochy nebytových priestorov budovy.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom vo výške:
  - za kancelárske priestory: 23,23 EUR/m<sup>2</sup> za rok x 72,0 m<sup>2</sup> = 1672,56 EUR za rok,
  - za spoločné priestory: 16,59 EUR/m<sup>2</sup> za rok x 51,2 m<sup>2</sup> = 849,41 EUR za rok.Celková výška nájmu predstavuje 2521,97 EUR za rok (slovom dvetisícpäťstodvadsaťjeden eur a deväťdesiatšesť centov za rok).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájmné bude nájomca platiť mesačne v sume 210,17 EUR, kde platba bola na uvedenú výšku zaokrúhlená dohodou strán. Mesačná platba za nájom je splatná do 10. dňa príslušného mesiaca. Nájomca uhradí platby za nájom bezhotovostne na účet prenajímateľa, Štátna pokladnica, Radlinského 32, Bratislava, č. ú. 7000128129/8180, VS: 43885306. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli na výške zálohových platieb za služby spojené s nájmom vo výške - 10,50 EUR/m<sup>2</sup> za rok.
5. Zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov predstavujú 1293,60 EUR za rok (slovom jedentisícdeväťdesiatšesť eur a šesťdesiat centov za rok).
6. Zmluvné strany sa dohodli, že zálohové platby za služby spojené s nájmom bude nájomca platiť mesačne v sume 107,80 EUR. Mesačná zálohová platba za služby je splatná do 10. dňa príslušného mesiaca. Nájomca uhradí zálohové platby za služby bezhotovostne na účet prenajímateľa, Štátna pokladnica, Radlinského 32, Bratislava, č.ú.7000128217/8180, VS: 43885306. Zálohová platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje platiť pomernú časť nájmného a zálohovej platby za služby spojené s nájmom za 1. mesiac nájmu (od 03.11.2012- 30.11.2012) a posledný mesiac nájmu (od 01.11.2017- 03.11.2017).
8. Zmenu bankového spojenia a čísla účtu oznámi písomne každá zo zmluvných

strán druhej zmluvnej strane bezodkladne.

9. Pri omeškaní s platením nájomného a prevádzkových nákladov je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania o 8 percentuálnych bodov vyššej ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením nájomného alebo prevádzkových nákladov.
10. V prípade zvýšenia nákladov na služby spojené s nájmom nebytových priestorov je prenajímateľ oprávnený zvýšiť výšku zálohových platieb od najbližšieho nasledujúceho mesiaca po vzniku takejto skutočnosti. Prenajímateľ uvedené zvýšenie nákladov písomne oznámi nájomcovi formou oznámenia o zmene nákladov za služby spojené s nájmom nebytových priestorov.
11. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a skutočnú cenu za služby spojené s nájmom nebytových priestorov.
12. Prenajímateľ vykoná raz ročne, do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií, celkové vyúčtovanie zálohových platieb za služby poskytované nájomcovi.
13. Zmluvné strany uhradia preplatok alebo nedoplatok z tohto vyúčtovania do 30 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom, ak sa nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.

#### **Článok IV.**

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

1. Prenajímateľ po nadobudnutí účinnosti zmluvy podľa čl. VI., bod 3. zmluvy vyzve nájomcu na prevzatie predmetu zmluvy. V prípade, že nájomca v stanovený deň priestory neprevezme, na účely tejto zmluvy sa považuje predmet zmluvy prevzatý uvedeným dňom, ak sa strany dodatočne nedohodnú inak. O prevzatí účastníci spíšu protokol.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť voľný vstup do priestorov tvoriacich predmet nájmu podľa rovnakých zásad, ako vlastným zamestnancom, a to v pracovných dňoch v čase od 6.00 hod. do 18.00.hod. Mimo tohto času iba s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Zamestnanci nájomcu sú oprávnení zdržiavať sa len v priestoroch tvoriacich predmet tejto zmluvy.
4. Nájomca zodpovedá za prípadné škody, ktoré spôsobili jeho zamestnanci v prenajatých priestoroch.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, inak je táto zmluva neplatná.
7. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
8. Nájomca je povinný uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady a drobné opravy spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov ( maľovanie, výmena žiaroviek, kľučiek a podobne).
9. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy nebytových priestorov len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
11. V prípade vzniku havárie alebo jej hrozby je nájomca povinný okamžite vykonať

opatrenia na odstránenie hroziaceho nebezpečenstva a bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.

