

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. GR-12/2016

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

## **Prenajímateľ:**

Obchodné meno: **Technická obnova a ochrana železníc, a.s. (TOOŽ)**  
Sídlo: Letisko 490, Dolný Hričov 013 41, Slovenská republika  
IČO: 43 861 105  
DIČ: 2022502812  
IČ DPH: SK 2022502812  
v zastúpení PaedDr. Peter Kunkela – predseda predstavenstva  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel Sa,  
vložka č. 10617/L  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. Žilina  
Číslo účtu:  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## **Nájomca:**

Obchodné meno: **Vladimír Zubaj S.V.slужby Važec**  
Sídlo: Nábrežná 855, 032 61 Važec  
IČO: 14 172 321  
DIČ: 1020477986  
IČ DPH: SK1020477986  
v zastúpení Vladimír Zubaj  
(ďalej len „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú medzi sebou podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme“) a ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“) túto zmluvu o nájme nebytových priestorov a to v nasledovnom rozsahu a znení:

## **Článok I**

### **Predmet zmluvy a nájmu**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nižšie špecifikovaných nebytových priestorov – SKLAD so súpisným číslom 744, nachádzajúcich sa v objekte prevádzkarne prenajímateľa v katastrálnom území Liptovská Ondrašová, obec: Liptovský Mikuláš, okres: Liptovský Mikuláš, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a úprava vzájomných práv a povinností prenajímateľa a nájomcu, vyplývajúcich z nájomného vzťahu.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory – SKLAD o celkovej výmere 1094m<sup>2</sup>, súpisné č.: 744, postavená sa na parc. č. 953/141 o výmere 1 120 m<sup>2</sup>, nachádzajúca sa v objekte prevádzkarne prenajímateľa v katastrálnom území Liptovská Ondrašová, obec: Liptovský Mikuláš, okres: Liptovský Mikuláš, zapísaná na LV č. 2981, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom. (ďalej len ako „predmet nájmu“)

## Článok II Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory uvedené v článku I, ods. 2 tejto zmluvy, za účelom ich odplatného užívania na predmet podnikania nájomcu v súlade s predmetom podnikania nájomcu zapísaným v obchodnom registri.

## Článok III Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory uvedené v článku I, ods. 2 tejto zmluvy na vyššie uvedený účel **na dobu určitú od 20.01.2016 do 31.12.2016**.
2. Odovzdanie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou predmetu nájmu a odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu do užívania nájomcu potvrdia zmluvné strany písomne v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán.
3. Nárok na nájomné vzniká prenajímateľovi **od 20.01.2016** bez ohľadu na skutočnosť, či predmet nájmu od tohto termínu začal nájomca riadne užívať alebo nie.
4. Nájomca je povinný najneskôr k poslednému dňu doby nájmu predmet nájmu vypratáť, uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v zmysle vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.

## Článok IV Nájomné a platobné podmienky

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán v celkovej výške .... **EUR**, (slovom ..... eur) mesačne, bez DPH. Prenajímateľ bude k nájomnému fakturovať DPH podľa platných právnych predpisov.
2. Nájomné bude uhrádzané mesačne na základe prenajímateľom vystavenej faktúry so splatnosťou 14 dní, a to poukázaním na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na iný bankový účet uvedený vo faktúre. Faktúra za nájomné za príslušný kalendárny mesiac bude vystavená najneskôr do 10. dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa nájomné uhrádza.
3. Nájomné za obdobie od prvého dňa doby nájmu do konca príslušného kalendárneho mesiaca sa vypočíta pomerne podľa počtu dní do konca kalendárneho mesiaca a celkového počtu dní v tomto kalendárnom mesiaci. Faktúra za nájomné bude vystavená do 10. dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa nájomné uhrádza so splatnosťou 14 dní.
4. Nájomné nezahŕňa úhrady za odber vody, elektrickej energie, plynu a za odvoz odpadu (ďalej spoločne aj ako „plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu“). Tieto náklady budú mesačne preddavkovo fakturované nájomcovi (preddavkové faktúry) a nájomca je povinný tieto preddavkové faktúry za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu zaplatiť v lehote splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na iný bankový účet uvedený vo faktúre. Prenajímateľ bude preddavkové faktúry vystavovať v lehote do 10. dňa

kalendárneho mesiaca, za ktorý sa preddavok na plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu uhradza.

a) Mesačne v sume .... Eur bez DPH preddavok na úhradu elektrickej energie  
Prenajímateľ bude k sume za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu fakturovať DPH podľa platných právnych predpisov.

