

Zmluva Z/24/2023  
o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov  
a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona SNR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových  
priestorov v znení neskorších predpisov

**Článok I.**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** Slovenská republika – Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky  
Priemyselná 2, 824 73 Bratislava  
IČO : 308 448 78  
DIČ: 2020815665  
zastúpený: PhDr. Ing. Ľubomír Andrassy, predseda  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
číslo účtu: SK45 8180 0000 0070 0006 0531  
číslo účtu: SK41 8180 0000 0070 0006 0603

(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:** SPB Security s.r.o.  
Kremnická 26, 851 01 Bratislava  
IČO: 44 626 975  
DIČ: 2022804553  
IČ DPH: SK2022804553  
BIC/S WIFT: TATRSKBX  
IBAN: SK63 1100 0000 0026 2772 7915  
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka  
číslo: 57167/B  
štatutárny orgán: Mgr. Slavomír Bubanec – konateľ

(ďalej len „nájomca“)

**Článok II.**  
**Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu v správe prenajímateľa, a to nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí administratívnej budovy na Priemyselnej ul. č. 2 v Bratislave, súp. číslo: 222, postavenej na parcele č. 10570/18, zapísanej na liste vlastníctva č. 1301, katastrálnym odborom Okresného úradu v Bratislave, okres Bratislava II, Bratislava – m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, spolu o výmere podlahovej plochy – **15,75 m<sup>2</sup>** (ďalej len „nebytové priestory“).
2. Nebytové priestory v celkovej výmere **15,75 m<sup>2</sup>** pozostávajú z nasledovných miestností:

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| - kuchyňa | 2,25 m <sup>2</sup> |
| - sprcha  | 4,50 m <sup>2</sup> |
| - šatňa   | 9,00 m <sup>2</sup> |

### Článok III. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude užívať nebytové priestory uvedené v čl. II tejto zmluvy, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy v priamej súvislosti s plnením svojich povinností podľa Zmluvy o poskytovaní služieb zo dňa 01.09.2023 uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom (ďalej len „Zmluva o poskytovaní služieb“) za účelom výkonu strážnej služby, t.j. nebytový priestor bude slúžiť ako prezliekareň, kuchynka a na odkladanie zvrškov zamestnancov, ktorí vykonávajú strážnu službu v budove prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

### Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy sa nájom dojednáva **na dobu určitú**, a to na **obdobie troch rokov**, a to od 01. 09. 2023 do 31.08.2026, nie však skôr, ako táto zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. V prípade, ak sa skončí platnosť a účinnosť Zmluvy o poskytovaní služieb pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, skončí sa platnosť a účinnosť tejto zmluvy rovnakým dňom.
2. Odovzdanie predmetu nájmu zmluvné strany zrealizujú formou protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu oprávnené osoby resp. poverení zástupcovia zmluvných strán.

### Článok V. Nájomné

1. Zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu **za 2,00 €/ m<sup>2</sup>, t.j. 31,50 € ročne** s DPH, (slovom: tridsaťjeden eur 50/100) (ďalej len „nájomné“).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za prenájom nebytových priestorov jednorazovo 31,50 €, s DPH (slovom: tridsaťjeden eur 50/100) ročne na základe faktúry, pričom prvý a posledný rok uhradí alikvótnu čiastku za daný rok. vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom počas trvania nájmu na účet prenajímateľa, č. ú. SK45 8180 0000 0070 0006 0531. Faktúra vystavená prenajímateľom za prenájom nebytových priestorov je splatná do 14 dní od jej doručenia nájomcovi.
3. V súvislosti s prenájomom prenajímateľovi nevznikajú žiadne prevádzkové náklady.
4. Ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný uhradiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvné strany prehlasujú, že takto dohodnutý úrok z omeškania je plne v súlade s dobrými mravmi a zásadami poctivého obchodného styku.
5. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku môže prenajímateľ jednostranne, raz za rok zvýšiť o výšku miery inflácie v národnom hospodárstve publikovanú Štatistickým úradom SR, ako aj zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného právneho predpisu.

### Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečovať mu riadne plnenie služieb spojených s nájmom.

