

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. (ďalej len „Zmluva“)

ev. č. nájomcu: **1670/6240/2022**

ev. č. prenajímateľa:

### medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ :** **Banskobystrická regionálna správa ciest, a. s.**  
Sídlo : Majerská cesta 94, 974 96 Banská Bystrica  
Právna forma : akciová spoločnosť, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sa, Vložka č.: 909/S  
Zastúpená : Ing. Martin Lejtrich, predseda predstavenstva  
Ing. Róbert Machala, podpredseda predstavenstva  
IČO: 36 836 567  
DIČ: 20 22 45 11 89  
IČ DPH: SK 20 22 45 11 89  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
Telefón/ fax:  
(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

**Nájomca:** **Slovenská správa ciest**  
Sídlo: Miletičova 19, 826 19 Bratislava  
Právna forma: Štátna rozpočtová organizácia zriadená Ministerstvom dopravy, pôšt a telekomunikácií SR zriaďovacou listinou č. 5854/M-95 zo dňa 07.12.1995 v úplnom znení pod č. 316/M-2005 zo dňa 14.02.2005 zmenená rozhodnutiami MDPT SR č. 100 zo dňa 11.05.2006 a č. 86 zo dňa 22.05.2008 a rozhodnutím MDVRR SR č. 162 zo dňa 24.10.2014 a naposledy zmenená rozhodnutím MDVRR SR č. 24 zo dňa 22.03.2016  
Štatutárny orgán: Ing. Ivan Rybárik, generálny riaditeľ SSC  
osoba oprávnená uzavrieť zmluvu: Ing. Miloš Kreth, riaditeľ IVSC Banská Bystrica, poverený riadením  
IČO: 00 003 328  
DIČ: 2021067785  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
Telefón:

(Prenajímateľ a Nájomca budú ďalej v tejto zmluve spoločne označovaní aj ako „Zmluvné strany“)

### Článok I.

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve BBSK, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Krupina, v obci Krupina v okrese Krupina zapísanej na liste vlastníctva č. **1353** ako administratívna budova I., súp. č. 1779 postavenej na pozemku parc. č. 6397/3 (ďalej len „**Budova**“). Kópia listu vlastníctva pre informatívne účely tvorí Prílohu č. 1 k tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi a Nájomca prijíma do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na 1 nadzemnom podlaží Budovy, a to:
  - kancelárske priestory – kancelária č. 1 o výmere 25 m<sup>2</sup> nachádzajúca sa na konci chodby (ďalej len „**Nebytové priestory**“) a

- odstavné-parkovacie plochy v areáli BBRSC Krupina /2 parkovacie miesta v areáli strediska KA, každé o výmere 3x6 m, spolu celkom 36 m2/  
Pôdorys Budovy s vymedzením prenajatých Nebytových priestorov tvorí Prílohu č. 2 k tejto Zmluve, Protokol o odovzdaní a prevzatí Nebytových priestorov tvorí Prílohu č. 3 k tejto Zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu špecifikovaný v predchádzajúcom bode užívať za účelom výkonu administratívnych činností svojich zamestnancov vysunutého pracoviska a na parkovanie služobných motorových vozidiel nájomcu.
  4. Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s nájmom Nebytových priestorov Prenajímateľom Nájomcovi, uvedených v článku III., ods. 2 písm. a) až c) tejto zmluvy.
  5. Nájomca je popri Nebytových priestoroch oprávnený tiež užívať plochy, priestory a zariadenia Budovy, ktoré sú určené na spoločné užívanie všetkým nájomcom Budovy a ktoré sú nevyhnutne potrebné na riadne užívanie Nebytových priestorov Nájomcom a jeho zamestnancami, zákazníkmi a pozvanými osobami (ďalej len „**Spoločné priestory**“).
  6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať iba v čase otváracích hodín Prenajímateľa a zaväzuje sa rešpektovať režim otvárania a zatvárania vstupnej brány a administratívnej budovy. Nájomca súhlasí a zaväzuje sa, že bude dodržiavať v Budove režim otvárania a zatvárania a predmet nájmu bude užívať iba v nasledovnom čase:

pondelok – piatok od 6:00 hod. – do 15:00 hod.  
sobota, nedeľa, štátne sviatky – na základe dohody

## Článok II.

### Doba trvania nájmu

1. Nájom sa dojednáva **na dobu neurčitú** so začiatkom odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.

## Článok III.

### Nájomné a ostatné platby

1. Nájomné za užívanie Nebytových priestorov dohodli Zmluvné strany v nasledujúcej výške: **Kancelárske priestory nájom - 150 EUR/mesačne** (nájom oslobodený od dane podľa § 38 ods. 3 zákona o DPH č. 222/2004 Z.z ). Dojednaná cena nájomného zahŕňa aj nájom za odstavné a parkovacie plochy.
2. Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov /služby/ nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená zálohovo.  
Zmluvné strany sa dohodli na výške záloh za vedľajšie náklady, spojené s užívaním nebytových priestorov, nasledovne:

a) dodávka elektrickej energie	50 EUR/mesačne
b) dodávka studenej vody, odvádzanie odpadovej vody, odvádzanie zrážkovej vody	20 EUR/mesačne
c) dodávka tepla, teplej vody	35 EUR/mesačne