5. Vyúčtovanie preddavkov podľa skutočnej spotreby plnení spojených s užívaním predmetu nájmu bude vykonané štvrt'ročne v lehote do 10 dní odo dňa ukončenia príslušného kalendárneho štvrt'roka, za ktorý sa vyúčtovanie preddavkov vykonáva, na základe odpočtu stavu vodomera, elektromeru a plynomeru podľa skutočných nákladov a fakturačných údajov dodávateľov energií. V prípade potreby bude po vyúčtovaní upravená výška preddavkových platieb pre nasledujúce obdobie. V prípade preplatku bude tento rozdiel vrátený nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný preplatok bude započítaný na úhradu najbližšie nasledovne vystavenej preddavkovej faktúry za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu. V prípade vyúčtovaného nedoplatku nájomca tento uhradí prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 14 dní, a to poukázaním na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na iný bankový účet uvedený vo faktúre.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že pri uzavretí tejto nájomnej zmluvy uhradí nájomca na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške ..... EUR (slovom ..... euro) ktorá bude vrátená nájomcovi po skončení nájmu v lehote do 30 dní po vykonaní konečného vyúčtovania.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak zo strany nájomcu dôjde k omeškaniu so zaplatením akejkoľvek platby nájomného alebo platby za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba podľa tejto zmluvy sa považuje za uhradenú až dňom pripísania peňažných prostriedkov v prospech účtu adresáta platby.
9. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu fakturačných údajov, inak zodpovedá za prípadnú škodu, vzniknutú porušením tejto povinnosti.

## **Článok V**

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

#### **A. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady bežnú údržbu (vrátane udržiavania, upratovania predmetu nájmu a odstraňovania znečistenia spôsobeného nájomcom) a opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim výslovným písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné

náklady a riziko. Nájomca môže uvedené zmeny a úpravy realizovať len v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.

3. Nájomca je povinný počas trvania doby nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy z oblasti požiarnej ochrany a plniť si povinnosti sám a na vlastné náklady na úseku ochrany pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. v platnom znení.
4. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením. Škody, ktoré počas doby nájmu na predmete nájmu vzniknú je povinný bezodkladne po ich zistení ohlásiť prenajímateľovi a po dohode s prenajímateľom v prípade, že škody vznikli zavinením nájomcu, tieto na vlastné náklady odstrániť alebo v plnom rozsahu vzniknuté škody prenajímateľovi nahradiť a to najneskôr do 10 dní odo dňa výzvy prenajímateľa na ich náhradu. V prípade bezprostredne hroziacej škody na predmete nájmu je nájomca povinný vzniku tejto škody podľa svojich možností a schopností zabrániť.
5. Nájomca nesmie bez povolenia prenajímateľa poskytnúť parkovanie cudzím motorovým vozidlám a poskytnúť priestory na skladovanie vecí cudzím subjektom v celom areáli, v ktorom sa predmet nájmu nachádza. Uvedený zákaz sa nevzťahuje na nákladnú dopravu tovaru, t.j. dovoz a vývoz tovaru súvisiaci s predmetom činnosti nájomcu, parkovanie návštevníkov nájomcu a vozidiel zamestnancov nájomcu.
6. Nájomca nesmie bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe alebo podnájmu. Porušenie tejto povinnosti je považované za podstatné porušenie zmluvy.
7. Nájomca je povinný v súčinnosti s prenajímateľom zabezpečiť resp. umožniť zákonom stanovené revízie a kontroly v predmete nájmu počas trvania nájomného vzťahu.
8. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
  - b) dodržiavať zákaz fajčenia v budove, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie;
  - c) dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane (najmä zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii), ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a na činnosť nájomcu vykonávanú v predmete nájmu,
  - d) dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane životného prostredia, najmä zo zákona č. 17/1992 Zb. o ochrane životného prostredia v znení neskorších predpisov; zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov; zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov ako i ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR a prípadne i dodržiavať všetky podmienky uložené v povoleniach vydaných na základe predpisov o životnom prostredí.
9. Nájomca je povinný umožniť vykonať prenajímateľovi, jeho splnomocnenému zástupcovi alebo zamestnancovi, na základe písomného, ústneho, telefonického alebo faxového dožiadania obhliadku prenajatých priestorov, a to za účelom vykonania

kontroly plnenia povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo súvislosti so vznikom škodovej udalosti v prenajatých priestoroch.

