

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

## I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Slovenská republika  
Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky  
so sídlom v Banskej Bystrici

**adresa:** Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica

**právna forma:** štátna rozpočtová organizácia zriadená zákonom č. 333/2011 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti daní, poplatkov a colníctva

**IČO:** 424 99 500

**v zastúpení:** Ing. František Imrecze, prezident finančnej správy  
**bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**IBAN:** SK14 8180 0000 0070 0043 7837

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** MEGRA, s.r.o.  
Sídlo: Oravská Jasenica č. 156, 029 64 Oravská Jasenica

**Zastúpená:** Ing. Rudolf Melišík, konateľ na základe splnomocnenia druhého konateľa Daniely Graňákovskej zo dňa 04.10.2016, ktorá je prílohou tejto zmluvy

**IČO:** 36 417 831  
**DIČ :** 2021815323,  
**IČ DPH :** SK 2021815323  
**bankové spojenie:** ČSOB SK  
**IBAN:** SK65 7500 0000 0040 0120 1152  
**Zapísaný v:** Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 14865/L

(ďalej len „nájomca“)

## II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu - nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Trstená, a to budovy so súpisným číslom 963 na ulici Krakovská cesta 963/24 v Trstenej, stojacej na pozemku parcely č. 9394/4. Uvedená stavba je zapísaná v prospech prenajímateľa na liste vlastníctva č. 3985 pre katastrálne územie Trstená.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je kancelária č. **105a** o výmere 7,67 m<sup>2</sup> na 1.NP administratívnej budovy popísanej v bode 1 tohto článku (ďalej len „nebytové priestory“). S uvedenými nebytovými priestormi je spojené spoločné užívanie miestnosti č. 13 – chodby, miestnosti č. 15- WC ženy a miestnosti č. 16 - WC muži.
3. Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom poskytovania colno - deklaračných služieb.
4. Nebytové priestory a spoločné priestory sú vyznačené na situačnom nákrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

## III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory na dobu určitú päť (5) rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa čl. IX ods. 4.

## IV. Výška a splatnosť nájomného a spôsob úhrady

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou vo výške **110,00 €/m<sup>2</sup>** ročne, čo pri celkovej prenajatej ploche predstavuje čiastku 843,70 € (slovom osemstoštyridsaťtri eur 70 eurocentov ) ročne. K nájomnému sa DPH neuplatňuje.
2. **Nájomné bude splatné štvrt'ročne** vo výške **210,93 €** (slovom: dvestodesať eur 93 eurocentov) na základe zaslanej faktúry prenajímateľa, ktorá bude vystavená najneskôr do 20. dňa príslušného štvrt'roka. Splatnosť faktúry je desať (10) dní od jej doručenia nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vyhradiť si právo jednostrannej úpravy nájomného, na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to od 1.1. nasledujúceho roka. Takáto nová suma nájomného bude fakturovaná v súlade s ods. 2. tohto článku. Prvú infláciu v zmysle tohto bodu možno uskutočniť v roku 2017.
4. Za okamih zaplatenia dohodnutého nájomného sa považuje deň, kedy bola platba pripísaná na účet prenajímateľa.

## V. Služby spojené s nájmom

1. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať za úhradu poskytovanie nasledovných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov (prevádzkové náklady) :
  - a) dodávka tepla,
  - b) dodávka elektrickej energie,
  - c) dodávka vody,
  - d) odvoz smetí,
  - e) udržiavanie komunikácií a odstavných plôch.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške prenajímateľom vyúčtovaných skutočných prevádzkových nákladov, ktoré zodpovedajú podielu priestorov prenajatých na základe tejto zmluvy k celkovej užívacej ploche, čo predstavuje **0,77 %**. Predpokladané náklady na rok 2016 za služby spojené s nájomom sú cca 365,00 EUR za prenajatú plochu nebytových priestorov.
3. Náklady za tieto služby bude prenajímateľ účtovať nasledovne: prvý až tretí štvrťrok budú účtované podľa skutočných nákladov za príslušný štvrťrok, štvrtý štvrťrok bude účtovaný zálohovou platbou, ktorej výška bude zodpovedať 80 % výšky priemerných skutočných nákladov účtovaných v prvom až v treťom štvrťroku. Vyúčtovanie skutočných nákladov za štvrtý štvrťrok bude vykonané najneskoršie do konca marca nasledujúceho roka.
4. Náklady za poskytované služby bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať podielom prenajatých priestorov v aktuálnych cenách za poskytované médiá a služby na základe dodávateľských faktúr, kópie ktorých budú tvoriť prílohu vystavenej faktúry. V prípade zmien vstupných cien médií a poskytovaných služieb zo strany ich dodávateľov, budú tieto služby fakturované v aktuálnych cenách v zmysle predchádzajúcej vety – nájomca vyhlasuje, že s takouto jednostrannou úpravou cien služieb spojených s nájomom zo strany prenajímateľa súhlasí, bez výhrad.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať vyúčtované platby za **služby** štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v stanovenej lehote splatnosti faktúry na účet prenajímateľa.

