

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle podľa § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu  
v znení neskorších predpisov, podľa § 720 Občianskeho zákonníka a zákona  
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme

Číslo zmluvy: 8/2013

## Článok I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Slovenská republika – Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany  
ul. Krajinská cesta č. 5053/13, 921 01 Piešťany,  
v zastúpení: Miloš TAMAJKA, M.B.A., riaditeľ  
IČO: 378 47 724  
Číslo účtu a označenie banky: 7000128241/8180  
(ďalej len „prenajíateľ“)

**Spolusprávca:** Slovenská republika – Správa katastra Trnave  
ul. Vajanského č. 2, 917 01 Trnava  
IČO: 378 36 196  
v zastúpení: Ing. Monika ŠVECOVÁ, riaditeľka

a

**Nájomca:** CONSULTING - BS, spol. s.r.o.  
ul. Bernoláková č. 685/37, 920 01 Hlohovec  
v zastúpení: Božena SUDOVSKEJ, konateľka  
IČO: 467 13 557  
Číslo účtu a označenie banky: 4017362110/7500  
DIČ: 2023534381  
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

## Článok II. Predmet nájmu a predmet zmluvy

- 1.) Predmetom nájmu sú nebytové priestory - nehnuteľný majetok štátu – administratívna budova súp. č. 3204 v k.ú. Hlohovec, postavená na parcele č. 2120/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1109 m<sup>2</sup> a parc. č. 2120/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2842 m<sup>2</sup> vedené na LV 7422 vo vlastníctve Slovenskej republiky v spoločnej podielovej správe:
  - a) Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany - 2344/2736,
  - b) Správy katastra Trnava - 392/2736.
- 2.) Spolusprávcovia uzatvorili Dohodu o spoločnej správe nehnuteľného majetku štátu, v ktorej stanovili Úrad práce sociálnych vecí a rodiny Piešťany, ako výlučného a väčšinového správcu zabezpečením prevádzky, údržby, ochrany budovy a starostlivosťou o spoločné priestory.
- 3.) Predmetom zmluvy o nájme dočasne prebytočného nehnuteľného majetku štátu z podielu Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany na pracovisku v Hlohovci sú miestnosti umiestnené na III. poschodí v administratívnej budove postavenej na parcele č. 2120/2 súp. č. 3204 na ul. Jarmočná v Hlohovci vo výmere 53,27 m<sup>2</sup>.
- 4.) Predmet nájmu bol Rozhodnutím štatutárneho orgánu požičiavateľa č. 1/2013 zo dňa 11. januára 2013 vyhlásený za dočasne prebytočný.
- 5.) Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu dočasné užívanie nebytových priestorov vo výmere **53,27 m<sup>2</sup>**, čo po prepočte znamená podielové číslo 0,01947 (53,27/2736) z celkovej využívanej plochy úradu 2736 m<sup>2</sup> nasledovne:

<i>číslo miestnosti</i>	<i>výmera v m<sup>2</sup></i>
Kancelária č. 403	24,93 m <sup>2</sup>
Kancelária č. 437	24,80 m <sup>2</sup>
Miestnosť č. 440 – sociálne zariadenie	3,54 m <sup>2</sup>
<b>Spolu :</b>	<b>53,27 m<sup>2</sup></b>

## Článok III. Obsah zmluvy

- 1.) Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do svojho nájmu.
- 2.) Okrem nebytových priestorov uvedených v čl. II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.

- 3.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné náklady, ktoré Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany vynaloží realizáciou dodávateľsko – odberateľských vzťahov na opravu a údržbu spoločných priestorov, upratovania, dodávku služieb informátorov, dodávky elektrickej energie a plynu, tepla a obsluhy kotolne, vodného a stočného, odpratávania snehu a zimného protišmykového posypu, zber, prepravu a zneškodnenie komunálneho odpadu, vykonávanie revízií vyhradených spoločných zariadení (napr. výťahov, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, elektrických rozvodov, spotrebičov a zariadení), ich údržbu a servis a zabezpečuje aj úpravu okolia budovy, parkoviska a zelene v okolí úradu.
- 4.) K odovzdaniu a prevzatiu nebytových priestorov dôjde na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany, pričom každá zmluvná strana si ponecháva jeden rovnopis tohto protokolu.

