

k.ú. Žilina

**Nájomná zmluva Číslo : 874604395-4-2006**  
**uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

**Zmluvné strany**

**1) Prenajíateľ:** Železnice Slovenskej republiky , Bratislava  
sídlo: Klemensova č. 8 , 813 61 Bratislava  
právna forma: Iná právnická osoba  
zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I  
oddiel Po, vl.č. 312/B  
štatutárny orgán: Ing. Roman V e s e l k a, generálny riaditeľ  
odštepny závod: ŽSR – Stredisko hospodárenia s majetkom Bratislava  
Holekova 6, 811 04 Bratislava ( ďalej ako SHM )  
osoby oprávnené k rokovaniu: Drahomíra Verešová  
splnomocnený vo veciach zmluvných: JUDr. Daniel Pleva, riaditeľ SHM Bratislava, o.z.  
adresa pre doručovanie písomností: ŽSR  
Stredisko hospodárenia s majetkom  
Regionálne pracovisko Žilina  
ul. 1. mája 34  
010 01 Žilina  
DIČ: 2020480121  
IČO: 31 364 501  
IČ DPH: SK 2020480121  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.,  
Číslo účtu: 2621828926/1100  
Prenajíateľ je platiteľom DPH  
(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

**2. Nájomca:** Úrad pre reguláciu železničnej dopravy  
Sídlo: Miletičova 19  
820 05 Bratislava  
Rozpočtová organizácia zriadená Ministerstvom dopravy,  
pošt a telekomunikácii Slovenskej republiky dňa 28. 10. 2005  
štatutárny orgán Ing. Petr Vrátny, predseda  
IČO: 30858003  
DIČ: 2022080742  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: 7000236517/8180  
Adresa pre doručovanie písomností: Úrad pre reguláciu železničnej dopravy  
Miletičova 19  
820 05 Bratislava  
Nájomca je nie je platiteľom DPH.  
(ďalej ako nájomca)

**Článok I.**  
**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajíateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu – stavby súpisné číslo 696 v katastrálnom území Žilina zapísanej na LV č. 129 na pozemku parcela č. 6048. IM č. 10002174.

2. Prenajímateľ prenájíma nájomcovi na 2. nadzemnom podlaží stavby uvedenej v bode 1 tejto NZ	
- miestnosť č. 5 - sklad o výmere	5,4 m <sup>2</sup>
- miestnosť č. 6 – sklad o výmere	5,0 m <sup>2</sup>
- miestnosť č. 7 – kancelária o výmere	17,5 m <sup>2</sup>
- miestnosť č. 27 a – kancelária o výmere	16,1 m <sup>2</sup>
<b>Celkom nebytové priestory o výmere</b>	<b>44,0 m<sup>2</sup></b>

3. Prenajatý nebytový priestor je vyznačený v situačnom pláne, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou spisu č. 1830/2006.

4. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory, uvedené v odseku 1. tohto článku zmluvy užívať na administratívne účely.

5. Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v čl. I ods. 4 tejto zmluvy v zmysle zriaďovacej listiny zo dňa 28. 10. 2006.

## **Článok II. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oprávnených osôb zmluvných strán.

3. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu užíval bez existencie akéhokoľvek právneho dôvodu od 01. 02. 2005 do dňa podpísania tejto zmluvy. Vzhľadom na uvedené sa týmto nájomca zaväzuje, že za toto obdobie zaplatí prenajímateľovi odplatu vo výške 31.000,- Sk, na ktorú budú prenajímateľom vystavené faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

Fakturácia za obdobie odo dňa začatia užívania predmetu nájmu do dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná prenajímateľom do 10 dní od posledného dňa obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

## **Článok III. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Správca budovy odovzdal nájomcovi predmet nájmu pred užívaním predmetných priestorov.

2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. v zmysle vzájomnej dohody zmluvných strán. Protokol o odovzdaní predmetu nájmu bude súčasťou spisu č. 1830/2006.

3. V prípade zistenia rozdielného stavu v odovzdávanom nebytovom priestore od stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu finančné vyrovnanie.

## **Čl. IV Cena a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov nájomné:

- za nebytové priestory vymedzené v čl. 1. bod 2	1.400,- Sk/ m <sup>2</sup> /rok
- spolu : 44,00 m <sup>2</sup> x 1.400,- Sk/ m <sup>2</sup> / rok =	61.600,- Sk./rok

**C e l k o m ročné nájomné činí 61.600,-Sk (slovom šesťdesiatjedentisícšesťsto Sk).**

Dojednaná cena je bez DPH. DPH bude fakturovaná v zmysle platných právnych predpisov.

2. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutý poplatok za odber el. energie, plynu, vody, odvoz odpadu a teplo. Tieto budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb. Účinnosť týchto samostatných odberateľských zmlúv s dodávateľmi týchto služieb bude viazaná na a účinnosť tejto nájomnej zmluvy.

