

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. x/2022/LC

uzavretá na základe § 720 Občianskeho zákonníka v zmysle Zákona  
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení  
neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku  
v znení neskorších predpisov

číslo zmluvy nájomcu: 19/2022/ÚKSÚP

medzi

**Prenajíateľ :** SLOVENSKÁ REPUBLIKA  
(správca majetku) **Agroinštitút Nitra, štátny podnik**  
Akademická 4, 949 01 NITRA  
v zastúpení: Ing. Mária Debrecéniová, CSc. - riaditeľ  
IČO: 36 858 749  
IČ DPH: SK2022631512  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava  
IBAN: SK85 8180 0000 0070 0033 0247  
BIC: SPSRSKBA  
Zapísaný: Okresný súd Nitra, OR, odd. Pš, vl.č. 10008/N  
(ďalej ako prenájomca)

a

**Nájomca:** SLOVENSKÁ REPUBLIKA  
Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky  
v Bratislave  
Matúškova 21, 833 16 Bratislava – mestská časť Nové Mesto  
v zastúpení: PhDr. Ján Berceli, generálny riaditeľ  
IČO: 00 156 621  
DIČ: 202 102 3026  
Bank. spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu/IBAN: SK89 8180 0000 0070 0007 7296  
Zriadený: Rozhodnutím Ministerstva земедělství a výživy v Prahe  
č. j.: II/4-1178/68/23 zo dňa 17.12.1968, v znení rozhodnutí Ministerstva  
pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 358/2/1995-250 z 12.07.1995,  
č. 7745/80/1996-250 z 23.08.1996, č. 3070/1997-100 z 01.12.1997,  
č. 5791/2003-250 z 02.06.2003, č. 3917/2005-250 z 29.04.2005  
a č. 1246/2007-250 zo 07.02.2007 a v znení rozhodnutí Ministerstva  
pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 3072/2011-  
250 z 20.07.2011, č. 1964/2013-250 z 16.04.2013, č. 2228/2014-250,  
z 06.03.2014, č. 738/2017-250 z 19.01.2017 a č. 2450/2017-250  
z 27.06.2017  
(ďalej ako nájomca)

**Zmluvné strany sa dohodli plniť túto zmluvu takto:**

## **Čl. I. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU**

- 1.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu:
  - a) nebytové priestory nachádzajúce sa v Lučenci na Partizánskej ul. č. 17, so súpisným č. 276, na parcele č. 2640/1, katastrálne územie Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, evidované na liste vlastníctva č. 6633, zapísané katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec, a to 2 kancelárske priestory v hlavnej budove na druhom poschodí každý priestor o výmere 18,0 m<sup>2</sup>, t.j. spolu o celkovej výmere 36,0 m<sup>2</sup> a skladový priestor na prízemí o celkovej rozlohe 9,0 m<sup>2</sup>;
  - b) služby spojené s užívaním nájmu: ústredné kúrenie, elektrina, pitná voda, odvoz komunálneho odpadu s možnosťou separovaného zberu, Wifi pripojenie na internet, hygienické prostriedky (toaletný papier, tekuté mydlo, papierové utierky alebo uteráky) v spoločných sociálnych zariadeniach, upratovanie spoločných priestorov, parkovanie v nestráženom areáli prenajíateľa za budovou.
- 1.2. Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi na účely, na ktoré sú stavebne určené v súlade s § 85 ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov, a to kancelárske a skladové priestory.
- 1.3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 45 m<sup>2</sup>.

## **Čl. II. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU**

- 2.1 Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán za 1m<sup>2</sup> – 43,30 €/rok, čo činí ročne 36 m<sup>2</sup> x 43,30 € = **1 558,80 €**, a to podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov. K nájomnému nebude v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná sadzba DPH.
- 2.1 V stanovenej čiastke za nájom nebytových priestorov nie sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú prenajíateľovi za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov.
- 2.3 Výška ročných úhrad nákladov, ktoré vzniknú prenajíateľovi za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán paušálne vo výške 42,10 €/m<sup>2</sup> za rok bez DPH, čo činí ročný predpis **36 m<sup>2</sup> x 42,10 € = 1515,60 €**. K úhradám nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná sadzba DPH.
- 2.4 Výška ročného nájomného za užívanie skladového priestoru je stanovená dohodou zmluvných strán za 1 m<sup>2</sup> – 40,00 €/rok, čo činí ročne 9 x 40,00 € = **360,00 €** podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov. K nájomnému nebude v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná sadzba DPH.

- 2.5 V stanovenej čiastke za nájom skladového priestoru sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby spojené s užívaním tohto nebytového priestoru.