10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi:
  - a) potrebu opráv nehnuteľnosti a umožniť vykonanie nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
  - b) oznámiť udalosti, ktoré prenajímateľovi zakladajú právo na poistné plnenie z poistenia majetku.
11. Nájomca je povinný žiadať prenajímateľa o súhlas so zmenou účelu využitia prenajatých priestorov a táto zmena je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
12. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, zariadeniach a príslušenstve, ktoré sám spôsobí. Nájomca je zodpovedný i za škody na vnútornom zariadení spôsobené inými osobami, ktoré sa tam zdržujú so súhlasom nájomcu. Vzniknuté škody odstráni nájomca na vlastné náklady alebo ich bezodkladne uhradí v plnom rozsahu prenajímateľovi podľa obvyklej ceny.
13. Za zabezpečenie hnuiteľných vecí nájomcu, ktoré sa počas doby nájmu nachádzajú v predmete nájmu pred ich odcudzením zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady zabezpečiť prenajaté priestory prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu nepovolaných osôb do prenajatých priestorov.
14. Poistenie hnuiteľného majetku patriaceho nájomcovi, nachádzajúceho sa v predmete nájmu si zabezpečí a bude hradit' nájomca.
15. Nájomca najneskôr do 1 mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy uzatvorí poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou v prenajatých priestoroch.
16. Nájomca je povinný označiť predmet nájmu svojím obchodným menom v mieste určenom prenajímateľom.

## **B. Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v rozsahu predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ alebo jeho splnomocnený zástupca je oprávnený po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomcovi, vykonať obhliadku predmetu nájmu a kontrolu dodržiavania ustanovení tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie alebo stratu vnútorného zariadenia a vybavenia predmetu nájmu, ktoré patrí nájomcovi, pokiaľ škodu sám nezavinil.

## **Článok VI**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Predmet nájmu je nájomcovi odovzdávaný bez ekologickej záťaže. Zmluvné strany sa dohodli, že ak z činnosti nájomcu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu dôjde

k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť za túto ekologickú záťaž, prípadne sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi znáša v celom rozsahu nájomca.

## **Článok VII** **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah sa končí uplynutím doby nájmu.
2. Nájomný vzťah možno skončiť výpoveďou. Nájomca je oprávnený túto zmluvu, uzatvorenú na dobu určitú, vypovedať len v súlade s ust. § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu, uzatvorenú na dobu určitú, vypovedať v súlade s ust. § 9 ods. 2 Zákona o nájme a podnájme. Vypovedanie nájomnej zmluvy musí byť písomné a druhej zmluvnej strane doručené. Výpovedná lehota je 2 mesiace, s výnimkou prípadov uvedených v bode 2 tohto článku, a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a skončí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou, pričom výpovedná lehota je v tomto prípade 1 mesiac a začína plynúť okamihom doručenia výpovede nájomcovi. Výpovedná lehota 1 mesiac platí aj pre prípady ukončenia nájomného vzťahu výpoveďou z dôvodu porušenia ktorejkoľvek z povinností nájomcu, ktorá znamená podstatné porušenie tejto zmluvy.
4. Nájomný vzťah tiež zaniká z dôvodov ustanovených v § 14 Zákona o nájme a podnájme.
5. Nájomný vzťah je možné ukončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Za účelom odovzdania a prevzatia predmetu nájmu bude vyhotovený protokol o prevzatí podpísaný oboma zmluvnými stranami. V prípade, že sa pri odovzdávaní a preberaní predmetu nájmu zistia akékoľvek škody a závady, tieto budú zaznačené v protokole a nájomca je povinný tieto škody alebo závady vo vzájomne dohodnutej primeranej lehote odstrániť. V prípade ak nájomca tieto škody alebo závady riadne a včas neodstráni, je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť ich odstránenie na náklady nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má nárok použiť na úhradu nákladov spojených s odstránením škôd alebo závad podľa tohto ustanovenia potrebnú sumu zo zábezpeky zloženej nájomcom ( čl. IV ods. 7 tejto zmluvy).
7. Ak sa v prípade skončenia nájmu nájomca dostane do omeškania s vrátením nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený vypratáť nebytové priestory na náklady nájomcu. Prenajímateľ nezodpovedá za vzniknutú škodu, ktorá môže nájomcovi vypratáním vzniknúť.

