

# NÁJOMNÁ ZMLUVA ✓

č. 809594 179-1-05

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

## ZMLUVNÉ STRANY

- 1./Prenajímateľ: Železnice Slovenskej republiky, Bratislava  
v skratenej forme "ŽSR"  
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 VESELKA, generálny riaditeľ  
odštepny závod: ŽSR - Stredisko hospodárenia s majetkom  
Bratislava  
Holekova 6, B11 04 Bratislava (ďalej ako SHM)  
splnomocnený vo veciach zmluvných:  
Mgr.Milan ŠLEBODA, riaditeľ SHM Bratislava, o.z.  
adresa pre doručovanie písomností:  
ŽSR-SHM Bratislava, Regionálne pracovisko  
Štefánikova 60, 040 01 Košice  
DIČ: 2020480121  
IČO: 31 364 501  
IČ DPH: SK 2020480121  
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Bratislava, pobočka Košice-mesto  
Číslo účtu: 1270493655/0200  
Prenajímateľ je platcom DPH.  
(ďalej ako "prenajímateľ")
- 2./Nájomca: Štátna veterinárna a potravinová správa SR  
sídlo: Botanická č.17, 842 13 Bratislava  
zriadená zákonom NR SR č.488/2002 Z.z.,  
§ 4 ,ods.1.  
zastúpený a oprávnený k podpisu:  
Prof.MVDr.Jozef Bíreš, DrSc., ústredný  
riaditeľ  
DIČ: -  
IČO: 156 426  
IČ DPH: -  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava  
Číslo účtu: 7000068189/8180  
Adresa pre doručovanie písomností:  
Štátna veterinárna a potravinová správa SR  
Botanická č.17  
842 13 Bratislava  
Nájomca nie je platcom DPH.  
(ďalej ako "nájomca")

**Čl. I**  
**PREDMET A ÚČEL NÁJMU**

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu - stavby v katastrál. území Čierna nad Tisou zapísanej na LV č.84 na pozemku parc.č.543/1 v celosti. Stavba je evidovaná na OR Košice-Sekcia železničných tratí a stavieb, inventárne číslo 229
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi miestností na prízemí a na poschodí v budove uvedenej v bode 1 tejto zmluvy, t.j. v "HALE PRE STARÝ JAZYK - HRANIČNÁ VETERINÁRNA A FYTOSANITÁRNA STANICA" následovne:  
na prízemí:
  - miestnosť č.26 - vstupný priestor-VETERINA - 5,20 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.27 - schodisko - 3,64 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.28 - podschodiskový priestor - 3,14 m<sup>2</sup>na poschodí:
  - miestnosť č.115 - schodisko - 8,50 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.115a- schodisko-podesta - 2,43 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.116 - zádverie - 4,60 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.117 - šatňa vych.odevov - 8,90 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.118 - umývareň a sprcha - 8,60 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.119 - šatňa prac. odevov - 8,50 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.120 - chodba - 25,10 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.121 - predsieň WC - 1,80 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.122 - kabíka WC - 1,70 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.123 - miestnosť upratovačky - 1,50 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.124 - kancelária - 16,40 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.125 - denná miestnosť - 14,40 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.126 - laboratórium - 26,70 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.127 - sklad lab.pomocok - 12,30 m<sup>2</sup>
  - miestnosť č.128 - archív - 10,50 m<sup>2</sup>

Celkom nebytové priestory o výmere 163,91 m<sup>2</sup>

3. Prenajaté nebytové priestory sú vyznačené v nákrese pôdorysú prízemia a poschodia, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory, uvedené v odseku 1. tohto článku zmluvy užívať pre činnosť hraničnej inšpekčnej stanice, ktorá nájomcovi vyplýva z platného zákona o veterinárnej starostlivosti.
5. Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v čl. I ods. 4 tejto zmluvy v zmysle zákona NR SR č. 488/2002 Z.z. v z.n.p. § 4, ods. 1. písm. 2.

**Čl. 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 20.2.20 do dňa podpísania tejto zmluvy. Vzhľadom na uvedené sa týmto nájomca zaväzuje, že za toto obdobie zaplatí prenajímateľovi platu, na ktorú bude prenajímateľom vystavená faktúra.

Splacnosť faktúry je 21 dní odo dňa jej vystavenia.

Faktúra za obdobie najviac 12 mesiacov do predchádzajúceho dňa, kedy bola zmluva podpísaná, bude vystavená do 10 dní nasledujúceho mesiaca po podpise zmluvy. Rozdiel medzi celkovou cenou za spätný nájom a cenou podľa vyššie uvedenej fakturácie bude prenajímateľ faktúrovať do 10 dní nasledujúceho mesiaca po podpise zmluvy.

Faktúra za obdobie odo dňa podpísania zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do 10 dní od posledného dňa obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Splacnosť faktúr je 21 dní odo dňa ich vystavenia.

