

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 186/ON-2020**

uzatvorená podľa  
zákona Národnej rady SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších  
predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení  
neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších  
predpisov (ďalej len „zmluva“)

### **Článok I. Zmluvné strany**

#### **Prenajímateľ:**

Správca:

Sídlo:

V zastúpení:

Slovenská republika

Ministerstvo vnútra SR

Pribinova 2, 812 72 Bratislava

Ing. Róbert Komjáti-Nagy, riaditeľ Centra podpory  
Prešov na základe Plnomocenstva č. p. KM-OPS-  
2020/002357-048 zo dňa 02.04.2020

IČO:

00151866

DIČ:

2020571520

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica

Číslo účtu pre nájomné:

IBAN: SK49 8180 0000 0070 0017 9866

Číslo účtu pre prevádzkové náklady:

IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023

Kontaktná adresa:

Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Prešov  
Štúrova 7, 080 01 Prešov

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

#### **Nájomca**

Názov:

Vihorlatská hviezdáreň v Humennom

Sídlo:

Mierová 4, 066 01 Humenné

V zastúpení:

RNDr. Igor Kudzej, CSc. – riaditeľ

IČO:

37781421

DIČ:

2021446867

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica Bratislava

Číslo účtu:

IBAN: SK63 8180 0000 0070 0051 2518

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu v nasledujúcom znení.

### **Článok II. Predmet a účel nájmu**

1. Slovenská republika je vlastníkom a Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky je správcom budovy na ulici Mierová č. 4 v Humennom, súpisné číslo 65, situovanej na pozemku parcela C-KN č. 3942/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 887 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Humenné, obec Humenné, okres Humenné, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Humenné na liste vlastníctva č. 3568.

2. Predmetom nájmu sú dočasne prebytočné nebytové priestory o celkovej podlahovej ploche 142,55 m<sup>2</sup>, čo predstavuje 4,59 % z celkovej podlahovej plochy budovy, ktorá je 3 107,92 m<sup>2</sup>. Ide o miestnosti č. 116 o výmere 10,78 m<sup>2</sup>, č. 117 o výmere 8,66 m<sup>2</sup>, č. 314 o výmere 26,60 m<sup>2</sup>, č. 316 o výmere 25,08 m<sup>2</sup>, č. 317 o výmere 25,20 m<sup>2</sup>, č. 318 o výmere 9,80 m<sup>2</sup>, č. 319 o výmere 14,10 m<sup>2</sup>, č. 320 o výmere 22,33 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú v budove uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Podľa § 3 ods. 4 zákona Národnej rady SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov bol rozhodnutím č. s.: CPPO-ON-2020/003920-003 zo dňa 10.11.2020 vyhlásený predmet nájmu za dočasne prebytočný.
4. Účelom nájmu je využívanie nebytových priestorov pre činnosť Vihorlatskej hviezdárne v Humennom, na plnenie jej úloh na úseku kultúrno-výchovnom, odbornom-pozorovateľskom, poradenskom a na úseku výskumnej činnosti.

### Článok III.

#### Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné nebytových priestorov bolo na základe ponuky nájomcu dohodnuté zmluvnými stranami vo výške:

|                             |                       |   |                             |   |                  |
|-----------------------------|-----------------------|---|-----------------------------|---|------------------|
| Prenajatá plocha :          | 142,55 m <sup>2</sup> | x | 35,00 €/m <sup>2</sup> /rok | = | 4989,25 €        |
| <b>Ročné nájomné spolu:</b> |                       |   |                             |   | <b>4989,25 €</b> |

2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné v **mesačných platbách vo výške 415,77 € (slovom: štyristopäťnásť eur, sedemdesiatsedem centov)** bezhotovostným prevodom na číslo účtu pre nájomné uvedené v čl. I. tejto zmluvy s **variabilným symbolom 1862020** vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca. Úhradu nájomného nájomca vykonáva bez výzvy prenajímateľa, a to na základe tejto zmluvy, teda bez fakturácie. Prvé nájomné bude uhradené v závislosti od začiatku doby nájmu podľa čl. VII. bod 1 tejto zmluvy, a to v pomernej sume nájomného.
3. V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne v priebehu kalendárneho mesiaca, za ktorý už bolo nájomné nájomcom zaplatené, prenajímateľ je povinný najneskôr do 30 dní odo dňa zániku tejto zmluvy vrátiť na účet nájomcu alikvotnú časť uhradeného nájomného za tento kalendárny mesiac.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy výšky nájomného, teda bez potreby vyhotovenia dodatku k zmluve, a to jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Písomné oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcom ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky a výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného. Úprava výšky nájomného je platná vždy od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vyhlásení ročnej miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
5. V prípade omeškania s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený uplatniť si od nájomcu úroky z omeškania vo výške určenej podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť dohodnuté ročné nájomné, teda bez potreby vyhotovenia dodatku k zmluve, ak sa zvýši nájomné rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností počas trvania zmluvy, o čom bude nájomcu písomne

informovať. Písomné oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom zvýšenia dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o výške nájomného rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a výpočte upravenej výšky nájomného. Nájomca je povinný uhrádzať zvýšené nájomné od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomného.

#### Článok IV.

##### Úhrada prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v nasledujúcej výške:

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. Elektrická energia     | 84,17 €/ mesiac         |
| 2. Teplo                  | 389,83 €/ mesiac        |
| 3. Vodné a stočné         | 7,58 €/ mesiac          |
| 4. Zrážková voda          | 12,46 €/ mesiac         |
| 5. Vývoz a likvidácia TKO | 7,75 €/ mesiac          |
| 6. <u>Upratovanie</u>     | <u>6,28 €/ mesiac</u>   |
| <b>Spolu:</b>             | <b>508,07 €/ mesiac</b> |

2. Náklady na teplo, elektrickú energiu sú určené podľa podielu prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy a podľa skutočností, ktoré ovplyvňujú výšku prevádzkových nákladov (čl. IV. ods. 5 a 6 tejto zmluvy). Náklady na vývoz a likvidáciu TKO, vodné a stočné sú určené podľa počtu osôb.
3. Úhradu zálohových platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vykonáva nájomca prenajímateľovi **mesačne v celkovej výške 508,07 € (slovom: päťstoosem eur, sedem centov)** bezhotovostným prevodom na číslo účtu pre prevádzkové náklady uvedené v čl. I tejto zmluvy **s variabilným symbolom 1862020** vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Úhradu nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu nájomca vykonáva bez výzvy prenajímateľa, a to na základe tejto zmluvy, teda bez fakturácie. Prvá úhrada bude uhradená v závislosti od začiatku doby nájmu podľa čl. VII. bod 1 tejto zmluvy, a to v pomernej sume dohodnutých zálohových platieb.
4. Zálohové platby za prevádzkové náklady podliehajú ročnému zúčtovaniu prevádzkových nákladov. Ročné zúčtovanie zálohových platieb za príslušný kalendárny rok vykonáva prenajímateľ nasledujúci kalendárny rok v lehote do 31. mája, a to podľa skutočných nákladov po obdržaní vyúčtovaných faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb, za účelom úhrady prípadne vzniknutého nedoplatku alebo preplatku. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi takto vzniknutý nedoplatok a prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi takto vzniknutý preplatok, a to na základe účtovného dokladu (faktúry/dobropisu) vystaveného prenajímateľom v lehote splatnosti 30 dní odo dňa jeho vystavenia.
5. Prenajímateľ je oprávnený na základe písomného oznámenia jednostranne upraviť (zvýšiť alebo znížiť) výšku zálohových platieb v závislosti od ich ročného zúčtovania alebo po zistení skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť výšku prevádzkových nákladov (zmena počtu pracovníkov alebo klientov, inštalácia elektrických spotrebičov napr. klimatizácia atď.). Nájomca je povinný uhrádzať zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o ich zvýšení.
6. Nájomca je povinný do 5 pracovných dní písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre určenie výšky prevádzkových nákladov (zmena počtu pracovníkov alebo klientov, inštalácia elektrických spotrebičov napr. klimatizácia, atď.).

7. V prípade omeškania s úhradou prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si od nájomcu úroky z omeškania vo výške určenej všeobecne záväznými právnymi predpismi podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

## **Článok V.**

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

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou, a to obvyklým spôsobom za účelom vykonávania činnosti uvedenej v čl. II. tejto zmluvy tak, aby nezhoršoval funkčný stav predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku a životného prostredia. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy stanovené v objekte a zabezpečiť ochranu majetku pred poškodením a zničením. V prípade škody hroziacej na predmete nájmu je nájomca povinný zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.
4. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu, len v tom prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
5. Nájomca je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky poruchy a poškodenia, ktoré v predmete nájmu spôsobí svojou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú z dôvodu činnosti nájomcu. Je tiež povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca sa zaväzuje na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup povereným zamestnancom prenajímateľa za účelom kontroly užívania predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy, najmä drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
7. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku vneseného do predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nerušil verejný poriadok a udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu.

## **Článok VI.**

### **Platnosť a účinnosť zmluvy**

1. Zmluva nadobúda platnosť podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení

niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zverejnenie zmluvy zabezpečí prenajímateľ, o čom nájomcu informuje.

## **Článok VII.**

### **Doba nájmu a ukončenie nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Platnosť zmluvy je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou niektorej zo zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu v prípadoch uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v dvojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu v prípadoch uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v dvojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak
  - a) nájomca porušuje podstatné povinnosti vyplývajúce zo zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že za podstatné porušenie zmluvných povinností sa bude považovať porušenie akýchkoľvek povinností ustanovených v tejto zmluve;
  - b) bude predmet nájmu neodkladne potrebovať v súvislosti s výkonom predmetu svojej činnosti.
6. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká dňom doručenia oznámenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, s výnimkou povinnosti nájomcu uhradiť prenajímateľovi nájomné, a to až do dňa odovzdania predmetu nájmu. Nájomca je povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr však do 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení.
7. Ak nájom skončí dohodou, výpoveďou alebo uplynutím doby nájmu, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr v posledný deň trvania nájmu. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční protokolárne.
8. V prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve neodovzdá predmet nájmu v lehotách uvedených v bode 6. a 7., je:
  - a) prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € (slovom: sto eur nula centov) za každý aj začatý deň omeškania; nájomca je povinný uhradiť zmluvnú pokutu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia;
  - b) prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu vo výške dohodnutého nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, a to za obdobie od skončenia zmluvy až do odovzdania predmetu nájmu. Nájomca je povinný túto úhradu zaplatiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej vystavenia;
  - c) prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu. Miesto, kde boli vypratane veci uložené na náklady nájomcu, je prenajímateľ povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi.

## **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny o údajoch, týkajúcich sa jeho identifikácie v zmysle čl. I. tejto zmluvy, t. j. zmeny sídla, bankového spojenia a pod.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa považuje za riadne doručení každá poštová alebo kuriérska zásielka zaslaná na adresu pre doručovanie, a to aj v prípade, keď si dotknutá zmluvná strana ako adresát odmietne prevziať poštovú alebo kuriérsku zásielku, alebo uplynie lehota na jej odber na pošte alebo u kuriéra. V takom prípade nastanú účinky doručenia márnym uplynutím posledného dňa odbernej lehoty.
3. Vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
4. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme číslovaných dodatkov a so súhlasom oboch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, uzatvárajú ju podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky, dva rovnopisy pre nájomcu a dva rovnopisy pre prenajímateľa.

V Prešove, dňa .....

V Humennom, dňa .....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

Ing. Róbert Komjáti-Nagy  
riaditeľ  
Centra podpory Prešov

.....

RNDr. Igor Kudzej, CSc.  
riaditeľ  
Vihorlatskej hvezdárne v Humennom