**Výška záloh za vedľajšie náklady spojené s užívaním nebytových priestorov spolu: 105,00 EUR mesačne bez DPH.**

Pri fakturácii k cene za vedľajšie náklady spojené s užívaním nebytových priestorov bude pripočítaná sadzba DPH v zmysle aktuálne platného zákona o DPH.
3. Dodávku ostatných služieb (napríklad upratovanie Nebytových priestorov, odvoz odpadu a pod.) si Nájomca zabezpečuje vo vlastnom mene a na vlastné náklady uzatvorením priamych zmlúv s príslušným poskytovateľom služby.
4. Nájomné ako aj sumárna zálohová platba vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov budú splatné mesačne vždy k 15.-temu dňu príslušného mesiaca, za ktorý sa platí, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, spôsobom bezhotovostného prevodu peňažných prostriedkov na účet Prenajímateľa.

5. Závazok Nájomcu uhradiť platby podľa tejto Zmluvy sa považuje za splnený pripísaním príslušnej platby na účet Prenajímateľa v peňažnom ústave Prenajímateľa uvedenom v záhlaví tejto zmluvy.
6. V prípade zmeny sadzieb DPH, vyvolaných zmenou zákona o DPH, budú tieto premietnuté vo faktúrach odo dňa ich účinnosti.
7. V prípade, že sa preukázateľne zvýši výška vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov, prenajímateľ si vyhradzuje právo primerane zvýšiť zálohové platby za vedľajšie náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, čo zmluvné strany upravujú dodatkom k tejto zmluve.
8. Vyúčtovanie vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov prenajímateľ vykoná a vyúčtovaciu faktúru doručí nájomcovi za zúčtovacie obdobie, ktorým je jeden kalendárny rok, do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade nedoplatku vystaví prenajímateľ ťarchopis, splatný 15 dní odo dňa doručenia nájomcovi. V prípade preplatku, vystaví prenajímateľ dobropis, splatný 15 dní odo dňa vystavenia prenajímateľom.

#### Článok IV.

##### Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať Nebytové priestory počas nájmu len na dohodnutý účel a v dohodnutom čase. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe alebo akýmkoľvek iným spôsobom umožniť užívanie Nebytových priestorov alebo ich akejkoľvek časti tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Nájomca prehlasuje, že si Nebytové priestory pred dňom podpísania tejto zmluvy prezrel fyzickou obhliadkou a že Nebytové priestory sú ku dňu podpísania tejto zmluvy v stave spôsobilom na ich užívanie. O odovzdaní a prevzatí Nebytových priestorov bude spísaný Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý bude tvoriť Prílohu č. 3 k tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný najneskôr v nasledujúci deň po zistení, že sa v Nebytových priestoroch vyskytla potreba väčších opráv, písomne oznámiť Prenajímateľovi túto potrebu a umožniť mu vykonanie týchto a iných opráv, v opačnom prípade Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti a nemá nároky, ktoré by mu prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Nebytové priestory na dohodnutý účel nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený v Nebytových priestoroch vykonávať stavebné úpravy presahujúce rámec bežnej údržby bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný dodržiavať s ohľadom na prenajaté Nebytové priestory povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov v oblasti ochrany životného prostredia, majetku, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a protipožiarnej ochrany. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za celkové zabezpečenie protipožiarnej ochrany prenajatých Nebytových priestorov v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších právnych predpisov a súvisiacich predpisov. Pri vykonávaní činností podľa tohto bodu je Nájomca povinný počínať si tak, aby nedochádzalo k žiadnym obmedzeniam činnosti, prevádzky alebo užívania nebytových priestorov Prenajímateľom alebo iných nájomcov Budovy.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať v Nebytových priestoroch a v spoločných priestoroch Budovy čistotu a poriadok.
7. Nájomca je povinný, ak nebude písomne dohodnuté inak, ku dňu ukončenia nájmu Nebytové priestory vypratať, uviesť Nebytové priestory do pôvodného stavu, s výnimkou ponechania uskutočnených a Prenajímateľom odsúhlasených stavebných úprav, ak nebolo dohodnuté ich odstránenie, odstrániť všetky reklamné nápisy a informačné tabule, ktoré na Budove, pred alebo za Budovou umiestnil a protokolárne Nebytové priestory odovzdať poverenému pracovníkovi Prenajímateľa. V prípade nesplnenia povinností podľa tohto bodu tak urobí Prenajímateľ na náklady Nájomcu. Nájomca nezodpovedá za opotrebovanie Nebytových priestorov zvyčajným a bežným používaním s ohľadom na dĺžku nájmu.
8. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi po predchádzajúcej výzve prístup do Nebytových priestorov za prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby na kontrolu stavu, spôsobu

a účelu využívania Nebytových priestorov. Na účel ukázania Nebytových priestorov potencionálnym nájomcom je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi prístup do Nebytových priestorov, a to len za prítomnosti Nájomcu a len počas posledných 30 dní prenájmu Nebytových priestorov. Prenajímateľ bude vykonávať práva podľa tohto bodu primeraným spôsobom.