## VI. Následky omeškania platieb

1. V prípade omeškania nájomcu s nájomným, úhradou za služby spojené s nájomom alebo iných platieb podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ právo fakturovať nájomcovi úroky z omeškania podľa § 369 ods. 2 zákona č. 513/1991 Z. z. v znení neskorších predpisov. Zaplatením úrokov z omeškania nie sú dotknuté nároky zmluvných strán na náhradu škody.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať vyúčtované úroky z omeškania na účet prenajímateľa na základe osobitnej faktúry v lehote splatnosti do 10 dní od doručenia faktúry alebo v rámci faktúry za iné platby podľa tejto zmluvy v lehote splatnosti takejto faktúry.

## VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečovať funkčnosť všetkých štandardných zariadení a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zo zákona č. 75/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
3. V prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov t.j. predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“).

V prípade, ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za týmto účelom je povinný v súlade s § 6 písm. l) zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP a o zmene a doplnení niektorých zákonov vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti.

4. Vzhľadom na užívanie predmetu nájmu nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za fyzické osoby zdržiavajúce sa na mieste predmetu nájmu, pokiaľ ide o otázky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a zodpovedá prenajímateľovi aj za škody spôsobené týmito osobami v predmete nájmu alebo v objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
5. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom vykonania bežných revízií, údržby a opráv.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Pri vzniku škody v nebytových priestoroch zavinenej nájomcom sa tento zaväzuje odstrániť ju na vlastné náklady. Nájomca bude počas trvania nájmu vykonávať bežnú údržbu v predmete nájmu, v súlade s prílohou Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory, na svoje náklady.
8. Akékoľvek zmeny na nebytových priestoroch môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom správcu majetku štátu – Finančného riaditeľstva Slovenskej republiky, v opačnom prípade má prenajímateľ nárok na odstúpenie od tejto zmluvy. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na nebytových priestoroch, len ak prenajímateľ - správca majetku štátu, ktorým je Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky dalo predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazalo uhradiť tieto náklady. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu nebytových priestorov.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá nebytové priestory tvoriace majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe, platí ustanovenie článku VIII. ods. 3 tejto zmluvy. Nájomca je povinný pri výkone účelu nájmu nezasahovať do činnosti prenajímateľa, ktorú vykonáva v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza; rovnako v prípade stanovenia času poskytovania svojich služieb v predmete nájmu je povinný tieto zosúladiť s úradnými hodinami platným pre daný objekt a výkon činnosti prenajímateľa; v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
10. Nájomca môže nebytové priestory užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať režimové opatrenia vzťahujúce sa na ochranu fyzickej a objektovej bezpečnosti platné pre budovu, v ktorej sa prenajatý nebytový priestor nachádza.
11. Akákoľvek platba uskutočňovaná bezhotovostným prevodom na bankový účet ktorejkoľvek zmluvnej strany sa považuje za zaplatenú až v deň pripísania danej platby v celom rozsahu na účet.
12. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
13. V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje nehnuteľnosti vypratať a odovzdať poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Stav nad bežné opotrebenie je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v lehote určenej prenajímateľom, resp. je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady súvisiace s odstránením takéhoto stavu. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľností na začiatku ako aj na konci nájmu spíšu zmluvné strany protokol.

14. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v lehote dohodnutej v článku VIII odseku 5 tejto zmluvy, môže prenájomcať na náklady nájomcu vypratať veci vnesené nájomcom za účasti nezúčastnenej tretej osoby a notára. S uvedeným postupom nájomca uzatvorením tejto zmluvy súhlasí a zaväzuje sa všetky takto vzniknuté náklady prenájomcaťovi uhradiť bez zbytočného odkladu po tom, ako mu bude prenájomcaťom oznámená celková suma nákladov spojených s vypratáním.

### VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby nájmu, tak ako je uvedené v čl. III. ods. 1. tejto zmluvy. Nájom môže byť ukončený aj dohodou zmluvných strán.
2. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť aj v dôsledku výpovede zmluvných strán z dôvodov ustanovených v § 9 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.
3. Nájomca nie je oprávnený prenáchať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá nebytové priestory tvoriace majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je takáto zmluva neplatná v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z.
4. Nájom podľa tejto zmluvy končí aj
  - a) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak ktorákoľvek zo zmluvných strán podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä omeškanie nájomcu s platením nájomného o viac ako štyridsať (40) dní, užívanie nehnuteľností v rozpore s dohodnutým účelom, poškodzovanie predmetu nájmu nad bežné opotrebenie, nedodržiavanie režimových opatrení prenájomcaťa. V prípade odstúpenia je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenájomcaťovi do troch (3) dní od doručenia odstúpenia,
  - b) v prípade, ak predmet nájmu prestane byť v priebehu trvania nájmu pre prenájomcaťa dočasne prebytočný; v takomto prípade nájom zaniká dňom vydania rozhodnutia prenájomcaťa o zrušení prebytočnosti.
5. Pri skončení nájmu výpoveďou podľa tohto článku si prenájomcať a nájomca dojednali výpovednú lehotu v trvaní jedného mesiaca, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. V prípade skončenia nájmu z dôvodov podľa bodu 4 tohto článku je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať do troch (3) dní od doručenia písomného odstúpenia.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

### IX. Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno zmeniť len na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, formou očíslovaných dodatkov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa považuje za riadne doručení každá poštová alebo kuriérska zásielka zaslaná na adresu pre doručovanie, a to aj v prípade, keď si dotknutá zmluvná strana ako adresát odmietne prevziať poštovú / kuriérsku zásielku, alebo uplynie lehota na jej odber na pošte alebo u kuriéra. V takom prípade nastanú účinky doručenia márnym uplynutím posledného dňa odbernej lehoty. V prípade, ak je adresát neznámy, adresa nie je skutočná alebo sa z akéhokoľvek iného dôvodu zásielku nepodarí doručiť adresátovi, považuje sa za doručení dňom, kedy sa vrátila späť odosielateľovi, alebo dňom uvedenom na poštovom podacom lístku, resp. obálke. Adresou pre doručovanie je v prípade prenajímateľa:

**Colný úrad Banská Bystrica**

Partizánska cesta 17

975 90 Banská Bystrica

a v prípade nájomcu je adresou pre doručovanie:

**MEGRA, s.r.o.**

Oravská Jasenica 156

029 64 Oravská Jasenica

Uvedené adresy zmluvné strany považujú za doručovacie pre túto zmluvu, a to až do času, kým nebude druhej zmluvnej strane preukázateľne písomne oznámená ich zmena.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu s jej znením zo strany Ministerstva financií SR v súlade s § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ktoré zabezpečí prenajímateľ. So zverejnením zmluvy podľa predchádzajúcej vety nájomca súhlasí, bez výhrad; súčasne dáva prenajímateľovi súhlas so spracúvaním údajov v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
4. Vzťahy, práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, ďalej zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, na tejto zmluve sa dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle je slobodný a vážny a nebol vykonaný v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom zmluvnými stranami prečítaná a nakoľko doslovné znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s prejavom zmluvných strán tejto zmluvy, zmluvné strany túto zmluvu podpisujú.
6. Zmluva je vyhotovená v šiestich výtlačkoch, jeden si ponechá Ministerstvo financií Slovenskej republiky, tri sú určené pre Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky a dva si ponechá nájomca. Každé vyhotovenie má platnosť originálu.

V Bratislave, dňa .....

V Oravskej Jasenici, dňa .....

Prenajímateľ :

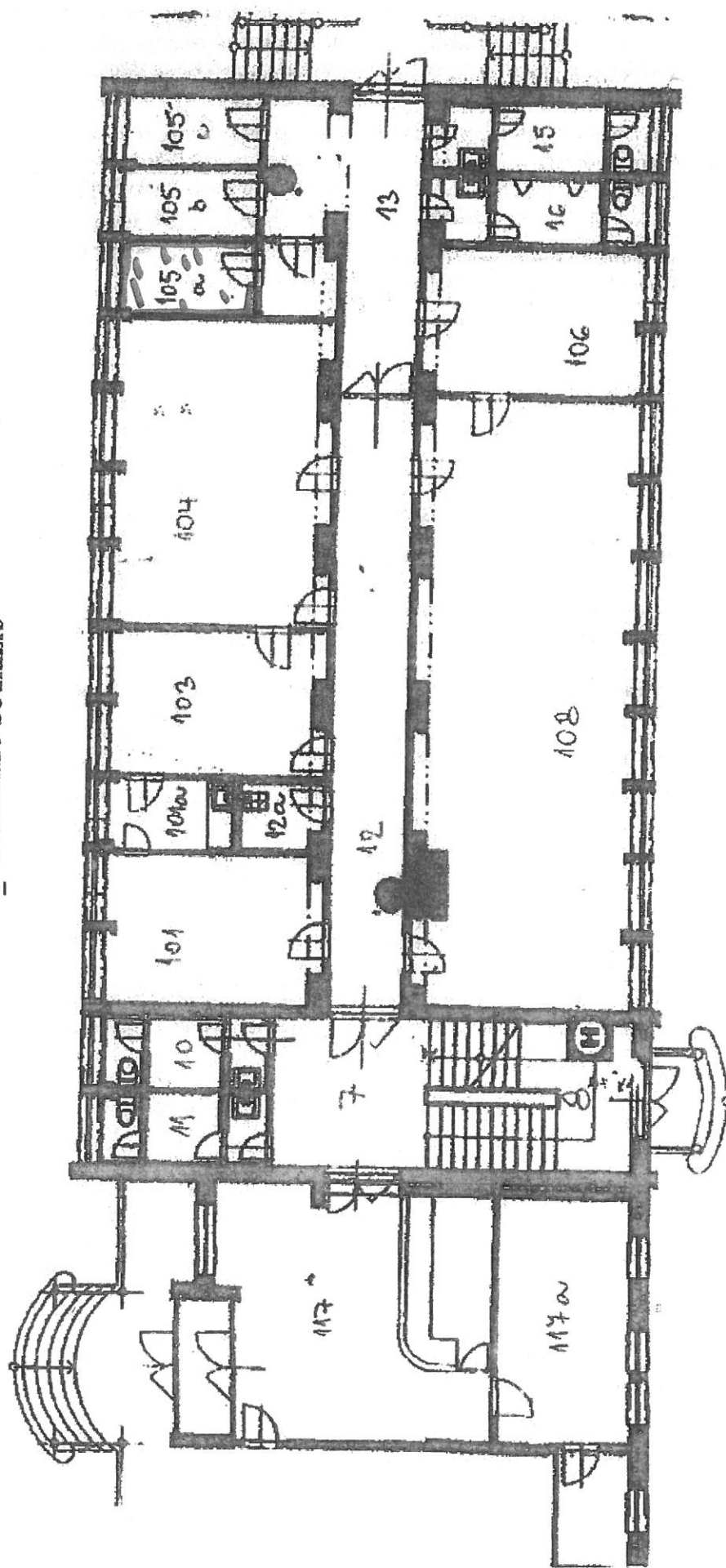
Nájomca :

.....  
**Ing. František Imrecze**

prezident finančnej správy

.....  
**Ing. Rudolf Melišík**

COLNÝ ÚRAD ŽILINA - Trstená, Krakovská cesta 963/24  
I. nadzemné podlažie



## Generálne splnomocnenie

Podpísaná

**Daniela Graňáková**

Štatutárny zástupca – konateľ spoločnosti:

**MEGRA s. r. o., so sídlom Oravská Jasenica 156, IČO: 36 417 831**, spoločnosť zapísaná  
v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, oddiel: Sro, vložka číslo: 14865/L

**splnomocňujem týmto:**

**Ing. Rudolfa Melišíka,**

na všetky úkony, ktoré sú potrebné v súvislosti s podpísaním nájomnej zmluvy na prenájom  
nebytového priestoru – kancelárie č. 105a o výmere 7,67 m<sup>2</sup> nachádzajúcu sa v budove PCÚ  
so súpisným číslom 963 na ulici Krakovská cesta 963/24 v Trstenej.

V Oravskej Jasenici dňa 04. 10. 2016

.....  
Daniela Graňáková

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR 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 uzavretou 17.10.2016 medzi Slovenskou republikou, správcom Finančným riaditeľstvom Slovenskej republiky, so sídlom: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 42 499 500 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou MEGRA, s. r. o., so sídlom: Oravská Jasenica č. 156, 029 64 Oravská Jasenica, IČO: 36 417 831 ako nájomcom, ktorej predmetom je nájom nebytového priestoru o výmere 7,67 m<sup>2</sup> (kancelária č. 105a) na 1. NP administratívnej budovy na ulici Krakovská cesta 963/24 v Trstenej, súpis. č. 963, situovanej na pozemku par. č. 9394/4 nachádzajúcej sa v kat. území Trstená, obec Trstená, okres Tvrdošín, vedenej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 3985.

V Bratislave 01.02.2017

K spisu číslo: MF/8381/2017-821

riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho