

# **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

**č.p. : CPZA-MP-2023/005412-002**

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)  
(ďalej len „zmluva“)

---

## **Zmluvné strany**

**Prenajímateľ :** **BORTEX, s.r.o.**

Sídlo : Miestneho priemyslu 571, 029 01 Námestovo

Zastúpený: Ing. Vladimír Petriska, konateľ

IČO : 47 711 671

IČDPH : SK2024065516

Bankové spojenie : Tatra banka, a.s. Námestovo

IBAN : SK55 1100 0000 0029 4407 5711

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel : Sro, vložka č.72979/L.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca :** **Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky**

Sídlo : Pribinova 2, 812 72 Bratislava

Zastúpené : plk. Ing. Oľga Grausová, zástupkyňa generálneho riaditeľa a súčasne riaditeľka organizačného odboru sekcie ekonomiky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky na základe plnomocenstva č. p.: SL-OPS-2023/005305-248

IČO : 00151866

DIČ : 2020571520

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

IBAN : SK78 8180 0000 0070 0018 0023

Adresa pre doručovanie : Centrum podpory Žilina  
Kuzmányho 26, 012 23 Žilina

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

## Čl. I

### Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku, a to stavby - admin. budova AKORD a.s. Námestovo so súp.č. 571 nachádzajúcej sa na ulici Miestneho priemyslu v Námestove, postavenej na parcelách registra „C“ - parc.č.1007/2 o celkovej výmere 717 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, a parc. č. 1007/5 o celkovej výmere 1320 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Námestovo na LV č. 3895, okres Námestovo, obec Námestovo, katastrálne územie Námestovo (ďalej len „budova“).
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu nebytové priestory nachádzajúce sa na 3. 4. a 5. nadzemnom podlaží budovy, a to :
  - A) kancelárie č. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 305, o celkovej výmere 153,96 m<sup>2</sup> na 3. nadzemnom podlaží budovy pre Jednotku podpory Námestovo,
  - B) miestnosť č. 331 o výmere 68,72 m<sup>2</sup> ako archív Okresného úradu Námestovo, sklady pre Jednotku podpory Námestovo č.333, 334 a 377 o celkovej výmere spolu 38,98 m<sup>2</sup> na 3. nadzemnom podlaží budovy,
  - C) kancelárie na 4.nadzemnom podlaží budovy, a to:  
č. 403, 405, 406, 407, 408, 411, 414, 415, 416, 417, 418 o celkovej výmere 223,21 m<sup>2</sup>,  
a kancelárie na 5. nadzemnom podlaží budovy:  
č. 503, 505, 506, 507, 508, 509, 514, 516, 517, 518, 519, 520, 522 a 523  
o celkovej výmere 248,28 m<sup>2</sup> pre Okresný úrad Námestovo,  
(ďalej len ako „nebytové priestory“)
  - D) spoločné priestory - chodby, WC, schodište : na 3. poschodí budovy – o celkovej výmere 83,47 m<sup>2</sup>, na 4. a 5. poschodí budovy – o celkovej výmere 269,58 m<sup>2</sup>,  
(ďalej len ako „spoločné priestory“)  
(nebytové priestory a spoločné priestory ďalej spolu len „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu predmet nájmu za účelom plnenia úloh v rámci predmetu činnosti nájomcu –výkon štátnej správy, pre potreby Okresného úradu Námestovo a Jednotky podpory Námestovo.

## Čl. II

### Doba trvania nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do **30.6.2028**.

## Čl. III

### Nájomné, dodávka médií a služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej výške nájomného za predmet nájmu:

Nájomné za:

- A) kancelárie na 3. nadzemnom podlaží budovy o celkovej výmere 153,96 m<sup>2</sup> je 72 €/m<sup>2</sup>/rok, mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **923,76 €**,
- B) archív na 3. nadzemnom podlaží budovy o celkovej výmere 68,72 m<sup>2</sup> je 55€/m<sup>2</sup>/rok, mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **314,97 €** a za sklady o celkovej výmere 38,98 m<sup>2</sup> je 68,72 €/m<sup>2</sup>/rok, mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **223,23€**,

- C) kancelárie na 4. a 5. nadzemnom podlaží budovy o celkovej výmere 471,49 m<sup>2</sup> je 72 €/m<sup>2</sup>/rok, mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **2 828,94 €**,
- D) nájomné za prenájom spoločných priestorov o celkovej výmere 353,05 m<sup>2</sup> je 40 €/m<sup>2</sup>/rok, mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **1.176,83 €**.
2. Mesačné nájomné za prenájom nebytových priestorov uvedených v bode 1 tohto článku zmluvy písm. A), B), C) predstavuje sumu v celkovej výške 4.290,90 € (slovom: štyritisícdeväťdesiat eur 90/100). Ročné nájomné za prenájom nebytových priestorov uvedených v bode 1 tohto článku zmluvy písm. A), B), C) predstavuje sumu v celkovej výške **51.490,80 €** (slovom: päťdesiatjedentisícštyristodeväťdesiat eur 80/100).

