

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

Číslo32/2011

uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: **ORAVSKÉ VÝROBNÉ DRUŽSTVO**  
Sídlo: Nemocničná 1, 026 01 Dolný Kubín  
Registerácia: OR OS Žilina, oddiel Dr, vložka č.10020L  
Zastúpený: Ing. Ján Pangrác – predseda predstavenstva  
Daniel Chomistek - člen predstavenstva  
IČO: 36 379 816  
IČ DPH : SK2020131036  
Bank. spoj: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
Číslo účtu: 03211094722/0900

ďalej len "**prenajímateľ**"

**a**

Nájomca: **Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave,**  
**pobočka Zvolen**  
Sídlo: ul. J. Kráľa 2223, 961 09 Zvolen  
Zriadený: Ministerstvo zemédelství a výživy v Prahe, č.j: II-4-1178/23 zo dňa 17.12.1968 a v znení zriaďovacej listiny MPSR č.1246/2007 zo dňa 07.02.2007  
Zastúpený: Ing. Anna Vitáriusová, riaditeľka ústavu  
IČO: 00156582  
DIČ: 2021023026  
Č DPH: neplátca DPH  
Bank. spoj: Štátna pokladnica,  
č. účtu: 7000077245/8180

ďalej len „**nájomca**“

## Článok I. Úvodné ustanovenia

„Prenajímateľ“ je spoluvlastníkom nehnuteľnosti na adrese ul. J.Ľatliaka 8, Dolný Kubín, a to stavby súpisné č. 2051 nachádzajúcej sa v k.ú. Dolný Kubín, na pozemku par.číslo 511/2, zastavané plochy a nádvorja, o výmere 154m<sup>2</sup>. Nehnuteľnosť je vedená v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom Žilina, Správa katastra Dolný Kubín, (ďalej len „nehnuteľnosti“).

## Článok II. Predmet podnájmu

„Prenajímateľ“ touto zmluvou prenecháva „nájomcovi“ do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v „nehnuteľnosti“ špecifikovanej v čl.I. a to kanceláriu č. 313 o výmere 14,24 m<sup>2</sup>, nachádzajúcu sa na 3.nadzemnom podlaží , (ďalej len „nebytové priestory“).

## Článok III. Účel podnájmu

„Nebytové priestory“ sa prenajímajú „nájomcovi“ do užívania pre účely, na ktoré sú stavebne určené - kancelárske priestory a to v rámci výkonu činností „nájomcu“, vykonávaných v súlade s platným oprávnením „nájomcu“ k takejto činnosti.

## Článok IV.

### Doba podnájmu a skončenie podnájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú so zahájením od 01. 04. 2011**
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu, s výnimkou prípadu, keď sa zmluvné strany dohodnú na jej skoršom ukončení,
  - b) odstúpením „nájomcu“ od tejto zmluvy z dôvodov, ako sú uvádzané pre nájomný vzťah v § 679 Občianskeho zákonníka,
  - c) odstúpením „prenajímateľa“ od tejto zmluvy ak „nájomca“ napriek písomnej výzve užíva prenajaté priestory takým spôsobom, že „prenajímateľovi“ vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
  - d) písomnou výpoveďou s okamžitou účinnosťou z dôvodov uvedených v bode 4. tohto článku,
  - e) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu, výpovedná doba v tomto prípade je **trojmesačná** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane,
3. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa bodu 2 písm. b) a c) tohto článku sa zmluva ruší ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Vypovedať túto zmluvu s účinnosťou ku dňu doručenia odôvodnenej písomnej výpovede je oprávnený:
  - a) „prenajímateľ“ v prípadoch, ak „nájomca“:
    - užíva nebytové priestory v rozpore s nájomnou zmluvou,
    - o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
    - prenechá prenajaté nebytové priestory do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho súhlasu „prenajímateľa“,
    - alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
    - „prenajímateľovi“ neumožní vstup do prenajímaných priestorov za účelom kontroly ich technického stavu alebo kontroly plnenia tejto zmluvy,
    - nebude dodržiavať protipožiarne predpisy a predpisy o bezpečnosti práce, prípadne iné právne predpisy,
    - bez súhlasu „prenajímateľa“ bude vykonávať stavebné úpravy predmetu podnájmu,
    - vykoná zmenu spôsobu využitia prenajatých priestorov bez predchádzajúceho súhlasu „prenajímateľa“ ,
  - b) „nájomca“ ak:
    - „nájomca“ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory najal,
    - nebytové priestory sa stanú bez zavinenia „nájomcu“ nespôsobilé na dohovorené užívanie,
    - „prenajímateľ“ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
5. Ku dňu skončenia nájmu je „nájomca“ povinný prenajaté priestory vypratať a protokolárne ich odovzdať „prenajímateľovi“. V prípade porušenia tejto povinnosti sa doba nájmu predlžuje až do doby riadneho odovzdania nebytových priestorov. „Prenajímateľ“ je povinný akceptovať „nájomcom“ stanovený termín protokolárneho odovzdania priestorov, v opačnom prípade si nemôže uplatniť predĺženie doby nájmu.

## Článok V.

### Nájomné a poskytované služby - výška a ich úhrada

6. Nájomné sa dojednáva dohodou zmluvných strán vo **výške 31,62 € + DPH mesačne**. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby poskytované „prenajímateľom“ v súvislosti s prenájmom nebytových priestorov
7. „Prenajímateľ“ zabezpečuje pre „nájomcu“ aj služby spojené s užívaním nebytových priestorov (ďalej len „služby“). Ich vecný rozsah tvoria: dodávka tepla, teplej a studenej vody, používanie hygienických zariadení, upratovanie spoločných priestorov, strážna služba, služby recepcie (pokiaľ budú poskytované). Odplata za tieto služby je stanovená dohodou vo **výške 32,47 € + DPH mesačne**.
8. Mesačné nájomné spoločne s odplatou za služby spojené s nájmom sú splatné do 10. dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sú uhrádzané. Celková výška mesačných poplatkov bude nasledovná:

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| - nájomné            | - 31,62 € + DPH |
| - poplatky za služby | - 27,20 € + DPH |

**Mesačné úhrady spolu - 58,82 bez DPH**  
**- 70,58 s DPH (20%)**

„Nájomca“ bude pravidelné mesačné platby uhrádzať podľa tohto predpisu. Nájomná zmluva je teda daňovým dokladom na ich úhradu.

9. „Prenajímateľ“ si vyhradzuje právo upraviť (zvýšiť, resp. znížiť) úhradu za služby poskytované v súvislosti s nájmom, ktoré boli zmluvne dohodnuté, pri úprave cien dodávateľov týchto služieb, najmä pri zmene cien energetických médií, alebo pri zvýšení rozsahu poskytovaných služieb.

**Článok VI.**

**Práva a povinnosti prenajímateľa**

10. „Prenajímateľ“ je povinný protokolárne, spolu s potrebnými kľúčmi odovzdať nebytové priestory „nájomcovi“ v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať vrátane vykonávania všetkých potrebných opráv a udržiavacích prác a zabezpečiť plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov.
11. „Prenajímateľ“ je povinný zabezpečiť „nájomcovi“ plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
12. Ak „prenajímateľ“ poskytuje recepčné služby, vrátnicu, resp. stráženie nehnuteľností, je povinný vyhotoviť pre „nájomcu“ preukazy oprávňujúce ho na vstup do nehnuteľností v počte preukazov podľa požiadavky „nájomcu“. „Prenajímateľ“ je oprávnený vyžadovať predloženie preukazu pri vstupe do nehnuteľností. Osoby, ktoré nie sú držiteľom preukazu, majú do nehnuteľností prístup po tom, čo ohlásia svoju návštevu prostredníctvom službukonajúceho na recepcii objektu.

