



# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2/2006

uzatvorená v zmysle zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Z.b. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

## Článok I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Slovenská republika  
Regionálna veterinárna a potravinová správa Žilina  
Jedľová 44, 010 04 Žilina  
zástupca MVDr Jozef Harvan poverený riadením RVPS Žilina  
IČO 36144924  
právna forma rozpočtová organizácia  
bankové spojenie Štátna pokladnica  
pre nájomné č. ú. 7000067426/8180  
pre služby spojené s nájmom č. ú. 7000067469/8180

**Nájomca:** Branislav Šťastný – BRAST, Kotešová 565, 013 61 Kotešová  
IČO 34973176  
DIČ SK 1020068412  
právna forma FO – podnikajúca na základe Živnostenského listu č. ŽO-2003/00481/2/RO zo dňa 7.4.2003  
bankové spojenie 0420073206/0900

## Článok II. Predmet a účel nájmu

- 1) Prenajímateľ je správcom majetku štátu – budovy 650, na ulici Hlavná 361, evidovanej na liste vlastníctva č.3227, katastrálne územie Veľká Bytča, súpisné číslo 361, parcelné číslo 1659/3. Celková podlahová plocha budovy je 687,79 m<sup>2</sup>.
- 2) Predmetom zmluvy je prenájom časť malej ošetrovne a skladu o výmere 96 m<sup>2</sup> v budove podľa bodu 1) tohto článku na prízemí t.j. 13,95 % celkovej podlahovej plochy budovy.
- 3) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestory uvedené v bode 2) za účelom skladovania farieb, farebných omietok a zatepľovacích systémov - podnikateľský nájom.

## Článok III. Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.2.2006 do 31.12.2007
- 2) Nájom nebytového priestoru zaniká
  - a) kedykoľvek po dohode oboch zmluvných strán
  - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý
  - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, kde výpovedná lehota je 2 mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
  - d) uplynutím výpovednej lehoty,
  - e) zánikom predmetu nájmu,
  - f) smrťou nájomcu, ak nájomcom bola fyzická osoba.

- 3) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme nebytových priestorov pred uplynutím doby nájmu dojednanej v ods. 1) tejto zmluvy, ak:
- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - nájomca viac ako 30 kalendárnych dní mešká s úhradou nájomného alebo úhradou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu,
  - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, poriadok alebo bezpečnosť,
  - bolo vydané rozhodnutie o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
  - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
  - nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
  - je na predmete nájmu alebo na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, potrebné vykonať opravy, pri realizácii ktorých nemožno predmet nájmu riadne užívať viac ako 6 mesiacov.

#### **Článok IV. Výška a úhrada nájomného**

- 1) Nájomné v zmysle ponuky nájomcu v rámci osobitného ponukového konania je stanovené vo výške 150,- Sk/m<sup>2</sup> ročne za skladovacie priestory, čo predstavuje celkom 14 400,- Sk/rok, slovom: štr'násťtisícštyristo Sk
- 2) Nájomca sa zaväzuje celkové ročné nájomné uvedené v bode 1) tohto článku zmluvy uhrádzať v jednotlivých splátkach nasledovne:
- za I. štvrtrok kalendárneho roka vo výške 3600,- Sk do 15.2.,
  - za II. štvrtrok kalendárneho roka vo výške 3600,- Sk do 15.5.,
  - za III. štvrtrok kalendárneho roka vo výške 3600,- Sk do 15.8.,
  - za IV. štvrtrok kalendárneho roka vo výške 3600,- Sk do 15.11.
- príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa uvedený v článku I., variabilný symbol 22006
- Prenajímateľ je povinný minimálne 10 dní pred uplynutím dátumu splatnosti faktúry za nájomné písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
- 3) Za riadne a včas uhradené nájomné sa považuje úhrada nájomného pripísaná na účet prenajímateľa do termínov stanovených v bode 2) tohto článku zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, uhradí za každý deň omeškania úroky z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania úhrady z dlžnej sumy.

#### **Článok V Výška a úhrada služieb spojených s nájmom**

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca okrem nájomného uhradí služby spojené s nájmom, t.j. za spotrebu elektrickej energie, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu, a ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu - daň z nehnuteľností, zimná údržba komunikácií.
- 2) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška úhrady služieb spojených s nájmom uvedených v bode 1) tohto článku zmluvy je stanovená v sume 14400,- Sk za rok a to za energie - elektrinu a plyn.
- 3) Nájomca sa zaväzuje úhradu za služby spojené s nájmom, ktorých výška je dohodnutá v bode 2. tohto článku zmluvy uhrádzať nasledovne:
- za I. štvrtrok kalendárneho roka vo výške 3600,- Sk do 15.2.,

- za II. štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 3600,- Sk do 15.5.,
- za III. štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 3600,- Sk do 15.8.,
- za IV. štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 3600,- Sk do 15.11.

príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa uvedený v článku I., variabilný symbol 22006.

Prenajímateľ je povinný minimálne 10 dní pred uplynutím dátumu splatnosti faktúry za nájomné písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.

- 4) Za riadnu a včasnú úhradu za služby spojené s nájmom sa bude považovať, ak bude úhrada pripísaná na účet prenajímateľa do termínov stanovených v bode 3) tohto článku zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou za služby spojené s nájmom, uhradí úroky z omeškania v o výške dvojnásobku z základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania úhrady z dlžnej sumy.