Mesačné nájomné za prenájom spoločných priestorov uvedených v bode 1 tohto článku zmluvy písm. D) predstavuje sumu v celkovej výške **1.176,83 €** (slovom: jedentisícstosedemdesiatšesť eur 83/100). Ročné nájomné za prenájom spoločných priestorov uvedených v bode 1 tohto článku písm. D) predstavuje sumu v celkovej výške **14.122 €** (slovom: štrnásťtisícstodvadsaťdva eur).

Mesačné nájomné za prenájom predmetu nájmu predstavuje sumu v celkovej výške **5.467,73 €** (slovom: päťtisícštyristošesťdesiatsedem eur 73/100).

Ročné nájomné za prenájom predmetu nájmu predstavuje sumu v celkovej výške **65.612,76 €** (slovom: šesťdesiatpäťtisícšesťstodvanásť eur 76/100).

3. Prenajímateľ je zároveň aj dodávateľom médií a služieb spojených s nájmom a touto zmluvou sa zaväzuje k ich dodávke, a to :

**Médiá :**

- a) dodávka elektrickej energie,
- b) dodávka plynu,
- c) dodávka pitnej vody (ďalej len „vodné“),
- d) stočné a odvádzanie zrážkovej vody (ďalej len „stočné“),

**Ostatné služby spojené s nájmom (ďalej len „služby“):**

- a) odvoz a likvidácia komunálneho odpadu,
- b) upratovanie,
- c) ostatné služby spojené s užívaním nehnuteľností ( prevádzkový servis, prevádzka výťahu, kamerový systém).

**Presná špecifikácia upratovacích prác :**

- vysávanie prachu z kobercov a čalúneného nábytku (1 x týždenne)
- utieranie prachu v kancelárskych priestoroch (1 x týždenne)
- zametanie a vytieranie podláh v kanceláriách (5 x týždenne)
- vynášanie odpadkových košov (5 x týždenne)
- umývanie okien (2 x ročne)
- umývanie WC (5 x týždenne).

Upratovacie práce bude prenajímateľ realizovať v kancelárskych priestoroch v pracovných dňoch v pracovnom čase nájomcu.

Nájomca je zároveň odberateľom médií a služieb spojených s nájmom podľa tejto zmluvy a touto zmluvou sa zaväzuje k odberu médií a služieb spojených s nájmom podľa tejto zmluvy a touto zmluvou sa zaväzuje k odberu médií a k prijímaniu služieb podľa bodu 3 tohto článku zmluvy a k úhrade za ich dodávku a poskytovanie v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nákladov za dodávku médií bude nasledovná :

- a) elektrická energia **3.524,20 € s DPH mesačne** (slovom: tritisícpäťstodvadsaťštyri eur 20/100)
- b) dodávka plynu **2.223,38 € s DPH mesačne** (slovom: dvetisícdeväťstodvadsaťtri eur 38/100)
- c) vodné, stočné **334,21 € s DPH mesačne** (slovom: tristotridsaťštyri eur 21/100).

Spolu výška nákladov za dodávku médií predstavuje sumu vo výške **6.081,79 € s DPH mesačne** (slovom: šesťtisícosemdesiatjeden eur 79/100).

Ročná úhrada za dodávku médií predstavuje sumu vo výške **72.981,48 € s DPH** (slovom: sedemdesiatdvatisícdeväťstoosemdesiatjeden tisíc 48/100).

5. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nákladov za dodávku služieb bude nasledovná:

- a) odvoz a likvidácia komunálneho odpadu **114,58 € s DPH mesačne** (slovom: stoštrnásť eur 58/100)
- b) upratovanie **786,12 € s DPH mesačne** (slovom: sedemstoosemdesiatšesť eur 12/100)
- c) ostatné služby spojené s užívaním nehnuteľností **826,87 € mesačne** (slovom: osemstodvadsaťšesť eur 87/100).

Spolu výška nákladov za dodávku služieb predstavuje **mesačne** sumu vo výške **1.727,57 € s DPH** (slovom: jedentisícsemstodvadsaťsedem eur 57/100).

Ročná úhrada za dodávku služieb predstavuje sumu vo výške **20.730,84 € s DPH** (slovom: dvadsaťtisícsemstotridsať eur 84/100).

Celková výška nákladov za dodávku médií a nákladov za dodávku služieb predstavuje sumu vo výške **7.809,36 € s DPH mesačne** (slovom: sedemtisícosemstodeväť eur 36/100).

Ročná úhrada za dodávku médií a nákladov za dodávku služieb predstavuje sumu vo výške **93.712,32 € s DPH** (slovom: deväťdesiattritisícsemstodvanásť eur 32/100).