9. V prípade, ak Nájomca ku dňu skončenia nájmu alebo v posledný deň písomne dohodnutej dlhšej lehoty na vypratanie a odovzdanie predmetu nájmu, predmet nájmu nevypratá a/alebo protokolárne neodovzdá Prenajímateľovi, Prenajímateľ je oprávnený bez ďalšieho:
  - a) otvoriť predmet nájmu, vstúpiť na predmet nájmu, vykonať súpis hnuiteľných vecí, ktoré sa na predmete nájmu nachádzajú a všetky hnuiteľné veci tam sa nachádzajúce premiestniť do iných priestorov, ponechať ich na predmete nájmu alebo ich uložiť na uskladnenie u tretej osoby,
  - b) odo dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu alebo uplynutím písomne dohodnutej dlhšej lehoty na vypratanie a odovzdanie predmetu nájmu, prerušiť Nájomcovi poskytovanie Služieb.
10. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady, ktoré Prenajímateľovi vznikli v súvislosti s premiestnením vecí Nájomcu do iných priestorov a/alebo ich uložením u tretej osoby podľa ods. 9. písm. a) tohto článku.
11. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škodu vzniknutú v dôsledku postupu Prenajímateľa v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, prípadnú vzniknutú škodu znáša v celom rozsahu Nájomca.
12. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku Prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky Nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
13. Nájomca nemôže práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo s ňou súvisiace postúpiť alebo previesť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

#### **Článok V.**

##### **Práva a povinnosti Prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívanie Nebytových priestorov v súlade s touto zmluvou a účelom nájmu a umožniť Nájomcovi, jeho zamestnancom a klientom prístup k Nebytovým priestorom v dohodnutom čase. Nájomca prehlasuje, že Nebytové priestory sú ku dňu podpísania tejto zmluvy v stave spôsobilom na ich užívanie na dohodnutý účel nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Nebytové priestory v deň podpísania tejto Zmluvy Zmluvnými stranami.
2. Ak nie je v tejto zmluve uvedené inak, Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi riadne plnenie Služieb a zaistí odstránenie závad spojených s ich poskytovaním.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že Budova je poistená proti príslušným poistným udalostiam a že riadne platí poistné.
4. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škodu na hnuiteľných veciach vnesených Nájomcom do Nebytových priestorov, spôsobenú ich stratou, zničením alebo poškodením v dôsledku krádeže alebo lúpeže, iným zavinením Nájomcu alebo tretej osoby. Pre tieto prípady Prenajímateľ odporúča Nájomcovi vykonať s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa potrebné bezpečnostné opatrenia a poistiť hnuiteľný majetok vnesený do Nebytových priestorov.

#### **Článok VI.**

##### **Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká:
  - a) dohodou,
  - b) výpoveďou,
  - c) odstúpením od zmluvy,
  - d) zánikom predmetu nájmu,
  - e) zánikom právnickej osoby, ak nemá právneho nástupcu.

2. Túto zmluvu môže prenajímateľ a nájomca vypovedať aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V prípade podstatného porušenia zmluvných povinností Nájomcu, ako je najmä
  - a) neuhradenie Nájomného alebo platieb za Služby viac než 30 dní po lehote splatnosti,
  - b) prenechanie Nebytových priestorov alebo ich časti do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy,môže Prenajímateľ od tejto zmluvy aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu a poskytnutia dodatočnej lehoty na plnenie odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia o odstúpení Nájomcovi. Ku dňu účinnosti odstúpenia dochádza k zániku tejto zmluvy, čím nie je dotknutá povinnosť Nájomcu uhradiť Prenajímateľovi všetky záväzky vzniknuté na základe tejto zmluvy do dňa odstúpenia.

## **Článok VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Zmeny a dodatky k tejto zmluve sa môžu uskutočniť len po vzájomnej dohode obidvoch Zmluvných strán, písomnou formou a musia byť podpísané obidvoma Zmluvnými stranami.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana dostane pri podpísaní jedno vyhotovenie.
6. Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
  - *Príloha č. 1: List vlastníctva*
  - *Príloha č. 2: Pôdorys Nebytových priestorov*
  - *Príloha č. 3: Protokol o odovzdaní a prevzatí Nebytových priestorov*

V Banskej Bystrici dňa .....

V Banskej Bystrici dňa .....

Prenajímateľ:

Nájomca:

---

**Banskobystrická regionálna správa ciest, a.s.**

Ing. Martin Lejtrich  
predseda predstavenstva

---

**Slovenská správa ciest**

Ing. Miloš Kreth  
riaditeľ IVSC Banská Bystrica, poverený  
riadením

---

**Banskobystrická regionálna správa ciest, a.s.**

Ing. Róbert Machala  
podpredseda predstavenstva