**Čl. III.**  
**SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO**  
**A ÚHRAD ZA SLUŽBY, SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÝCH**  
**PRIESTOROV**

- 3.1. Stanovená výška ročného nájomného vymedzená v bode 2.1 tejto zmluvy v sume **1558,80 €**, ako aj paušálna úhrada ročných nákladov za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov, vymedzených v bode 2.3 v sume **1515,60 €**, a výška nájomného vymedzená v bode 2.4 tejto zmluvy vo výške **360,00 €** spolu v celkovej ročnej výške: **3434,40 €** (slovom Tritisícštyristotridsaťštyri € 40 eurocentov) je splatná vopred v mesačných splátkach vo výške **286,20 €** bez DPH. Zákonná sadzba DPH bude pripočítaná k sume nákladov za služby. Uvedené mesačné splátky sú splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia. Faktúra bude prenajímateľom vystavená do 10-kalendárneho dňa príslušného mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa.
- 3.2. Pokiaľ nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatí nájomné, je v omeškaní so splnením svojej zmluvnej povinnosti zaplatiť dlžnú sumu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od neho úrok z omeškania vo výške 8 % ročne.
- 3.3 Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 1.1., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok.

**Čl. IV.**  
**DOBA NÁJMU**

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú od účinnosti tejto zmluvy.
- 4.2. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah aj dohodou, ktorá musí byť urobená písomne. Zmluvné strany môžu túto zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.
- 4.3. Výpovedná doba je jeden mesiac a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4.4. Osobitným dôvodom na výpoveď z nájmu je tá skutočnosť, že nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatil o viac ako jeden mesiac nájomné alebo úhrady nákladov za služby spojené s užívaním týchto nebytových priestorov. Prenajímateľ v tomto prípade môže dať nájomcovi výpoveď z nájmu, výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, po doručení výpovede.

**Čl. V.**  
**PRÁVA A POVINNOSTI**  
**PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU**

- 5.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na zmluvné užívanie podľa nájomnej zmluvy, v tomto stave ho na svoje náklady udržiava a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
- 5.3. Nájomca je povinný znášať na svoje náklady a uhrádzať bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.
- 5.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ani jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
- 5.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
- 5.6. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, nájomca bude vykonávať všetky úpravy a zmeny na vlastné náklady. Nájomca je oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca nemá po skončení nájmu nárok na žiadne plnenie vyplývajúce z §667 Občianskeho zákonníka, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútropodnikové predpisy vydané prenajímateľom v oblasti BOZP, požiaru dokumentáciu, požiaru evakuačný plán a požiaro-poplachové predpisy, pričom podpisom tejto zmluvy nájomca prehlasuje, že bol s nimi riadne oboznámený, ako aj pokyny zodpovedných zamestnancov odboru prevádzky Agroiňštitútu Nitra, štátny podnik, v tejto oblasti (správca budov prenajímateľa).
- 5.8. Prenajaté nebytové priestory pred požiarom si zabezpečuje nájomca sám v súlade s vyhl. č. 121/2002 Z.z. Pokiaľ nájomca v prenajatých priestoroch vykonáva činnosť, ktorá je v zmysle vyhl. č. 121/2002 Z. z. kvalifikovaná ako činnosť so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, je o tom povinný informovať prenajímateľa a v spolupráci s odborne spôsobilou osobou (technik PO) vypracovať pre túto činnosť „Požiarne poriadok pracoviska“ a určiť členov protipožiarnej hliadky pracoviska.
- 5.9. Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle pokynov energetika prenajímateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov. V prípade, ak nájomca používa predlžovacie káble, tieto musia byť riadne certifikované.
- 5.10. V prípade, že nájomca je zamestnávateľom, alebo bude používať predmet nájmu na vykonávanie vzdelávacích aktivít pre študentov, poslucháčov alebo na základe zmlúv spolupracuje s inými podnikateľmi, ktorí sa môžu zdržovať v predmete nájmu, v plnom rozsahu zodpovedá nájomca za zabezpečovanie úloh na úseku ochrany pred požiarom

v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a pri prevencii a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (CU, BOZP) v zmysle zákona NR SR č. 124/2006Z. z. v znení neskorších predpisov a za PO a BOZP svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov ako aj za študentov a poslucháčov a návštevníkov školy. Nájomca je povinný informovať svojich zamestnancov, študentov a/alebo poslucháčov a spolupracujúcich podnikateľov o možných rizikách, preventívnych opatreniach a opatreniach na poskytovanie prvej pomoci, na vykonanie záchranných prác, na evakuáciu pri dodržaní ďalších podmienok zabezpečenia organizácie a prevencie požiarnej ochrany a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca je povinný zabezpečiť ich pravidelné školenie a overovanie vedomostí v oblasti BOZP a OPP.