12. Nájomca je povinný nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.
13. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu vypožičaných nebytových priestorov podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a za BOZP svojich zamestnancov podľa ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
14. Nájomca je povinný na vlastné náklady realizovať kontroly vlastných elektrických zariadení v lehotách a v rozsahu podľa vyhlášky MV SR č. 602/2007 Z. z. o vykonaní kontroly a protipožiarinej bezpečnosti elektrického zariadenia. Nájomca sa zaväzuje, že na žiadosť prenajímateľa preukáže splnenie uvedenej povinnosti.
15. Priznanie k poplatku za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu je nájomca povinný nahlásiť na Technické služby mesta Tvrdošín. Nájomca je oprávnený používať zbernú nádobu na komunálny odpad.
16. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného a prevádzkových nákladov z dôvodu pohybu cien u dodávateľov jednotlivých médií a miery inflácie podľa ukazovateľov ŠÚ SR na základe písomného oznámenia nájomcovi.

#### **Článok V. Skončenie nájmu**

1. Zmluvu o nájme nebytových priestorov možno skončiť za podmienok uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu možno skončiť na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu možno skončiť výpoveďou aj bez udania dôvodu, a to v trojmeseačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže jednostranne odstúpiť od uzatvorenej zmluvy v prípade, ak nájomca neprevezme predmet zmluvy v stanovenej lehote. Písomné odstúpenie prenajímateľ doručí nájomcovi a zmluva sa týmto odstúpením zrušuje od začiatku.

#### **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva bude zverejnená podľa zák. č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva nadobúda platnosť podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov dňom udelenia súhlasu

Ministerstvom financií SR a účinnosť po jej zverejnení podľa bodu 2. tohto článku zmluvy a to dňa 03.11.2012 v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka.

4. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, so súhlasom Ministerstva financií SR.
5. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok určených prenajímateľovi.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane dva rovnopisy a Ministerstvo financií SR jeden rovnopis.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich porozumeli a na znak súhlasu ju bez výhrad podpisujú.

V Námestove dňa ..... 24.8.2012 .....

.....  
PhDr. Miroslav Gabara  
riaditeľ ÚPSVR v Námestove

.....  
Ing. Marcel Riljak  
konateľ



Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

### s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 1/2012/1 uzavretou dňa 24.08.2012, medzi Slovenskou republikou, správcom Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny v Námestove, so sídlom: Námestie A. Bernoláka 381/4, 029 01 Námestovo, IČO: 37 905 481 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou Interiéry Riljak, s. r. o., so sídlom: Oravský Podzámok 33, 027 41 Oravský Podzámok, IČO: 37 905 481 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 123,2 m<sup>2</sup> (kancelárie č. 705, č. 706 č. 710, č. 711 o výmere 72 m<sup>2</sup> a spoločné priestory pozostávajúce z chodby, haly a sociálneho zariadenia o výmere 51,2 m<sup>2</sup>) nachádzajúcich sa na 7. poschodí v administratívnej budove súpis. č. 132 situovanej na pozemku par. č. 525 zapísanej na LV č. 2985, v kat. území Krásna Hôrka, obec Tvrdošín okres Tvrdošín, na dobu určitú - päť rokov od 03.11.2012, nie však skôr ako zmluva nadobudne účinnosť.

V Bratislave 23.10.2012

K spisu číslo: MF/21596/1/2012-82

---

JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho