

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“)

medzi

## 1. Prenajímateľom:

Slovenská republika v zastúpení správcom majetku štátu:

Ústav na výkon trestu odňatia slobody a Ústav na výkon väzby

Sídlo: Gučmanova 19/670, 920 41 Leopoldov

Korešpondenčná adresa: Gučmanova 19/670, priečinok 7, 920 41 Leopoldov

Štatutárny orgán: plk. Ing. Michal Halás - riaditeľ ústavu

IČO: 00738 271

DIČ: 2021148019

Bankové spojenie: Štátna pokladnica č. účtu: SK83 8180 0000 0070 0016 3637

č. účtu: SK39 8180 0000 0070 0016 3653

č. účtu: SK42 8180 0000 0070 0016 3696

zriadený na základe Zriaďovacej listiny Ministerstva spravodlivosti SR, č. GR ZVJS-187/40-2001 zo dňa 31.01.2001.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## 2. Nájomcom:

Dana Cepková

Sídlo: Trakovice 453, 919 33 Trakovice

Štatutárny orgán: Dana Cepková

IČO: 44580509

DIČ: 1074188599

IČ DPH: SK 1074188599

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., č. účtu: SK28 0900 0000 0050 6699 1700

Údaje zo Živnostenského registra Okresného úradu v Trnave, Číslo živnostenského registra: 250-27117

(ďalej len „nájomca“)

## Čl. I

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ako správca majetku štátu prenecháva nájomcovi do nájmu dočasne prebytočný nehnuteľný majetok nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbách bez zápisu v katastri nehnuteľností, situovaných na parcelách č. 2466, 2468/1 zapísaných na LV č. 113, katastrálne územie Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec, na adrese Gučmanova 19/670, 920 41 Leopoldov, bližšie špecifikovaný ako:

Nebytové priestory - výrobné a skladovacie priestory (450 m<sup>2</sup>), ostatné priestory (62 m<sup>2</sup>) o celkovej výmere 512 m<sup>2</sup>, na 1. N.P. - prízemie dvoch stavieb, objekt č. 37 - Sklady NZ, stavba bez zápisu v katastri nehnuteľností.

Predmetom nájmu sú nasledujúce priestory o celkovej výmere 90 m <sup>2</sup> :	
ostatné priestory	- 62 m <sup>2</sup>
<u>výrobné a skladovacie priestory</u>	<u>- 450 m<sup>2</sup></u>
celkom nebytové priestory o výmere (ďalej len „predmet nájmu“).	- 512 m <sup>2</sup>

2. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, sú vyznačené v situačnom pláne (Príloha č. 1), ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu nie je vybavený ústredným vykurovaním, prívodom teplej a studenej vody, počítačovou sieťou a nie je napojený na existujúcu elektroinštaláciu. Prenajímateľovi s užívaním predmetu nájmu nájomcom nevznikajú žiadne prevádzkové náklady.
4. Predmet nájmu podľa bodu č.1 tohto článku sa dáva do nájmu za účelom vlastných výrobných a skladových činností v oblasti spracovania, predaja reziva a výrobkov z dreva.
5. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté priestory iba na dohodnutý účel, uvedený v bode 4 tohto článku.
6. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, tento je užívateľsky schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
7. Nájomca je oprávnený s predmetom nájmu užívať bezodplatne spoločné priestory (napr. WC, chodba), ak sa nenachádzajú v prenajímanom priestore k výlučnej dispozícii nájomcu.

## Čl. II

### Doba trvania nájmu a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú v trvaní od dátumu nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31.12.2022.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a dňom účinnosti tejto zmluvy ho preberá na dohodnutý účel. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať. Nájomca je povinný prevziať predmet nájmu v deň začatia nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. Dňom prevzatia predmetu nájmu preberá nájomca zodpovednosť za predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu.

## Čl. III

### Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a úhrady za služby súvisiace s nájmom

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne:  
Za nájom priestorov podľa Čl. I. bodu 1 vo výške 18,26 eur/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 9.349,12 eur/rok,

Štvrťročné nájomné spolu predstavuje: 2.337,28 eur.

Mesačné nájomné spolu predstavuje: 779,0933 eur.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude poukazovať prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa mesačne na základe faktúry prenajímateľa v stanovenej výške a v lehote jej splatnosti - číslo účtu SK8381800000007000163637.
3. Faktúra za príslušný mesiac bude vystavená prenajímateľom do 5. dňa v mesiaci a splatná bude do 25. dňa príslušného mesiaca.
4. Rozdiel, prípadne preplatok alebo nedoplatok, prenajímateľ zúčtuje nájomcovi v nasledujúcom mesiaci.
5. V prípade omeškania s platením nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania z nezaplatenej sumy v zmysle ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o percento medziročnej oficiálne oznámenej inflácie od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o inflácii zverejnené na základe písomného dodatku k tejto zmluve a v prípade zmeny zákonnej úpravy dane z nehnuteľností o výšku nárastu tejto dane odo dňa účinnosti tejto úpravy.

#### **Čl. IV**

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

1. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatých nebytových priestorov a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.
2. Nájomca bude využívať prenajaté priestory riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu.
3. Bežnú údržbu prenajatých priestorov, okrem opráv v rozsahu generálnej opravy (jedná sa o stavebné práce veľkého rozsahu, napr. oprava strechy, oprava budovy súvisiaca s narušením jej statiky, oprava plášťa budovy, vrátane zateplenia, výmena okien a iné), zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
4. Prenajímateľ vopred prerokuje s nájomcom opodstatnenosť potreby vykonania opráv väčšieho rozsahu, ktorá má vplyv na riadne užívanie prenajatých priestorov.
5. Všetky stavebné a iné úpravy prenajatých priestorov môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa pri dodržaní všeobecne platných predpisov.
6. Nájomca umožní prenajímateľovi v prípade vzniku havárie okamžitý prístup do prenajatých priestorov, za týmto účelom zabezpečí duplikát kľúčov k prenajatým priestorom.

7. Pravidelnú kontrolu technického stavu prenajatých priestorov vykoná prenajíateľ 1 x ročne ako súčasť inventarizácie nehnuteľností.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajíateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania veci pre jej vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatých nebytových priestorov v rozsahu nutnom pre vykonávanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
9. V súlade s § 670 Občianskeho zákonníka sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady, prenajaté priestory poistiť na dobu nájmu, podľa čl. II tejto zmluvy, najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy, proti prípadným škodám vzniknutým živelnou pohromou alebo činnosťou nájomcu. Zároveň musí nájomca preukázať vinkuláciu poistenia v prospech prenajíateľa počas doby nájmu. Fotokópiu predmetnej poistnej zmluvy je nájomca povinný predložiť prenajíateľovi do 3 dní po jej uzatvorení. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi každú nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré by spôsobili škodu na majetku prenajíateľa. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
10. Nájomca nemá voči prenajíateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení a majetku požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť, príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
11. Nájomca je povinný umožniť povereným kontrolným a revíznym zamestnancom prenajíateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom overenia ich technického stavu a spôsobu ich užívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 3 mesiacov pred ukončením účinnosti tejto zmluvy umožní vstup do prenajatých nebytových priestorov zamestnancom prenajíateľa a záujemcom o prípadný prenájom priestorov. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
12. Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
13. Nájomca je povinný pri využívaní prenajatých priestorov, resp. pri ich úpravách, dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných všeobecne právnych predpisov:
  - a) upravujúcich ochranu pred požiarimi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť v prenajatých priestoroch ochranu pred požiarimi a vykonávať v určených obdobiach revíziu požiaro-technického zariadenia (hydranty a PHP). Správu o vykonaní revízie požiaro – technického zariadenia je nájomca povinný odovzdať prenajíateľovi do jedného mesiaca po podpísaní tejto zmluvy a opakovane v určených obdobiach podľa platných predpisov o ochrane pred požiarimi. Pri podpísaní tejto zmluvy je nájomca povinný prenajíateľovi predložiť projektovú dokumentáciu protipožiarnej bezpečnosti prenajatých nebytových priestorov v zmysle § 4 písmena k) zákona č.