**Článok VII.**

**Práva a povinnosti nájomcu**

13. „Nájomca“ je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu a na účely pre ktorý bol nájom dohodnutý.
14. „Nájomca“ je povinný platiť v súlade s touto zmluvou nájmné a úhradu za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov vo výške a splátkovom režime podľa čl.V, odst.6 a čl.VI, odst. 9
15. „Nájomca“ je povinný strpieť vykonávanie kontroly nebytových priestorov „prenajímateľom“ v prítomnosti „nájomcu“. Ak „nájomca“ neposkytne dostatočnú súčinnosť, je „prenajímateľ“ oprávnený vykonať kontrolu aj bez prítomnosti „nájomcu“.
16. „Nájomca“ je povinný rešpektovať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, najmä týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, protipožiarne predpisy a hygienické predpisy a taktiež všetky interné predpisy „prenajímateľa“ vzťahujúce sa na užívanie jeho priestorov. „Prenajímateľ“ je povinný „nájomcu“ s týmito internými predpismi protokolárne oboznámiť alebo mu ich v kópii odovzdať, a to najmä prevádzkový poriadok nehnuteľnosti.
17. „Nájomca“ je povinný dbať o vhodné zabezpečenie svojho majetku vneseného do nebytových priestorov a je oprávnený urobiť vhodné opatrenia na jeho zabezpečenie a zaistenie, napr. vymeniť vložku zámku k nebytovým priestorom a držať u seba kľúče od týchto priestorov. Jeden kľúč od prenajatých priestorov je povinný odovzdať „nájomca“ na recepciu - vrátnicu „prenajímateľa“ v zapečatenej obálke pre prípad havárie, alebo prípad uvedený v čl. VIII, bode 17 tejto zmluvy.
18. „Prenajímateľ“ nezodpovedá za škody vzniknuté „nájomcovi“ krádežou, (toto neplatí v prípade, že súčasťou úhrady za služby poskytované v súvislosti s nájmom bude aj refakturácia podielu nákladov na strážnu službu), živelnou pohromou a pod.
19. „Nájomca“ je povinný k zmluve o nájme nebytových priestorov priložiť fotokópiu listiny oprávňujúcej ho na podnikanie v prenajatých priestoroch (zriaďovacia listina ústavu), osvedčenie k jednotlivým daniam s tým, že je povinný okamžite hlásiť akúkoľvek zmenu údajov týkajúcich sa obchodného mena alebo názvu, sídla, predmetu činnosti viazaného na predmet nájmu, povinností vo vzťahu k jednotlivým daniam a pod. a predložiť príslušné doklady, ktoré sa týkajú tejto zmeny.
20. „Nájomca“ nie je oprávnený umiestniť do nebytových priestorov vlastné elektrické ani iné vykurovacie zariadenie.
21. „Nájomca“ zodpovedá za akékoľvek škody na majetku „prenajímateľa“, ktoré spôsobil on, alebo osoby, ktoré sa zdržiavajú v nebytových priestoroch a spoločných priestoroch s jeho súhlasom. Škodu je povinný nahradiť buď uvedením do pôvodného stavu a to po súhlase „prenajímateľa“, inak na výzvu „prenajímateľa“ v peniazoch a v termíne stanovenom po dohode s „prenajímateľom“
22. „Nájomca“ nie je oprávnený požadovať zľavu z nájmného či platieb za služby spojené s nájmom v prípade vykonávania takých stavebných úprav, rekonštrukcie a modernizácie nehnuteľnosti či jej oprave, ktoré nebudú obmedzovať „nájomcu“ v užívaní prenajatých priestorov.

23. „Nájomca“ je povinný vykonávať, resp. zabezpečiť upratovanie a hygienickú očistu nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tohto nájmu na vlastné náklady.
24. „Nájomca“ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť „prenajímateľovi“ potrebu opráv prenajatých priestorov. V prípade, že neumožní ich vykonanie je povinný uhradiť „prenajímateľovi“ škodu, ktorá mu tým, vznikne
25. „Nájomca“ nesmie bez súhlasu „prenajímateľa“ vykonávať alebo dať vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov či meniť spôsob ich využitia. V prípade porušenia tohto zákazu je „nájomca“ povinný uhradiť „prenajímateľovi“ v plnom rozsahu preukázateľne vzniknutú škodu, ktorá mu dôsledkom takéhoto konania vznikne a uviesť predmet podnájmu do pôvodného stavu.
26. „Nájomca“, ktorý vykonáva činnosť so zvýšeným požiarным nebezpečenstvom, musí mať spracované posúdenie požiarneho nebezpečenstva požiarным technikom.