#### **Článok IV. Účel a doba nájmu**

- 1.) Správca prenecháva dotknutý majetok štátu do nájmu, kde účelom nájmu bude plnenie úloh v rámci predmetu činnosti firmy CONSULTING - BS, spol. s.r.o., Hlohovec (sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, obchodu a výroby v rozsahu voľnej živnosti).
- 2.) Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle § 13 ods. 3 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu na dobu 5 rokov od nadobudnutia právoplatnosti a účinnosti tejto zmluvy.

#### **Článok V. Podmienky úhrad nákladov za tovary a služby**

- 1.) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy na základe ponukového konania vykonaného na Úrade práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany zo dňa 20. februára 2013 vo výške **18 €** (slovom osemnásť €) za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy/ročne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného **79,90 €** (slovom sedemdesiatdeväťceládeväťdesiat €) za celý rozsah prenajatej plochy mesačne. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby – teda plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov v rozsahu podľa čl. III. bod 3 tejto zmluvy, ktoré budú uhrádzané osobitne.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a náklady spojené za jednotlivé služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaným predmetu nájmu, a to zálohovo nasledovne:
- náklady za nájom v celkovej výške 239,70 € a
  - náklady za služby v celkovej výške 289,50 €, sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi štvrťročne, a to vopred zálohovou platbou vždy do 10. dňa prvého kalendárneho mesiaca daného štvrťroka, na účet prenajímateľa.

- 3.) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli raz ročne na konci ročného fakturačného obdobia podielovo refundovať rozdiel prevádzkových nákladov spojených so zálohovými platbami na dodávku tovarov a služieb a skutočných nákladov účtovaných dodávateľskými faktúrami, vrátane zálohových faktúr, t'archopisov a dobropisov v súlade s konečnou faktúrou dodávateľa služieb.
- 4.) Podiel platieb za služby sa vypočíta súčinom koeficientu, ktorý vyjadruje pomer nájomcom užívanej plochy predmetu nájmu a celkovej plochy kancelárskych priestorov prenajímateľa a celkových nákladov za služby fakturovaných dodávateľom.
- 5.) Prenajímateľ vystaví nájomcovi konečnú refundačnú faktúru so splatnosťou 10 dní od doručenia faktúry, ku ktorej bude pripojená fotokópia dodávateľskej faktúry a údaje o zálohových platbách.
- 6.) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, minimálne o percento medziročne oficiálnej oznámenej inflácie z dôvodu, že majetok štátu je možné zákonne prenechať do užívania len za trhové nájomné.
- 7.) V prípade omeškania platieb nájomného a za služby má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi poplatok z omeškania platby, a to v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z., Nariadenia vlády SR č. 281/2010 Z.z. a Nariadenia vlády SR č. 20/2013 Z.z. v súlade s ustanovením § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Úhradou poplatku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- 8.) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného a úhradu nákladov spojených za jednotlivé dohodnuté služby, poskytovanie ktorých bolo spojené s užívaným predmetu nájmu za dodatočne dojednané obdobie trvania nájomnej zmluvy.

## **Článok VI.**

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

- 1.) Prenajímateľ prenajíma nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje užívať priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve a to tak, aby nebola obmedzovaná činnosť prenajímateľa.
- 3.) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným tretím osobám alebo subjektom.
- 4.) Nájomca nemôže zriadiť na predmet tejto zmluvy záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
- 5.) Všetky stavebné úpravy na nehnuteľnosti môže nájomca vykonať len v prípade, ak mu bude daný písomný súhlas prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou priestorov len v prípade, ak prenajímateľ dal písomný súhlas a súčasne sa nájomca zaviazal uhradiť vzniknuté náklady.
- 6.) Nájomca zodpovedá za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný plniť úlohy na úseku ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ktoré vznikajú v súvislosti s povinnosťami uvedenými v zákone č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj vyhlášky č. 508/2009 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými,

zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia. Nájomca umožní v súlade s plnením uvedených úloh prístup prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu po predchádzajúcej výzve, minimálne 48 hodín pred plnením úloh v predmete nájmu. V prípade havárie a požiaru môže prenajímateľ za účelom zabránenia alebo obmedzenia vzniku ďalších škôd na predmete nájmu zasahovať okamžite. Nájomca má k dispozícii kľúče od predmetu nájmu v rámci kľúčového režimu.