6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné a úhrady za dodávku médií a služieb prenajímateľovi mesačne v celkovej výške **13.277,09 €** (slovom: trinásťtisícdeväťstosemdesiatšesť eur 09/100) a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 21 (dvadsaťjeden) dní odo dňa jej doručenia nájomcovi na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako adresa pre doručovanie. Nájomca uhradí nájomné a úhrady za dodávku médií a služieb bezhotovostne, bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné a úhrady za dodávku médií a služieb spolu celkom ročne predstavujú sumu **159.325,08 €** (slovom: stopäťdesiatdeväťtisícristodvadsaťpäť eur 08/100).

7. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom odpísania dohodnutej výšky platby z účtu nájomcu.

8. Nájomca má právo pred uplynutím lehoty splatnosti vrátiť bez zaplatenia faktúru, ktorá nespĺňa náležitosti daňového dokladu podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je povinný faktúru opraviť alebo vyhotoviť novú. Oprávneným vrátením faktúry prestáva plynúť lehota jej splatnosti, nová lehota splatnosti faktúry začína plynúť odo dňa doručenia novej alebo opravenej faktúry nájomcovi.

9. Ak nájomca neuhradí faktúru v lehote jej splatnosti, prenajímateľ má právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

10. Ročné vyúčtovanie spojené s dodávkou a skutočnou spotrebou médií prenajímateľ vykoná 1-krát ročne v termíne najneskôr do **31.5.** nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok.

Vzniknutý nedoplatok je nájomca na základe vyúčtovacej faktúry so splatnosťou 30 dní odo dňa jej doručenia povinný uhradiť prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Úhrada nedoplatku sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola finančná čiastka odpísaná z účtu nájomcu.

Vzniknutý preplatok je prenajímateľ povinný poukázať bezhotovostným prevodom na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to do 30 dní od vyúčtovania prijatých opakovaných platieb za dodanie a skutočnú spotrebu médií. Úhrada preplatku sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola finančná čiastka pripísaná na účet nájomcu.

#### **Čl. IV**

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

1. Prenajímateľ je povinný na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami, odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu a rozsah opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za spôsobenú škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
7. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady.
8. Bežnú údržbu a drobné opravy do výšky 1 000 € ako výmena žiaroviek, kľučiek, zámkov, oprava WC, maľovanie, hygienický náter a oprava rozbitých okien zabezpečí prenajímateľ.
9. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“) v predmete nájmu a za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov podľa ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
10. Prenajímateľ zabezpečuje a na svoje náklady uhrádza pravidelné prehliadky a odborné skúšky elektroinštalácie budovy, bleskozvodu, výtahových zariadení, automatického dverového systému, elektronického zabezpečovacieho a kamerového systému, požiarneho vodovodu, hydrantov, požiarnych hadíc a hasiacich prístrojov v celej budove vrátane spoločných priestorov.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať pravidelné kontroly vlastných elektrických zariadení z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti podľa § 4 písm. i) zákona č. 314/2001 Z. z.. Nájomca zodpovedá za to, že v užívanom predmete nájmu sa nenachádzajú elektrické zariadenia tretích osôb.

12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
13. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v lehote do 14 (štrnásť) dní odo dňa skončenia zmluvy v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

## **Čl. V**

### **Skončenie zmluvy**

1. Túto zmluvu je možné skončiť :
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. II tejto zmluvy,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona 116/1990 Zb. s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy,
  - d) písomným odstúpením nájomcu od zmluvy v prípade, že nájomca bez vlastného zavinenia nemôže užívať predmet nájmu na zmluvne dohodnutý účel počas obdobia dlhšieho ako 4 kalendárne týždne, ktoré je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane,
  - e) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, že nájomca napriek písomnej výstrahe užíva alebo strpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

## **Čl. VI**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR. Zmluvu zverejní nájomca.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami, ktoré sa po ich podpise stávajú jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Právne vzťahy vzniknuté a neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dva (2) rovnopisy.
5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne, slobodne a vážne podpisujú.
6. Nájomca uznáva, že odo dňa 01.07.2023 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíval predmet nájmu bez právneho titulu, čím došlo k naplneniu znakov bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka v neprospech prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že za uvedené obdobie nájomca uhradí prenajímateľovi za

užívanie predmetu nájmu bez právneho dôvodu sumu zhodnú s výškou nájomného a služieb v tejto zmluve, a to v lehote do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

V Námestove, dňa.....

V Bratislave, dňa.....

**Za prenajímateľa :**

**Za nájomcu :**

.....  
Ing. Vladimír Petriska  
konateľ

.....  
plk. Ing. Oľga Grausová  
zástupkyňa generálneho riaditeľa  
a súčasne riaditeľka organizačného  
odboru sekcie ekonomiky MV SR