Kópie týchto zmlúv predloží nájomca prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu tejto NZ a budú tvoriť súčasť spisového materiálu č. ..../2006. V opačnom prípade sa bude tento nedostatok považovať za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a b1) tejto zmluvy

3. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vopred ročne – vo výške 61.600,- Sk na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra bude vystavená prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je dohodnutá na 30 dní odo dňa jej vystavenia.

4. Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná do 10 dní od posledného dňa obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

5. Prenajímateľ uhradí daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. v z n p. Nájom vo výške dane z nehnuteľnosti je zahrnutý do ceny nájmu.

6. Ak bude nájomca meškať s platením nájomného o viac ako jeden mesiac, bude sa to považovať za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto zmluvy.

7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu v prípade:

- a) zmeny platnej právnej úpravy, alebo zmeny cenových predpisov prenajímateľa.
- b) v závislosti od úrovne inflácie a to jeden krát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.

Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované najneskôr do 60 dní odo dňa obdržania oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.

8. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne platnými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške:

a/ 10% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto zmluvy,

b/ 20% z ročného nájmu ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu závažného porušenia tejto zmluvy.

Zmluvnú pokutu je možné uložiť aj opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

## **Čl. V.**

### **Ukončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zanikne:

a) vzájomnou dohodou zmluvných strán

b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je pokiaľ sa účastníci tejto zmluvy nedohodli inak 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na nasledovných výpovedných lehotách:

b1) v prípade závažného porušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu je výpovedná doba 1 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,

b2) v prípade menej závažného porušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu je výpovedná doba 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli na tom, že čo nie je v tejto zmluve označené ako závažné porušenie tejto zmluvy sa považuje za menej závažné porušenie tejto zmluvy.

c) okamžitým zrušením tejto zmluvy a to dňom:

c1) kedy v zmysle § 13 ods. 5 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku,

c2) kedy nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods.2 Obchodného zákonníka do likvidácie,

c3) kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatý v zmysle Čl. I ods. 4 tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v Čl. V ods.1 písm. c1) až c3) ihneď písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto zmluvy až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia prenajímateľovi.

3. Výpoveď v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi predchádza písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

## Čl. VI.

### 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 užívať prenajaté priestory riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať prenajaté nebytové priestory len na účely, uvedené v čl. I., bod 4 tejto zmluvy.

3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy najmä drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo bežnú údržbu neprevýši 5000,- Sk.

4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. 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 prenajatého nebytového priestoru v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.

5. Nájomca je povinný ihneď, najneskôr do 10 dní po uzatvorení nájomnej zmluvy poistiť zariadenia umiestnené v prenajatom nebytovom priestore proti prípadným škodám vzniknutým živelnou pohromou alebo jeho činnosťou. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré by spôsobili škodu na majetku prenajímateľa.

14. Nájomca a prenajímateľ berú na vedomie a súhlasia s tým, že na doručovanie akýchkoľvek písomností týkajúcich sa tohoto nájomného vzťahu sa primerane použijú ustanovenia § 45 až § 50 Občianskeho súdneho poriadku. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresu prenajímateľa alebo nájomcu uvedených v časti „zmluvné strany“ tejto zmluvy.

15. Nájomca je povinný ihneď, najneskôr do 15 pracovných dní po uzatvorení tejto zmluvy poistiť predmet nájmu pre prípad poškodenia alebo zničenia požiarom, živelnou udalosťou, vandalizmom alebo jeho činnosťou. Fotokópiu predmetnej poistnej zmluvy je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 3 dní po jej uzatvorení. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto zmluvy

16. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu oprávneným zamestnancom ŽSR za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na prenajímanej ploche.

17. V zmysle § 7 ods.10 zákona č.428/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov o ochrane osobných údajov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

## Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

3. Práva a povinnosti prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky prenajímateľa v zmysle platného organizačného poriadku prenajímateľa.

4. Táto zmluva je spísaná slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.

5. Zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, z toho 1 obdrží nájomca a 4 prenajímateľ.

6. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku okrem oznámenia o zvýšení nájmu v zmysle čl. IV. ods. 7 tejto zmluvy.

V Bratislave, dňa.....

V Bratislave  
dňa 31.7.2006

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

JUDr. Daniel Pleva  
Riaditeľ

Ing. Peter Vrátny  
predseda

ŽSR - Strediska hospodárenia s majetkom  
Bratislava

Úradu pre reguláciu železničnej dopravy  
Bratislava

ÚRAD PRE REGULÁCIU  
ŽELEZNIČNEJ DOPRAVY  
Miletičova 19  
820 05 Bratislava 25

