

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. ... 2016/0117

uzatvorená podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v platnom znení  
a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení

---

### I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne  
Sídlo: K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín  
Zastúpený: Ing. Jaroslav Baška, predseda  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: 7000504489/8180  
IČO: 36126624  
DIČ: 2021613275  
IČ DPH: nie je platiteľ DPH  
(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „TSK“)

a

**Nájomca:** A | K | J | K s. r. o.  
Sídlo: Beckov 507, 916 38  
Zastúpený: Mgr. Jakub Križan, štatutárny orgán  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
IBAN: SK56 0900 0000 0050 8182 8995  
IČO: 50 112 252  
DIČ: 2120175907  
IČ DPH: nie je platcom DPH  
Registrácia: OR Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka č. 32397/R  
(ďalej len „nájomca“ )

### II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na adrese: K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, v kat. území Trenčín, zapísanej na LV č. 7098, stavby: administratívna budova súp. č. 7282 (ďalej aj ako „administratívna budova TSK“) a je oprávnený s nebytovým priestorom disponovať v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove podľa bodu 1 tohto článku, a to kanceláriu č. 462 o výmere 26 m<sup>2</sup>, (ďalej len „prenajaté priestory“ alebo „predmet nájmu“) a s tým prislúchajúce spoločne užívané priestory kuchynku č. 407 o výmere 6,38 m<sup>2</sup> (bezodplatne), sociálne zariadenie pozostávajúce z miestností č. 410, 411, 4, 413, 415, 416, 417 a 418 o výmere 20,5 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na 4. NP. Situačný náčrt umiestnenia nebytového priestoru je uvedený v prílohe č. 1 k tejto zmluve ako jej neoddeliteľná súčasť.
3. Celková podlahová plocha prenajatých priestorov je 26 m<sup>2</sup>.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania hnutel'ný majetok, ktorého súpis tvorí neoddeliteľnú prílohu k tejto zmluve ( príloha č. 2 ).

### III. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu využívať výlučne pre kancelárske účely a s tým súvisiace činnosti.
2. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a vyhlasuje, že ho v tomto stave preberá bez výhrad, tak ako leží a stojí ku dňu uzavretia tejto zmluvy a považuje ho za spôsobilý na dohodnuté užívanie.

### IV. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú. Začína plynúť od 15.02.2016

### V. Cena nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu takto :

1. Cena nájomného vrátane služieb (energie, upratovanie, vývoz smetí, ochrana objektu, označenie organizácie, parkovanie jedného vozidla, internetové pripojenie) je stanovená na 90 EUR ročne za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy prenajatého priestoru, čo ročne predstavuje sumu vo výške 2 340,00 EUR (slovom: dvetisíctristoštyridsať Eur) . Cena nájomného za hnutelný majetok je stanovená na 167,18 EUR ročne.
2. Nájomné bude nájomca platiť vopred, štvrťročne, čo predstavuje sumu vo výške **585,00 EUR** (slovom: päťstoosemdesiatpäť Eur) na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry prenajímateľom. Nájomné za nájom hnutelného majetku bude nájomca platiť vopred, ročne, čo predstavuje výšku 167,18 EUR na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
3. Faktúra za nájom musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky a musí byť doručená nájomcovi najneskôr do 15. pracovného dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa nájom platí.
4. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
5. Dohodnutú výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený upraviť smerom dole/hore v súlade s mierou inflácie meranou indexom spotrebiteľských cien a potvrdenou Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2017. Tieto úpravy môže prenajímateľ vykonať k 1. aprílu príslušného kalendárneho roka na základe predchádzajúceho jednostranného písomného úkonu, ktorý bude odôvodnený, prenajímateľom podpísaný a bude ku dňu zvýšenia výšky nájomného doručený do sídla nájomcu. Oznámenie o zvýšení nájmu bude tvoriť prílohu k tejto zmluve. Toto ustanovenie vstúpi do platnosti vždy v prípade, ak miera inflácie presiahne 3,00 %.
6. Ak deň splatnosti pripadne na deň pracovného pokoja alebo na sviatok je nájomca povinný vykonať úhradu pred stanoveným termínom. V prípade omeškania platby prenajímateľ vyrúbi nájomcovi úrok z omeškania za každý, čo i začatý deň omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného viac ako 90 dní.

### VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

#### A./ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v čl. II v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najneskôr v deň uvedený v tejto zmluve ako deň začatia doby nájmu. Zmluvné strany spíšu o jeho odovzdaní protokol, ktorý bude prílohou č. 3 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom. S nájomom nebytového priestoru poskytne prenajímateľ nájomcovi, dodávku energií a služieb

súvisiacich s nájmom. Zmluvy s príslušnými dodávateľmi služieb a energií má uzatvorené prenajímateľ.

3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca v súlade so svojou podnikateľskou a súvisiacou činnosťou prijímal v prenajatých priestoroch klientov a hostí v súlade s podmienkami dojednanými v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov predmetu nájmu a spôsob využívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje na požiadanie prenajímateľa takúto kontrolu umožniť za prítomnosti zamestnanca nájomcu.
5. Prenajímateľ má nehnuteľnosť uvedenú v čl. II. poistenú a zaväzuje sa túto poistiť počas celej doby nájmu.
6. BOZP a ochranu pred požiarimi v spoločných priestoroch zabezpečuje prenajímateľ. Predpísanú dokumentáciu ochrany pred požiarimi a BOZP v priestoroch užívaných nájomcom vedie a udržiava prenajímateľ.
7. Organizáciu a zabezpečovanie ochrany pred požiarimi zabezpečuje prenajímateľ v zmysle zákona a platných právnych predpisov a noriem o ochrane pred požiarimi.

#### **B./ Nájomca:**

1. Nájomca je povinný predmet nájmu využívať na účel dohodnutý touto zmluvou, pre svoje potreby a dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení a touto zmluvou.
2. Nájomca v prenajatých priestoroch zodpovedá v zmysle Zákonníka práce, Zákona o BOZP a platných právnych predpisov a ustanovení o BOZP za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti a hygieny práce a v zmysle zákona o ochrane pred požiarimi a platných právnych predpisov zodpovedá za dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarimi.
3. Školenia BOZP a ochrany pred požiarimi pre svojich zamestnancov si nájomca zabezpečuje samostatne. Vykonávanie kontrol, odborných prehliadok a revízií vlastných zariadení a elektrických spotrebičov v priestoroch tvoriacich predmet nájmu si zabezpečuje nájomca.
4. Zmluvné strany si poskytujú vzájomne metodickú pomoc a to vzhľadom na charakter spoločne užívaného objektu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude používať spoločnú „ohlasovňu požiarov“ prenajímateľa, umiestnenú pri vstupe do objektu informátora.
6. Akékoľvek stavebné úpravy môže nájomca vykonať až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade povolených stavebných úprav tieto vykoná na vlastné náklady. Stavebné úpravy a zmeny predmetu nájmu realizované bez súhlasu prenajímateľa sú dôvodom na odstúpenie prenajímateľa od tejto zmluvy a nájomca je povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
8. Nájomca nesmie akýmkoľvek spôsobom zasahovať do architektúry, slaboprúdových a silnoprúdových rozvodov a iných technológií administratívnej budovy TSK.
9. Nájomca nesmie do červene označených silnoprúdových zásuviek zapájať iné elektrické zariadenia ako sú osobné počítače a notebooky.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný v prípade vzniku poistnej udalosti (napr. požiar, živelná a iná udalosť) bezodkladne písomne nahlásiť prenajímateľovi všetky vzniknuté škody na predmete nájmu.
12. Nájomca je povinný v prenajatom priestore udržiavať čistotu a poriadok na vlastné náklady a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu predmetu nájmu. Ak vznikne škoda na predmete nájmu a bude preukázané zavinenie nájomcu na vzniknutej škode, tento je povinný poškodený priestor na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť škodu.
13. Nájomca je povinný umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup na predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
14. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca ku dňu skončenia nájmu alebo neskôr v lehote určenej prenajímateľom, povinný predmet nájmu vypratať a uviesť ho do stavu, v akom

ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané povolené stavebné úpravy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade omeškania sa nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 50 Eur za každý deň omeškania, ktorú je nájomca povinný zaplatiť na základe doručenej výzvy.

## **VII. Skončenie nájmu**

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Zmluvu môžu vypovedať obe zmluvné strany z dôvodov vymedzených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájom sa skončí aj v prípade, že nájomca začne užívať čo i len časť predmetu nájmu v rozpore s článkom III. tejto zmluvy.
4. Okrem toho nájom zaniká aj zánikom niektorej zo zmluvných strán bez právneho nástupcu.

## **VIII. Kľúčový režim**

1. Nájomca odovzdá prenajímateľovi jeden náhradný kľúč od prenajatých priestorov v zalepenej a nájomcom podpísanej obálke, ktorý bude uložený u strážnej služby. Tento smie prenajímateľ použiť a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade bezprostredného vzniku alebo hrozby vzniku škody v prenajatých priestoroch. Použitie náhradného kľúča oznámi prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu písomne.
2. Výmenu zámku je nájomca povinný písomne oznámiť bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť prenajímateľovi rezervný kľúč na účely uvedené v bode 1 tohto článku.

## **IX. Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v nasledujúci deň po dni jeho zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa v súlade s platnou právnou úpravou.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomnou formou po dohode zmluvných strán. Právne úkony týkajúce sa zmeny tejto zmluvy (návrhu na zmenu tejto zmluvy) a zrušenia tejto zmluvy adresované druhej zmluvnej strane musia byť vyhotovené v listinnej podobe, podpísané osobou oprávnenou konať v mene príslušnej zmluvnej strany a doručené adresátovi doporučenou listovou zásielkou alebo osobne.
3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch rovnopisoch a každá zo zmluvných strán obdrží dva rovnopisy tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

Príloha č. 1: Situačný náčrt umiestnenia nebytového priestoru

Príloha č. 2: Súpis hnutel'ného majetku

Príloha č. 3: Protokol o prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu

V Trenčíne, dňa 12 FEB. 2016

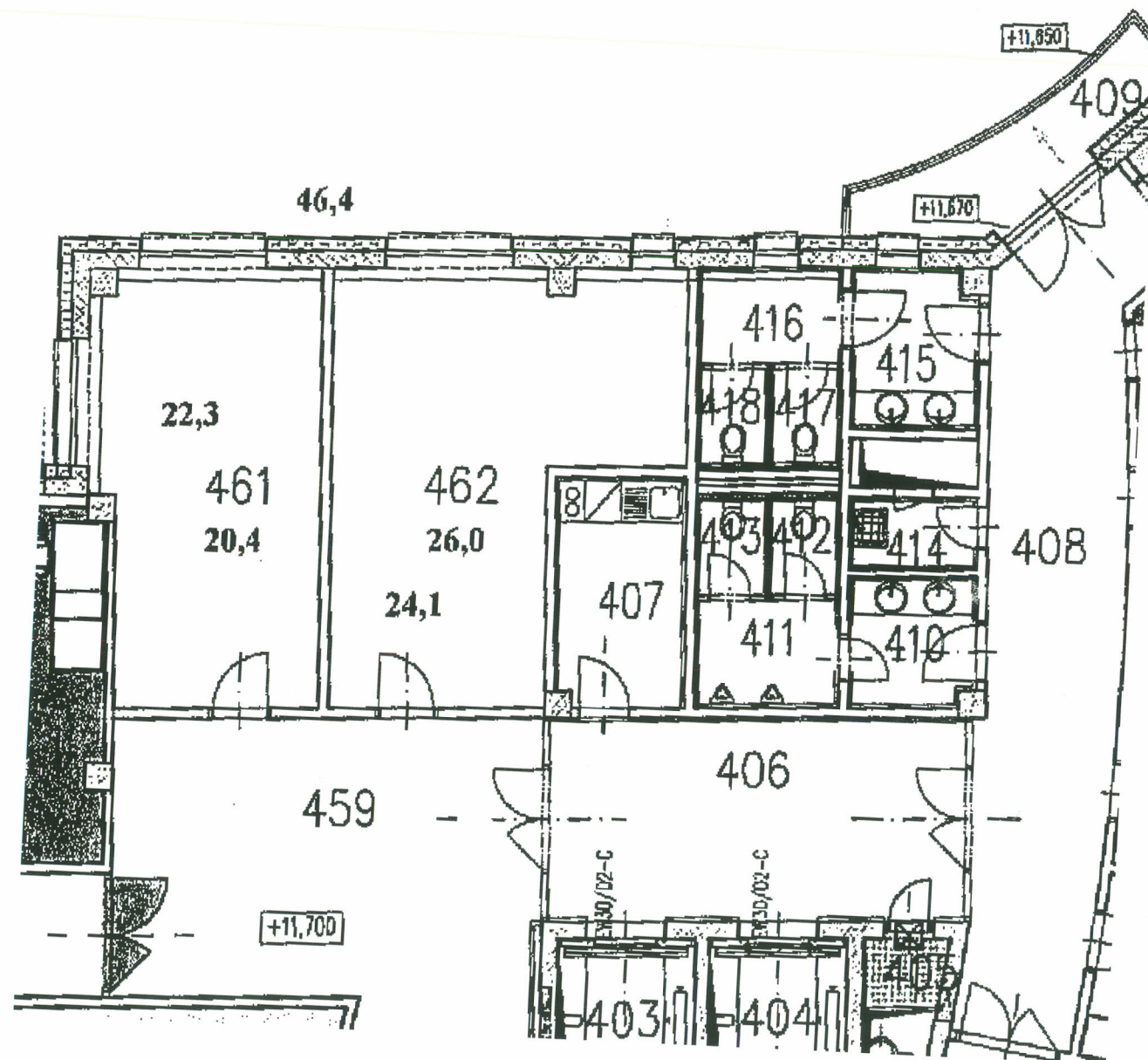
Prenajímateľ:  
Trenčiansky samosprávny kraj