### Čl. III PREVZATIE A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom protokolu je vymedzenie stavu v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi. Protokol o odovzdaní predmetu nájmu bude súčasťou spisu č. 2830/2005.
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. 2830/2005.
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:

Z toho:

A/

- za prevádzkové priestory 300,00 Sk/m<sup>2</sup>/rok
- spolu: 69,80 m<sup>2</sup> x 300,00 Sk/m<sup>2</sup>/rok = 20 940,00 Sk/rok

B/

- za šatne, za sociálne a chodbové priestory 300,00 Sk/m<sup>2</sup>/rok
- spolu: 94,11 m<sup>2</sup> x 300,00 Sk/m<sup>2</sup>/rok = 28 233,00 Sk/rok

C e l k o m ročné nájomné činí 49 173,00 Sk.

(slovom: štyridsaťdeväťtisíc jednotosedemdesiattri korún slov.)

Dojednaná cena je bez DFH. DFH 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 sú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb.

Kópie týchto zmlúv už predložil nájomca prenajímateľovi a tvoria súčasť spisového materiálu č.2830/2005 okrem zmluvy na odber vody, ktorú predloží nájomca najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania tejto nájomnej zmluvy a taktiež bude tvoriť súčasť spisového materiálu č.2830/2005, ako:

- zmluva č.150 551 P 00185/03 o dodávke elektriny z rozvodu ŽSR,
- zmluva č.150552P382503/03 na dodávku a odber tepla spolu s dodatkom č.1/2004 so ŽSR,

3. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vopred štvrtročne vo výške 12 293,25 Sk na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra bude vystavená prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka. Splatnosť faktúry je dohodnutá na 21 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 21 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. bi) tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu v prípade:
  - zmeny platnej právnej úpravy,
  - 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 nájomca uhrádzať v nasledujúcom fakturačnom období dohodnutom v tejto zmluve. Faktúra bude splatná 21 dní odo dňa jej vystavenia.
8. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinnosti 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.

2. 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 5 000,00 Sk.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu 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 pri-náležala 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 údržby bez nároku na finančnú náhradu.
5. Nájomca môže po uzatvorení nájomnej zmluvy poistiť zariadenia umiestnené v prenajatom nebytovom priestore proti prípadným škodám vzniknutým živelnou pohromou alebo jeho činnosťou. V prípade ak tak neučiní prenajímateľ nezodpovedá za škody

na zariadeniach nájomcu vzniknuté živelnou pohromou. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú nehodu živelnou pohromou a ďalšie udalosti, ktoré by spôsobili škodu na majetku prenajímateľa.

6. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zataženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
7. Nájomca je povinný umožniť povereným kontrolným a revíznym zamestnancom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom overenia ich technického stavu a spôsobu ich užívania.
8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
9. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
10. Nájomca môže v prenajatom nebytovom priestore umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v zmluve, maximálne na dvoch paneloch o rozmere 2 m<sup>2</sup> každý. Ďalšia reklama bude predmetom samostatnej zmluvy.
11. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarom, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č.314/2001 o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z platných právnych predpisov, zákona č.223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č.17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
12. Zmluvné strany sú povinné ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v časti "zmluvné strany" tejto nájomnej zmluvy.
13. Nájomca sa zaväzuje v čase trvania nájomného vzťahu písomne oznámiť ŽSR dátum zmien v registrácii za platiteľa dane z pridanej hodnoty a to bezodkladne po tomto dátume. V prípade, že nájomca neoznámi zmeny v registrácii bezodkladne po tomto dátume a daňový úrad vyrubí ŽSR pokutu, nájomca sa zaväzuje zaplatiť ŽSR túto vyrubenú pokutu vrátane dodatočne vyrubenej dane na základe faktúry. Splatnosť faktúry je 21 dní odo dňa jej vystavnia.

14. Nájomca a prenajímateľ berú na vedomie a súhlasia s tým, že na doručovanie akýchkoľvek písomností týkajúcich sa tohto nájomného vzťahu sa primerane použijú ustanovenia § 45 a § 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 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.
16. V zmysle § 7 odsek 10 zákona č. 428/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov o ochrane osobných údajov, nájomca podpísal túto zmluvu vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti "Zmluvné strany" tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

### ČI. 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, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.
5. Zmluva je vyhotovená v 7 exemplároch, z toho 2 obdrží nájomca a 5 prenajímateľ.
6. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku okrem oznámenia o zvýšení nájmu v zmysle ČI. IV. ods. 7 tejto zmluvy.

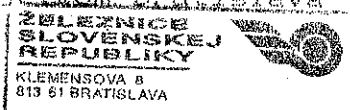
10 MAR. 2006

V Bratislave, dňa.....

Za prenajímateľa:



Mgr. Milan ŠLEBODA  
r i a d i e ľ  
ŽSR - Strediska hospodárenia  
s majetkom Bratislava



24 JUL 2006

V Bratislave, dňa.....

Za nájomcu:



Prof. MVDr. Jozef Bireš,  
ústredný riaditeľ  
Štátnej veterinárnej a potravinovej správy SR Bratislava