314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Obsah projektu protipožiarnej bezpečnosti stavby je uvedený v prílohe č. 7 k vyhláške MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Pri vypracovaní projektu protipožiarnej bezpečnosti stavby treba postupovať podľa vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb v znení vyhlášky MV SR č. 307/2007 Z.z. Kontrolnú činnosť bude vykonávať požiarny technik prenajímateľa, orgán dozoru zboru a požiarny technik nájomcu. Požiarny dozor v objektoch Zboru väzenskej a justičnej stráže vykonáva orgán dozoru zboru podľa RMS č. 1/2013 o zriadení orgánu dozoru Zboru väzenskej a justičnej stráže nad bezpečnosťou a ochranou zdravia pri výkone štátnej služby a pri práci a pre ochranu pred požiarmi. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. znáša sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažne porušenie tejto zmluvy.

- b) upravujúcich nakladanie s odpadmi, najmä povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 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. Nájomca je povinný separovať odpady podľa vyhlášky MŽP SR č. 365/2015, ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov. Z dôvodu predchádzania negatívnym vplyvom na životné prostredie v areáli ústavu, si prenajímateľ vyhradzuje právo kedykoľvek kontrolovať správnosť triedenia a uskladnenia ostatného a nebezpečného odpadu. Likvidáciu ostatného odpadu (napr.: papier, textil, drevo, kovový odpad, objemový odpad a iné) a nebezpečného odpadu si zabezpečí nájomca. Vývoz komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu zabezpečí prenajímateľ, alebo Mestský úrad Leopoldov, ktorý zabezpečuje vývoz komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu.
14. Skladovať jedy, horľavé látky v zmysle STN 650201 a vyhlášky MV SR č. 96/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú zásady protipožiarnej bezpečnosti pri manipulácii a skladovaní horľavých kvapalín, ťažkých vykurovacích olejov a rastlinných a živočíšnych tukov a olejov v znení neskorších predpisov môže nájomca iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
15. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať pravidelné revízie elektroinštalácie (svetelnej, motorickej, elektrických strojov a spotrebičov) podľa platnej STN od napájacieho bodu. Platné správy o vykonaní revízií je nájomca povinný na vyzvanie predložiť k nahliadnutiu prenajímateľovi.
16. Nájomca je povinný ihneď ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v tejto nájomnej zmluve. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
17. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Všetky náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu znáša nájomca sám.

## **Čl. V** **Ukončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zanikne:
  - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
  - b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je, pokiaľ sa účastníci tejto zmluvy písomne nedohodnú inak 2-mesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak:
  - a) po písomnej výzve prenajímateľa nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s touto zmluvou,
  - b) nájomca je o viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného podľa čl. III tejto zmluvy,
  - c) nájomca aj napriek písomnému upozorneniu závažným spôsobom porušuje ustanovenia zmluvy, ktorých porušenie táto zmluva označuje za závažné.
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
3. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b) prenajatý nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany môžu pred uplynutím doby nájmu túto zmluvu vypovedať alebo skončiť dohodou, a to bez uvedenia dôvodu.

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

1. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že súhlasia s obsahom tejto zmluvy a nie sú im známe žiadne skutočnosti, ktoré by vylučovali jej podpísanie.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve si vyžadujú písomnú formu a súhlasný konsenzus oboch zmluvných strán prejavový ich vlastnoručnými podpismi.
3. Zmluvné vzťahy, neupravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v platnom znení.
4. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dva rovnopisy a jeden rovnopis zmluvy je určený pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky za účelom jej archivácie.
5. Táto zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, nie v tiesni a ani nie za nápadne nevýhodných podmienok, prejavy vôle zmluvných strán sú určité a zrozumiteľné, zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

6. Zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom 01.01.2018 a zverejňuje sa v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). V prípade nezverejnenia tejto zmluvy v registri do 31.12.2017 nadobúda táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri.
7. Zmluva je zaevidovaná u prenajímateľa pod číslom: ÚVTOSaÚVVV-491-19/32-2017

V Leopoldove, dňa 22.11.2017

V Leopoldove, dňa 22.11.2017

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



plk. Ing. Michal Halás  
riaditeľ



Dana Cepková