

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

---

### Článok I. Zmluvné strany

**1. Prenajímateľ: Žilinská teplárenská, a. s.**

Košická č. 11, 010 47 Žilina

v zastúpení:

**Ing. Igor Gubala** – predseda predstavenstva

a

**Ing. Viliam Mikuláš** – podpredseda predstavenstva

IČO: 36 403 032

DIČ: 00 36 403 032/694

Bankové spojenie: DEXIA banka, a.s. Žilina,

Číslo účtu: 0302643001/5600

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu registrovaná v oddieli: Sa, vložka číslo 10330/L

a

**2. Nájomca: Ústredný inšpektorát štátnej energetickej inšpekcie**

Hurbanova č. 59, 911 01 Trenčín

v zastúpení:

**Dr.h.c. Ing. Vladimír Mošat CSc.**

vedúci služobného úradu Štátna energetická inšpekcia – ústredný riaditeľ

IČO: 340 552 23

Bankové spojenie: Štátna pokladňa

Výdavkový účet: 7000063599/8180

### Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom jednoúčelovej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ulici Košická 11, v Žiline, v k. ú Žilina, zapísanej Okresným úradom Žilina, Správa katastra Žilina na LV č. 6922 na pozemku parc. č. 2893/21. Predmetom nájmu sú nebytové priestory situované na 1. poschodí nehnuteľnosti o celkovej výmere 144 m<sup>2</sup>, ktorá tvorí súčet podlahových plôch miestností na uvedenom podlaží. Predmetom nájmu je zároveň jedno parkovacie miesto a jedna garáž vyhradená pre služobné motorové vozidlo nájomcu v priestore areálu prenajímateľa.
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
3. Predmet nájmu uvedený v čl. II. bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný na nasledovný účely výkonu administratívnych a kancelárskych prác pre Krajský inšpektorát ŠEI so sídlom v Žiline.

4. Predmet nájmu je ústredne vykurovaný, vybavený elektrickou energiou, vodovodnou a kanalizačnou prípojkou.

### **Článok III.**

#### **Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.

### **Článok IV.**

#### **Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia**

1. Zmluvné strany dohodli výšku nájomného v sume 700,- Sk/m<sup>2</sup>/rok, z toho:
  - cena za prenájom nebytových priestorov vo výške 250,- Sk/m<sup>2</sup>/rok
  - cena za poskytované služby 450,- Sk/m<sup>2</sup>/rokPrenajímateľa uplatňujú DPH z ceny nájmu a poskytovaných služieb.
2. Nájomné sa platí štvrťročne vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 14. dní odo dňa vystavenia.
3. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

### **Článok V.**

#### **Úhrada služieb spojených s nájmom**

1. V cene nájmu sú zahrnuté nasledovné služby: spotreba elektrickej energie, dodávky tepla, TUV, vodné a stočné, ostraha objektu, upratovacie služby, deratizácia a dezinfekcia priestorov v zmysle platných hygienických predpisov.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté náklady na používanie telefónnej linky a počítačovej siete. Postup pri ich zriadení a používaní je upravený v bode 16. čl. VI. tejto zmluvy.

### **Článok VI.**

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

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.

5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
7. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba (čl. VI. bod 4).
8. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
9. 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.
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov a povinnosti vyplývajúce z vyhl. č. 74/1996 Z.z. a č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia.
11. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľom.
12. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod..
14. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľov na účely ich kontroly.
15. Prenajímateľ umožní na náklady nájomcu pripojenie ISDN, príp. zavedenie ďalších telefónnych liniek s pripojením na ústredňu prenajímateľa. Účty za používanie pripojenia ISDN bude nájomca uhrádzať priamo poskytovateľovi tejto služby. Účty za využívanie telefónnej siete pripojenej na ústredňu prenajímateľa bude nájomca uhrádzať na základe mesačnej faktúry, vystavenej prenajímateľom podľa uskutočnených hovorov. Nájomca je oprávnený nechať zaviesť do objektu na vlastné náklady ďalšie telefónne linky, počítačovú sieť, ako aj zariadenia potrebné na zabezpečenie možnosti bezhotovostných úhrad pre zákazníkov nájomcu.

16. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti. v mieste na to určenom prenajímateľom.
17. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).
18. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu.
19. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. VI. bod 3.

### **Článok VII. Kľúčový režim**

1. Prenajímateľ je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a kľúče od jednotlivých miestností, ktoré sú predmetom nájmu.
2. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponecháva 1 sadu kľúčov v rozsahu podľa bodu 1. pre účely výkonu upratovacích služieb.
3. Použitie kľúčov z iných dôvodov je možné iba v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnej udalosti a to tak, že kľúče budú vydané strážnou službou prenajímateľa po písomnom zaevidovaní ich výdaja. Použitie kľúča z týchto dôvodov je prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu výmenu zámku a zároveň mu poskytnúť 1 sadu kľúčov používaných ako rezervné kľúče.
5. Nájomca je oprávnený na vlastný náklad a bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonať zámenu zámkov na vstupných dverách do predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi a súčasne mu odovzdať jeden duplikát kľúča. Na oprávnenie prenajímateľa na použitie kľúča podľa tohto bodu sa vzťahuje čl. VII. bod. 2.

### **Článok VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu.
2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájmom spojené, alebo v prípade, že prenajímateľ poruší ustanovenia tejto zmluvy zvlášť hrubým spôsobom,

3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do jedného mesiaca od písomného upozornenia, po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:
  - a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomca,
  - b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr 1 pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. VI. bod 6.) nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.
6. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. III. bod 2 tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný do 15 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nájomcom nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného. V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.
7. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

#### **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami po udelení predchádzajúceho súhlasu valného zhromaždenia prenajímateľa v zmysle platných stanov.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje požiadať valné zhromaždenie o udelenie predchádzajúceho súhlasu na zmenu dĺžky výpovednej lehoty uvedenej v čl. VIII. bode 2. tejto zmluvy. Po určení novej dĺžky výpovednej lehoty zmluvné strany uzatvoria novú nájomnú zmluvu.

V Žiline, dňa 01.04.2004

**Nájomca:**

ŠT

*Dr.h.c. Ing. Vladimír Múša, CSc.*  
*vedúci služobného úradu*  
*Štátna energetická inšpekcia*  
*ústredný riaditeľ*

**Prenajímateľ:**

plárenská, a.s.

šická 11

37

-1-

*Ing. Igor Gubala*  
*predseda predstavenstva*

*Ing. Viliam Mikuláš*  
*podpredseda predstavenstva*