## **Článok VI.**

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

- 1) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečí poskytovanie dohodnutých služieb. Prenajímateľ vyhotoví o prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcom písomný protokol v 2 vyhotoveniach.
- 2) Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a to tak, aby nedochádzalo ku škodám a je povinný zabezpečiť maximálne šetrenie elektrickou energiou v prenajatých priestoroch.
- 3) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívania schopnom stave.
- 4) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobnými opravami predmetu nájmu a jeho príslušenstva. Obvyklým udržiavaním sa pre účely tejto zmluvy rozumie: starostlivosť o predmet nájmu na spomalenie fyzického opotrebovania a jeho následkov (napr. upratovanie, maľovanie, nátery dverí, okenných rámov, radiátorov, a i.). Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia predmetu nájmu a jeho príslušenstva za účelom jeho uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu (napr. oprava a výmena vodovodnej batérie, sifónu, odpadového a prepadového ventilu, výmena tesnenia, oprava a výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov, elektrických zásuviek, oprava osvetľovacích telies a výmena ich jednotlivých súčastí - žiaroviek, žiariviek, oprava a výmena ventilov na radiátoroch, oprava a výmena zámkov a vložiek do zámkov, zhotovenie kľúčov, oprava podláh, okien a dverí, ich tmelenie, zasklievanie a i. ).
- 5) Pokiaľ potreba opráv uvedených v bode 5. tohto článku zmluvy bola spôsobená, resp. vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonanie prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje, že náklady na tieto opravy uhradí prenajímateľovi v plnej výške na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 6) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.

- 7) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Akékoľvek škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu, resp. na jeho príslušenstve, na spoločných častiach a zariadeniach budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a budú spôsobené nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, budú nájomcom odstránené na jeho náklady. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknuté škody, následky škôd a náklady, ktoré vynaložil prenajímateľ na odstránenie škôd, a to v plnej výške bezodkladne po výzve prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 8) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu, spoločných častí a spoločných zariadení budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby, resp. na odstránenie následkov škody. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo tomu, koho prenajímateľ poveril vykonaním opravy, resp. odstránením škody, vstup do prenajatého priestoru, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a prístup k veci, ktorá vyžaduje opravu.
- 9) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, nadstavby, prístavby, rekonštrukcie, modernizácie, resp. iné technické zhodnotenie bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 10) Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu uvedené v bode 10. tohto článku zmluvy bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien uvedených v bode 10. tohto článku zmluvy hrozí prenajímateľovi na predmete nájmu značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
- 11) Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu p o d ohode s nájomcom a lebo v sprievode nájmomcom p overenej o soby. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa za svojej prítomnosti, príp. za prítomnosti ním poverenej osoby umožní prenajímateľovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do priestorov predmetom nájmu, za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 12) Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu, ktoré propaguje nájomcu, a to na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
- 13) Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej právnej subjektivity, adresy, o zmene v osobe štatutárneho orgánu, bankového ústavu, č. účtu, príp. o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
- 14) Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, dodržiavať hygienu v prenajatých nebytových priestoroch, na ktoré sa vzťahuje táto zmluva. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi na požiadanie prístup do prenajatých priestorov z dôvodu kontroly.
- 15) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je táto zmluva o nájme nebytových priestorov neplatná.
- 16) Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

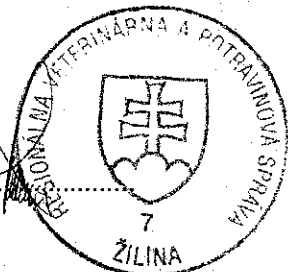
- 17) Nájomca ani prenajímateľ nemôžu na predmet nájmu zriadiť záložné právo.
- 18) Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi duplikát kľúčov od predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný kľúče zapečatiť, bezpečne uložiť a je oprávnený vstupovať do prenajatých nebytových priestorov v neprítomnosti nájomcu iba v prípade živelných pohrôm a v prípadoch ohrozujúcich zdravie a životy ľudí.
- 19) Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to písomným protokolom vyhotovenom v 2 vyhotoveniach, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Ak nájomca po skončení nájmu vráti prenajímateľovi predmet nájmu v zhoršenom stave, zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré na predmete nájmu spôsobil. Prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody do 6 mesiacov od vrátenia predmetu nájmu, inak nárok zanikne.
- 23) Prenajímateľ nezodpovedá za škody vnesených vecí.
- 24) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať kontrolu elektrických rozvodov, bleskozvodov a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.
- 25) Upratovanie v prenajatých priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 26) Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť do 5 dní po ukončení zmluvy priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

#### **Článok VII. Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy a budú číslované.
2. Zmluva nadobúda platnosť po podpise oboch zmluvných strán dňom podpisu nadriadeného orgánu prenajímateľa a účinnosť nadobúda dňom 1.2.2006.
3. Zmluva je vyhotovená na šiestich stranách, v piatich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane dva rovnopisy, prenajímateľ dva rovnopisy a nadriadený orgán prenajímateľa jeden rovnopis.
4. Zmluva bola pred podpisom účastníkmi prečítaná, nimi porozumená a na základe súhlasu vlastnoručne podpísaná.

V Žiline dňa 1.2.2006

.....  
za prenajímateľa  
MVDr. Jozef Harvan  
poverený riadením RVPS Žilina



**BRANISLAV ŠTASTNÝ - BRASŤ**  
013 61 Kotešová 565  
IČO: 34 973 176

.....  
za nájomcu  
Branislav Šťastný

**Stanovisko Štátnej veterinárnej a potravinovej správy SR Bratislava:**

S uzatvorením zmluvy č.2/2006 o nájme nebytových priestorov pre nájomcu  
Branislava Šťastného – BRAST, Kotešová 565, 013 61 Kotešová

súhlasím - ~~nesúhlasím~~

V Bratislave, dňa - 3 FEB. 2006



Prof. MVDr. Jozef Bireš, DrSc.  
ústredný riaditeľ