Ing. Jaroslav Baška  
predseda TSK

V Beckove, dňa 12. 02. 2016

Nájomca:  
A | K | J | K s. r. o.

Mgr. Jakub Križan  
štatutárny orgán



# PROTOKOL O PREVZATÍ A ODOVZDANÍ PREDMETU NÁJMU

Príloha č. 2

**Prenajímateľ:** A | K | J | K s. r. o.  
**Sídlo:** Beckov 507, 916 38  
**v zastúpení:** Mgr. Jakub Križan, štatutárny orgán  
**IČO:** 50112252

**Nájomca:** Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne  
**v zastúpení:** Bc. Kristína Pavlíková, vedúca odd. VPSR a ÚM  
**Sídlo:** K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín  
**IČO:** 36126624

Účastníci tohto protokolu o odovzdaní a prevzatí majetku TSK prehlasujú, že dátumom uzavretia tohto protokolu došlo k odovzdaniu a prevzatíu majetku TSK uvedeného v tomto protokole o zverení majetku do správy nájomcu. Nájomca zverený majetok prijíma do svojej správy a zodpovedá za škody na zverenom majetku.

| Inventárne číslo | Názov majetku      | Množstvo | Vstupná cena |
|------------------|--------------------|----------|--------------|
| 615-1640         | stolička otočná    | 1        | 123,49 Eur   |
| 615-1791         | stolička otočná    | 1        | 135,00 Eur   |
| 615-3270         | stolička rokovacia | 1        | 48,50 Eur    |
| 615-3259         | stolička rokovacia | 1        | 37,56 Eur    |
| 7-615-12-8       | stolička rokovacia | 1        | 20,11 Eur    |
| 615-3273         | stolička rokovacia | 1        | 48,50 Eur    |
| 615-443          | stôl pod PC        | 1        | 91,86 Eur    |
| 615-833          | skrinka policová   | 1        | 101,18 Eur   |
| 615-3439         | skrinka policová   | 1        | 111,37 Eur   |
| 615-3510         | stôl               | 1        | 175,69 Eur   |
| 615-3670         | stôl pracovný      | 1        | 93,22 Eur    |
| 615-1373         | stolík pod tlač.   | 1        | 76,68 Eur    |
| 615-1307         | skrinka policová   | 1        | 62,14 Eur    |

|          |                  |   |            |
|----------|------------------|---|------------|
| 615-473  | skrinka policová | 1 | 66,14 Eur  |
| 615-3619 | skrinka dverová  | 1 | 140,23 Eur |
| 615-1709 | polica závesná   | 1 | 74,66 Eur  |
| 615-1875 | skriňa šatníková | 1 | 265,43 Eur |

**1 671,76 Eur**

**Odovzdávajúci:** .....

Za prenajímateľa

**Preberajúci:** .....

Za nájomcu

Trenčín, dňa