### **Článok VIII. Ostatné dojednania**

27. V prípade záujmu „nájomcu“ o poskytovanie doplnkových služieb, nad rámec služieb špecifikovaných v č. VI, ktoré zabezpečuje „prenajímateľ“, bude táto požiadavka uplatnená samostatnou písomnou objednávkou a riešená v zmysle cenníka doplnkových služieb „prenajímateľa“. Tieto služby budú fakturované po ich reálnom odobratí mesačne pozadu.
28. Prenájom huteľných vecí „nájomca“ nepožaduje..
29. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.

### **Článok IX. Sankcie**

30. Pokiaľ sa „nájomca“ omešká s povinnosťou odovzdať vypratané prenajaté nebytové priestory „prenajímateľovi“ ku dňu ukončenia nájmu, o dobu jeho omeškania sa predlžuje doba nájmu.
31. V prípade omeškania „nájomcu“ s platbou nájomného alebo úhrady za služby alebo akýchkoľvek iných splatných pohľadávok „prenajímateľa“ je „nájomca“ povinný zaplatiť „prenajímateľovi“, ak si ju tento písomne uplatní, zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
32. V prípade podstatného porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zo strany „nájomcu“, za ktoré sa považujú prípady uvedené v čl. IV. bode 4a) tejto zmluvy a porušenie čl. V. bodu 7 tejto zmluvy, zaplatí „nájomca“ „prenajímateľovi“, ak si ju tento písomne uplatní, zmluvnú pokutu vo výške nájomného za tri mesiace, a to do 3 dní od upozornenia „prenajímateľom“ na podstatné porušenie tejto zmluvy, resp. zistenia porušenia čl. V. bodu 7 tejto zmluvy. Nezaplatenie nájomného a úhrady za služby v lehote splatnosti je považované za podstatné porušenie tejto zmluvy, ak je podnájomca v omeškaní po dobu dlhšiu ako 60 dní.
33. V prípade podstatného porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zo strany „prenajímateľa“, za ktoré sa považujú prípady uvedené v čl. IV. bode 4b) tejto zmluvy, zaplatí „prenajímateľ“ „nájomcovi“, ak si ju tento písomne uplatní, zmluvnú pokutu vo výške nájomného za tri mesiace, a to do 3 dní od upozornenia „nájomcom“ na podstatné porušenie tejto zmluvy,
34. Ustanovenia tejto zmluvy o zmluvnej pokute nemajú vplyv na výšku prípadnej náhrady škody, ktorá by v dôsledku porušenia povinností zo strany „nájomcu“ „prenajímateľovi“ vznikla.

### **Článok X. Záverečné ustanovenia**

35. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom dve vyhotovenia obdrží „prenajímateľ“ a jedno vyhotovenie obdrží „nájomca“.
36. Akékoľvek zmeny či doplnky tejto zmluvy je možné urobiť iba formou písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý je platný po jeho podpise obidvomi zmluvnými stranami.
37. Prenajaté nebytové priestory boli „nájomcovi“ odovzdané v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie na účely, ku ktorým mu boli prenajaté, a to ku dňu, ktorý bol touto zmluvou dohodnutý ako začiatok nájmu.
38. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy, najmä výpoveď a odstúpenie od tejto zmluvy si budú doručovať doporučenou zásielkou na adresy sídla uvedené v tejto zmluve alebo uvedené v oznámení o zmene sídla, pričom pre prípad nedoručenia, resp. neprevzatia zásielky sa táto bude považovať za doručenie druhým dňom odo dňa odoslania.

39. K dátumu zahájenia užívania prenajatých priestorov „nájomcom“ podpíšu zmluvné strany odovzdávací protokol, v ktorom bude konštatovaný stav prenajatých priestorov v dobe ich prevzatia „nájomcom“.
- „Prenajíateľ“ prehlasuje, že na prenajatých nebytových priestoroch neviaznu žiadne faktické ani právne vady.
40. „Nájomca“ ako štátna rozpočtová organizácia v súlade so zákonom č.546/2010 zverejní predmetnú zmluvu na svojom webovom sídle pred termínom nadonudnutia jej účinnosti
41. Zmluva vzniká dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a **účinnosť nadobúda od 01 .04. 2011.**

V Dolnom Kubíne dňa:17.03.2011.

V Bratislave dňa:21.03.2011

---

Ing. Ján Pangráč  
predseda predstavenstva

---

Ing. Anna Vitáriusová  
riaditeľka ústavu

---

Daniel Chomistek  
člen predstavenstva