- 5.11. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu nad rámec bežnej amortizácie.
- 5.12. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov. Za škody spôsobené klientom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do prenajatých priestorov nezodpovedá prenajímateľ, je potrebné, aby si nájomca poistil majetok samostatne.
- 5.14. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdraví zamestnancov a občanov, ktorá sa stala v prenajatých nebytových priestoroch. Takisto sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi - členovi štatutárneho orgánu každý požiar, spozorovaný v prenajatých priestoroch alebo v spoločných priestoroch budovy. Pokiaľ to nie je možné, je nájomca povinný nahlásiť túto skutočnosť na vrátnici na ohlasovni požiarov.
- 5.15. Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom vykonania kontrol na okolnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 5.16. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
- 5.17. Technik PO prenajímateľa je oprávnený uložiť nájomcovi povinnosť menovať zo svojich zamestnancov, ktorých miesto výkonu práce je v prenajatých priestoroch, členov požiarnych hliadok a zabezpečiť ich účasť na odbornej príprave požiarnych hliadok, ktorú zabezpečuje prenajímateľ 1x ročne. Pri neúčasti zamestnancov si nájomca musí zabezpečiť odbornú prípravu členov protipožiarnych hliadok sám, odborne spôsobilou osobou.
- 5.18. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v predmete nájmu, v ostatných nebytových priestoroch a celom areáli prenajímateľa je prísne zakázané fajčiť, okrem vyhradeného a označeného fajčiarskeho priestoru, ktorý bude určený a označený prenajímateľom mimo budovy.  
Tento zákaz fajčenia je povinný dodržiavať nájomca, jeho zamestnanci ako aj tretie osoby (spolupracovníci, klienti, zákazníci, návštevy), ktoré sa zdržujú v predmete nájmu a ostatných nebytových priestoroch prenajímateľa, aby navštívili nájomcu. Nájomca je povinný oznámiť svojim zamestnancom a aj všetkým ďalším osobám povinnosť dodržiavať zákaz fajčenia.
- 5.18. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že za každé porušenie povinnosti podľa predchádzajúceho bodu tohto článku, a to zákazu fajčenia akejkoľvek osoby uvedenej

v predchádzajúcom článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-Eur za každé takéto porušenie povinnosti, ktorá však nekryje prípadnú škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti.

Zmluvné strany sa zároveň výslovne dohodli, že ak nájomca resp. akákoľvek tretia osoba, ktorá ho navštívi, napriek písomnému upozorneniu opakovane poruší zákaz fajčenia, prenajímateľ takéto konanie bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a užívanie predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou a z tohto dôvodu bude môcť od zmluvy odstúpiť.

- 5.19. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne – najneskôr do troch dní – písomne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu svojich identifikačných údajov (najmä zmenu obchodného mena, názvu, sídla, právnej formy, štatutárnych orgánov, ako aj spôsobu ich konania za zmluvnú stranu, bankového spojenia a čísla účtu, vzniku alebo zániku platiteľstva DPH) a/alebo iných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak nájomca poruší túto oznamovaciu povinnosť, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,-EUR za každé takéto porušenie oznamovacej povinnosti.

## **ČI. VI. OSOBITNÉ USTANOVENIA**

- 6.1. Uvedená nájomná zmluva sa uzatvorila s účinnosťou od termínu začatia nájmu v súlade s bodom 7.1 tejto zmluvy.

## **ČI. VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. V zmysle § 47a Občianskeho zákonníka táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.04.2022, ak budú dodržané všetky podmienky povinného zverejnenia zmluvy. V prípade, ak bude zmluva zverejnená tak, že účinnosť nemôže nastať podľa prvej vety tohto ustanovenia zmluvy, nastáva účinnosť tejto zmluvy nasledujúci deň po dni jej zverejnenia. Je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade nezverejnenia tejto zmluvy do troch mesiacov od jej uzavretia platí v zmysle ustanovenia § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka, že k uzavretiu tejto zmluvy nedošlo.

- 7.2. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží po 2 rovnopisoch.
- 7.3. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 7.4. Účastníci vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.5. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou číslovaných dodatkov podpísaných oprávnenými osobami zmluvných strán, to neplatí pre postup podľa bodu 3.3 tejto zmluvy.

7.6 Zmluvné vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi SR.

V Nitre dňa:

V Bratislave, dňa:

**Prenajíateľ**

**Nájomca**

.....  
Ing. Mária Debrecéniová, CSc.

.....  
PhDr. Ján Berceli