

**Zmluva**  
**o nájme nebytových priestorov**  
**číslo : GR - 422/2011**  
*(návrh)*

**Prenajímateľ :** **Technická obnova a ochrana železníc, a.s. (TOOŽ)**  
Sad SNP 667/10, 010 01 Žilina  
IČO : 43 861 105, DIČ: 2022502812, IČ DPH : SK2022502812,  
akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu  
v Žiline, oddiel : Sa, vložka číslo : 10617/L  
v zastúpení : **Ing. Juraj Marko**,  
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ  
(ďalej len „prenajímateľ“ ,)

a

**Nájomca :** **CBA Slovakia, s.r.o.**  
Dukelských hrdinov 2, Lučenec 984 01  
IČO : 36 620 319, DIČ: 2021797844, IČ DPH: SK2021797844,  
spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri  
Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel : Sro, vložka číslo : 8600/S  
v zastúpení : Robert Kelemen  
*konateľ spoločnosti*  
(ďalej len „nájomca“ ,)

po vzájomnej dohode uzatvárajú medzi sebou podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník ( ďalej len „Občiansky zákonník“) subsidiárne s príslušnými ustanoveniami zákona číslo zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení a doplnení neskorších predpisov ( ďalej len „zákon o nájme a podnájme“) túto zmluvu o nájme a to v nasledovnom rozsahu a znení :

**I.**  
**Predmet nájmu**

1. Predmetom zmluvy je nehnuteľný majetok prenajímateľa o celkovej výmere 2.718,28 m<sup>2</sup> evidovaný na liste vlastníctva č.2425, v k. ú. Chynorany, Správa katastra Partizánske a to - sklady:

- a) sklad č. XXV, súpisné číslo 1093/87 o výmere 1012,5 m<sup>2</sup>,
- b) sklad č. IX, súpisné číslo 1086/80 o výmere 1238 m<sup>2</sup>,
- c) prístrešok pred garážou o výmere 412,78 m<sup>2</sup>,
- d) šatne vodičov o výmere 55 m<sup>2</sup>

(ďalej len „predmet nájmu“).

Predmet nájmu je graficky označený na pripojenom náčrte, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ odovzdáva do prenájmu predmet nájmu v stave spôsobilom na účel nájmu a nájomca berie do nájmu predmet nájmu za dohodnuté nájomné v čl. III. tejto zmluvy a za podmienok uvedených v tejto zmluve.

## **II. Účel nájmu**

Predmet nájmu bude nájomcovi slúžiť na uskutočňovanie predmetu činností zapísaných v Obchodnom registri..

## **III. Nájomné a spôsob úhrady**

1. Nájomné za predmet nájmu bolo určené dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom a to nasledovne :

a) sklad č. . XXV, súpisné číslo 1093/87 o výmere 1.012,5 m<sup>2</sup> á 0,83 EUR/ m<sup>2</sup>/mesiac s DPH,

b) sklad č. t.j. . IX, súpisné číslo 1086/80 o výmere 1.238 m<sup>2</sup> á 0,83 EUR/ m<sup>2</sup>/mesiac s DPH,

c) prístrešok pred garážou o výmere 412,78 m<sup>2</sup> á 0,40 E/ m<sup>2</sup>/mesiac s DPH,

d) šatne vodičov o výmere 55 m<sup>2</sup> á 0,83 E/ m<sup>2</sup>/mesiac s DPH,

teda celkové dohodnuté nájomné je vo výške 2078,70 EUR s DPH za kalendárny mesiac (slovom: dvetisíc sedemdesiatosem EUR a 70 centov s DPH za kalendárny mesiac). Nájomné je splatné mesiac vopred vo výške 2078,70 EUR s DPH, najneskôr vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

2. V dohodnutom mesačnom nájomnom nie je započítaná spotreba elektrickej energie a vody. Nájomca sa za tieto služby spojené s nájmom zaväzuje platiť prenajímateľovi úhrady vo výškach podľa ich skutočnej spotreby.

Elektrická energia sa bude účtovať mesačne za predchádzajúci kalendárny mesiac na základe podružných meračov nainštalovaných prenajímateľom na jeho vlastné náklady.

Voda sa bude účtovať pomerom 120l na osobu na deň paušálne za každý predchádzajúci kalendárny mesiac.

3. K úhrade nájomného prenajímateľ vystaví faktúru s požadovanými náležitosťami podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z príadnej hodnoty v znení a doplnení neskorších predpisov s lehotou splatnosti 14 dní s jej doručením nájomcovi najneskôr do 3-tieho dňa príslušného kalendárneho mesiaca v ktorom sa má príslušná mesačná platba nájomného realizovať.

4. Dohodnuté platby sa budú uskutočňovať bankovým prevodom poukázaním mesačných platieb na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, pobočka Žilina, číslo účtu : 25662713/7500.

5. V prípade omeškania s úhradou dohodnutej platby je prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej čiastky nájmu a to za každý deň omeškania nasledujúci po dni dohodnutého termínu splatnosti uvedeného v tomto článku, ods. 1 zmluvy.

6. Pre prípad ukončenia nájmu pred uplynutím príslušného kalendárneho mesiaca v ktorom sa platba za nájom vopred realizovala vzniká na strane prenajímateľa povinnosť vrátiť nájomcovi zodpovedajúcu alikvotnú čiastku z takto vopred uhradeného nájmu.

#### **IV.**

#### **Doba nájmu, výpoveď z nájmu a zánik nájmu**

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú v trvaní od 01.07.2011 do 31.05.2012.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov.  
O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. S odovzdaním predmetu nájmu budú nájomcovi odovzdané aj kľúče umožňujúce vstup do skladov. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.
3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak:
  - nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné,
  - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
  - nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.
4. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:
  - prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
  - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
  - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
  - ak prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy
5. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

6. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
7. Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
8. Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
9. Nájom dohodnutý v tejto zmluve zaniká tiež v prípadoch uvedených v ustanovení § 14 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

## **V.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Prenajímateľ bude predmet nájmu v tomto stave udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
2. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.
3. V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci.

4. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a riziko.
5. Nájomca nie oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať prenajaté priestory do podnájmu i do užívania tretím osobám.
6. Nájomca je povinný raz za dohodnuté obdobie nájmu umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný dodržiavať prenajímateľom stanovené režimové opatrenia v objekte v ktorom sa predmet nájmu nachádza.

## **VII.**

### **Osobitné dojednanie**

1. Vzhľadom k požiadavke nájomcu uzatvoriť nájomnú zmluvu najmenej na 3 roky, čo si však vyžaduje na strane prenajímateľa súhlas Dozornej rady a.s., bude ďalšia doba nájmu riešená v dodatku k zmluve po získaní tohto súhlasu na zasadnutí Dozornej rady a.s. v mesiaci jún 2011.

## **VIII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania štatutárnymi zástupcami zmluvných

strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a zák. č. 546/2010, ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

6. Zmluva bola vyhotovená v 5-tich rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ dostane 2 vyhotovenia a nájomca do 3 vyhotovenia tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Žiline dňa 3.6. 2011

V Lučenci dňa 6.6. 2011

Ing. Juraj Marko  
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ  
Technická obnova a ochrana železníc, a.s. (TOOŽ)

Robert Kelemen  
konateľ spoločnosti  
CBA Slovakia, s.r.o.