- 7.) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy spojené s užívaním všetkých prenajatých priestorov. Havárie a opravy spoločných priestorov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany zabezpečí havárie a opravy spoločných priestorov cestou realizácie dodávateľsko – odberateľských vzťahov. Po vykonaní takýchto opráv spoločných priestorov sa nájomca zaväzuje uhradiť refundačné faktúry vo výške prislúchajúcej podielu prenajatých priestorov za opravy, ktoré boli vykonané v súvislosti s užívaným spoločných priestorov.
- 8.) Pri nákladoch presahujúcich sumu 1 000,00 € môže prenajímateľ žiadať refundáciu len po predchádzajúcom súhlase nájomcu.
- 9.) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch nim, jeho zamestnancami a taktiež tretími osobami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to poškodený požiada, a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením poškodených vecí do pôvodného stavu.
- 10.) Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu určeného zástupcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatých priestorov takejto určenej osobe a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatých priestorov.
- 11.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu vo všetkých spoločných priestoroch a aj v priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu.

## **Článok VII.**

### **Skončenie nájmu a neplatnosť zmluvy**

- 1.) Nájom končí a zmluva je neplatná:
  - uplynutím doby nájmu,
  - uplynutím výpovednej lehoty,
  - dohodou zmluvných strán,
  - zničením predmetu nájmu alebo budovy,
  - porušením čl. VI. bod 3.
- 2.) Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:
  - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
  - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za nájom alebo za služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
  - dôjde k inému závažnému porušeniu zmluvy.

- 3.) Nájomca môže odstúpiť od zmluvy ak:
- prenajíateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
  - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
  - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
  - ak prenajíateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy,
  - ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.
- 4.) Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajíateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Po uplynutí doby nájmu budú priestory odovzdané na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán.
- 5.) Prenajíateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 6.) Pri ukončení zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy vzájomnou dohodou strán, musí byť dohoda vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
- 7.) Pre uplynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

### Článok VIII. Záverčné ustanovenia

- 1.) Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia podľa Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákonom NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 2.) Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom všetkých zmluvných strán a v zmysle §9 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov SR a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 3.) Zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa obidve zmluvné strany dohodli môžu vykonať len v písomnej forme očíslovanými dodatkami. Súhlas Ministerstva financií SR vyžaduje aj k dodatkom k zmluve o nájme.
- 4.) Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 5.) Zmluvné strany súhlasia s uverejnením textu zmluvy v zmysle §47a zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v centrálnom registri zmlúv.
- 6.) Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo, alebo sa stalo neplatným, nebudú dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ak sa tak stalo predovšetkým sledovali v čase jej podpisu.

- 7.) Táto zmluva je vyhotovená v 7 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po 2 rovnopisy a Ministerstvo financií 1 rovnopis.
- 8.) Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú:
- a) príloha č. 1 – Situačný náčrt umiestnenia predmetu výpožičky v budove,
  - b) príloha č. 2 – Súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky s uzatvorením tejto Zmluvy o nájme č. 8/2013.
- 9.) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli, zhoduje sa s ich slobodnou vôľou, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a slobodne prejavili a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Piešťany, dňa 01.04.2013

Hlohovec, dňa 01.04.2013

**Za prenajímateľa :**



Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny

Piešťany

Miloš Tamajka, M.B.A.

riaditeľ

**Za nájomcu :**

Consulting - BS s.r.o.  
Sokolova 22 920 01 Hlohovec  
IČO: 46 713 822

Božena Sudovská

CONSULTING, spol. s r.o.