## **Článok VIII** **Doručovanie**

1. Pre účely tejto zmluvy budú zásielky doručované osobne, k rukám osoby oprávnenej na preberanie zásielok za zmluvnú stranu, ktorá je adresátom zásielky alebo na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pričom dôkazom o doručení je

doručenka s pečiatkou pošty alebo vlastnoručný podpis osoby oprávnenej na preberanie pošty.

2. Pokiaľ si zmluvná strana, ktorej je zásielka určená, z akéhokoľvek dôvodu (adresát neznámy, neprevzal v odbernej lehote, odst'ahoval sa a pod.) zásielku neprevezme v odbernej lehote, považuje sa zásielka za doručení na piaty kalendárny deň odo dňa jej odoslania, aj keď sa adresát o doručení (uložení na pošte) nedozvedel. Ak adresát odmietne zásielku prevziať, považuje sa táto za doručení dňom, kedy bolo prevzatie zásielky odmietnuté.

## **Článok IX**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami 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.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, je možné uskutočniť len formou písomného a očíslovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
3. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, v tejto zmluve neupravené sa riadia najmä ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme, ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR.
4. Pokiaľ akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy alebo jej časti je, alebo ak sa stane neplatné alebo právne neúčinné, neovplyvní takáto neplatnosť alebo právna neúčinnosť ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že neplatné ustanovenie nahradia bezodkladne platným a účinným, ktoré sa čo najviac priblíži sledovanému hospodárskemu a vecnému účelu zmluvných strán.
5. Prípadné spory medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplynú z tejto zmluvy, budú riešené predovšetkým vzájomnými konzultáciami. V prípade neúspechu pri riešení vzájomných sporov dohodou sa zmluvné strany dohodli, že na riešenie všetkých sporov, vzniknutých z právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane všetkých vedľajších právnych vzťahov, nárokov na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárokov na náhradu škody, sporov o platnosť, výklad, zánik tejto zmluvy alebo tejto rozhodcovskej doložky, predložia na rozhodnutie výlučne Stálemu rozhodcovskému súdu Arbitráž, zriadenému pri Záujmovom združení právnických osôb Arbitráž, so sídlom Jilemnického 30, 036 01 Martin, IČO: 45 744 874 (ďalej len „Rozhodcovský súd Arbitráž“), ktorý bude v písomnom konaní pred jedným rozhodcom vymenovaným Rozhodcovským súdom Arbitráž konať podľa slovenského právneho poriadku, podľa Rokovacieho poriadku a Štatútu Rozhodcovského súdu Arbitráž. V prípadoch upravených ustanovením § 22a zákona o rozhodcovskom konaní sa podanie návrhu opatrenie nedoručuje protistrane. Rozhodnutie Rozhodcovského súdu Arbitráž bude pre účastníkov konečné, záväzné a vykonateľné. Účastníci tejto zmluvy sa ďalej dohodli, že:
  - a) rozhodcu ustanoví rozhodcovský súd (§ 8 ods. 1 zákona o rozhodcovskom konaní)
  - b) ak sa bude jednať o obchodnoprávny spor, môže rozhodcovský súd Arbitráž rozhodnúť aj podľa zásad spravodlivosti;

c) rozhodcovský rozsudok nie je možné preskúmať na žiadosť niektorého z účastníkov tejto zmluvy iným rozhodcovským senátom rozhodcovského súdu Arbitráž.

6. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si túto zmluvu prečítali, že vôľa strán je slobodná, vážna, prejav vôle je zrozumiteľný a určitý, že zmluva nie je uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
7. Zmluva o nájme nebytových priestorov je vyhotovená v štyroch exemplároch s platnosťou originálu, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V \_\_\_\_\_, dňa \_\_\_\_\_.2016

V \_\_\_\_\_, dňa \_\_\_\_\_.2016

---

PaedDr. Peter Kunkela  
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ  
Technická obnova a ochrana železníc, a.s. (TOOŽ)

---

Vladimír Zubaj  
Vladimír Zubaj S.V.slужby Važec