konateľka

Trnava, dňa 01.04.2013

**Spolusprávca :**

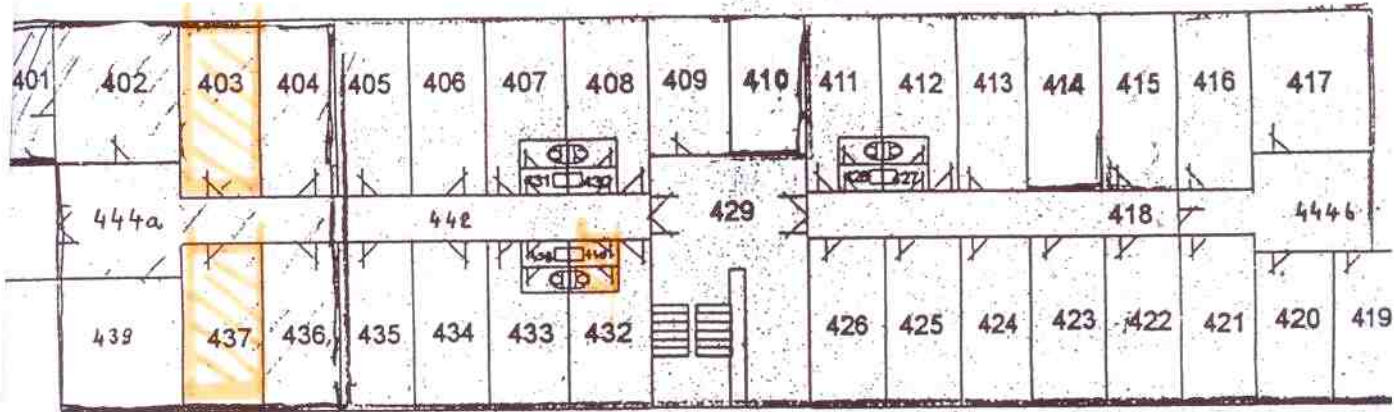


Správa katastra Trnava

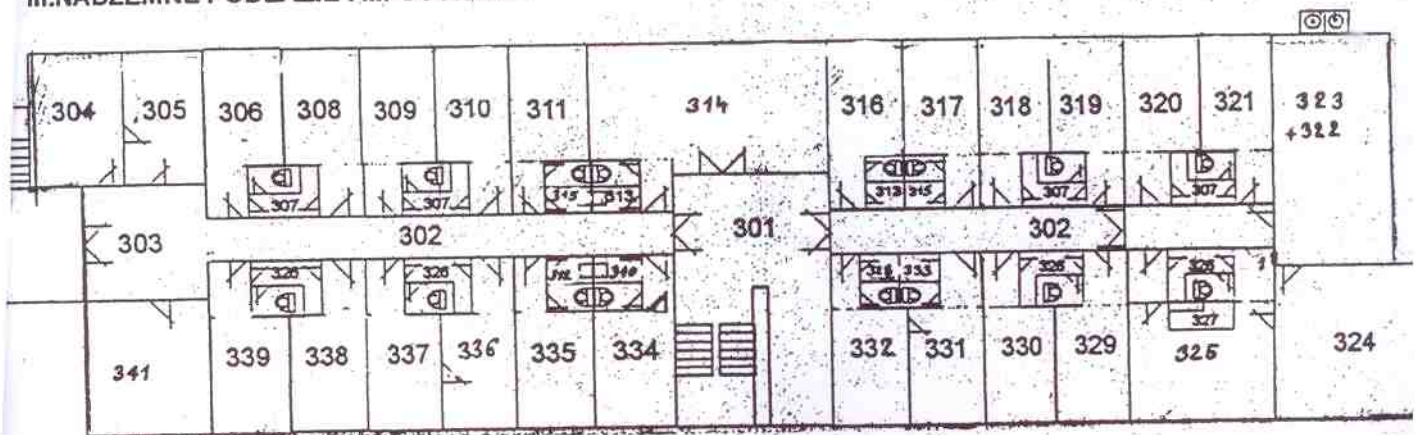
Ing. Monika Švecová

riaditeľka

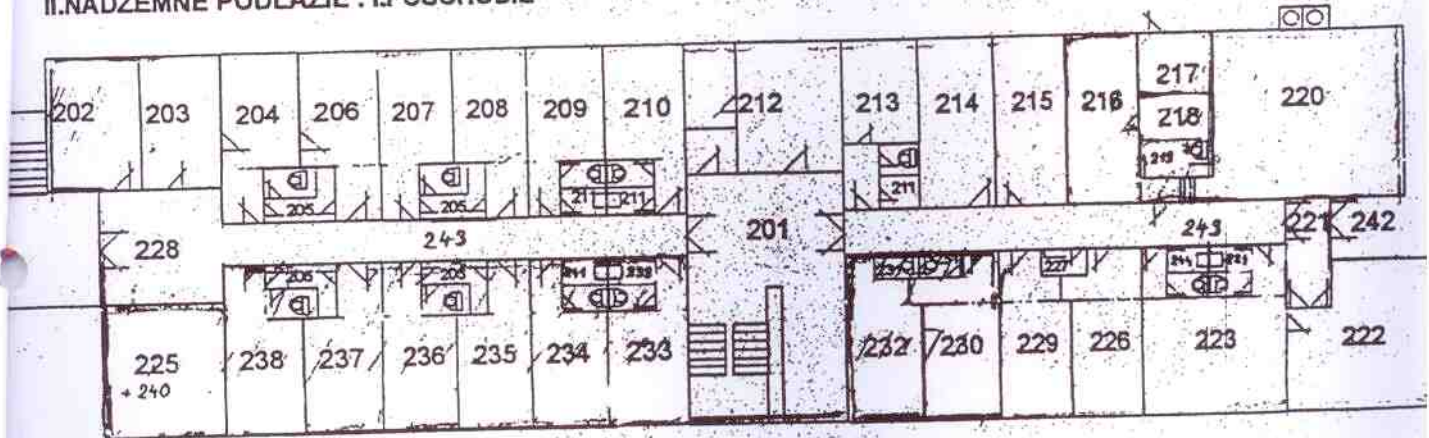
V.NADZEMNÉ PODLAŽIE : III.POSCHODIE



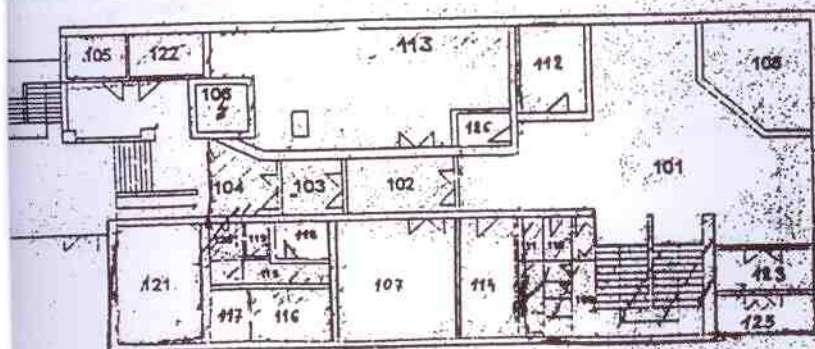
III.NADZEMNÉ PODLAŽIE : II.POSCHODIE



II.NADZEMNÉ PODLAŽIE : I.POSCHODIE



NADZEMNÉ PODLAŽIE : PRÍZEMIE



**OKRESNÝ  
ÚRAD**



Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 10 zákona 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 č. 8/2013 uzavretou dňa 01.04.2013, medzi Slovenskou republikou, správcom Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany, so sídlom: Krajinská cesta č. 5053/13, 921 01 Piešťany, IČO: 37 847 724 a spolusprávcom Správou katastra Trnava, so sídlom: Vajanského č. 2, 917 01 Trnava, IČO: 37 836 196 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou Consulting – BS s. r. o., so sídlom: Bernolákova č. 685/37, 920 01 Hlohovec, IČO: 46 713 557 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o výmere 53,27 m<sup>2</sup> (kancelária č. 403 o výmere 24,93 m<sup>2</sup>, kancelária č. 437 o výmere 24,80 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 440 – sociálne zariadenie o výmere 3,54 m<sup>2</sup>) nachádzajúcich sa na III. poschodí administratívnej budovy, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností pre kat. územie Hlohovec, obec Hlohovec, okres Hlohovec na LV č. 7422 ako stavba so súpis. č. 3204 situovaná na pozemku parcele č. 2120/2, na dobu určitú - 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

V Bratislave 09.05.2013

K spisu číslo: MF/13673/2013-82



  
JUDr. Branislav Pokorný  
riadiateľ  
odboru majetkovoprávneho