2. Nájomca je oprávnený a súčasne povinný užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel, a to spôsobom a v rozsahu podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, výpožičky alebo užívania tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1000,- €; týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa ukončiť túto zmluvu v súlade s čl. VIII. tejto zmluvy. Ak by nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, bola by takáto zmluva neplatná."
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti. V prípade havárii je nájomca povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k nebytovým priestorom a dôležitým zariadeniam nebytových priestorov (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).
5. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci a ochranu majetku, z hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice prenajímateľa. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
6. Nájomca nemá, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, právo vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny predmetu nájmu. Akékoľvek stavebné úpravy, investície a zmeny predmetu nájmu vykonané nájomcom, na základe písomného súhlasu prenajímateľa, budú bez nároku nájomcu na ich náhradu voči prenajímateľovi. Nájomca nebude oprávnený, ani po skončení nájmu, požadovať od prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýši, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje svoj výslovný súhlas. V prípade, ak nájomca vykoná uvedené stavebné úpravy alebo zmeny predmetu nájmu s písomným súhlasom prenajímateľa, prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.
7. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nedošlo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.
8. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely komunikácie platia údaje uvedené v tejto zmluve.
9. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatých nebytových priestoroch zdržujú.
10. Nájomca je povinný odovzdať pre prípad ohrozenia osôb a majetku prenajímateľovi jedno vyhotovenie kľúčov od vstupu do predmetu nájmu v zapečatenej obálke, o rozpečatení ktorej je prenajímateľ povinný spísať zápisnicu.
11. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé, a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.
12. Nájomca je povinný bezodkladne umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových priestorov, dodržiavania bezpečnostných, hygienických, protipožiarnych predpisov a spôsobu užívania.

13. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí poistenie zodpovednosti za škody na predmete nájmu a zariadení sa tam nachádzajúcich, spôsobenú nájomcom a/alebo osobami ním poverenými alebo nachádzajúcimi sa v predmete nájmu s jeho vedomím mimo bežného opotrebovania a zabezpečí poistenie svojho majetku. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať v / na predmete nájmu.

#### **Článok VII. Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca sa zaväzuje, že neumožní v priestoroch predmetu nájmu konzumáciu alkoholických nápojov a zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia.
2. Porušenie povinností zo strany nájomcu uvedených v čl. VI. tejto zmluvy a v tomto článku sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.

#### **Článok VIII. Skončenie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu môže ktorákoľvek zmluvná strana vypovedať písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná doba je v súlade s §12 zákona v trvaní troch mesiacov a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
  - b) nájomca mešká s úhradou nájomného alebo ktorejkoľvek faktúry viac ako 10 dní odo dňa jej splatnosti,
  - c) nájomca podstatne porušil ustanovenia tejto zmluvy (čl. VII. bod 2.).

V týchto prípadoch sa táto zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi.

3. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa bodu 2. písm. c) tohto článku sa prenajímateľ zaväzuje upozorniť nájomcu na podstatné porušovanie tejto zmluvy a poskytnúť mu lehotu najviac 10 dní na odstránenie príčin porušovania zmluvy, v závislosti od miery a závažnosti porušenia. Až po mámom uplynutí tejto doby, je prenajímateľ oprávnený k odstúpeniu od zmluvy.
4. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

#### **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom SNR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať na základe dohody obidvoch zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v Centrálnom registri zmlúv a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy, nájomca dva rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky jeden rovnopis.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojím podpisom na tejto zmluve.

Bratislava ..... 12. 07. 2023

Za prenajímateľa;

PhDr. Ing. Ľubomír Andrassy  
predseda NKU SR

Bratislava ..... 17. 07. 2023

Za nájomcu: ..... s r. o.

Mgr. Slavomír Bubanec  
konateľ SPB Security s.r.o.

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky  
č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

### s ú h l a s í

s nájmom nebytových priestorov o celkovej výmere 15,75 m<sup>2</sup> (kuchyňa, sprcha, šatňa) bližšie špecifikované  
v článku II. bod 2. zmluvy, nachádzajúce sa na prízemí administratívnej budovy na Priemyselnej ul. č. 2 v Bratislave  
(budova) so súp. č. 222 situovanej na pozemku parcela C KN č. 10570/18, nachádzajúcej sa v katastrálnom území  
Nivy, obec Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Bratislava  
na liste vlastníctva č. 1301 v celosti do odplatného užívania obchodnej spoločnosti SPB Security s.r.o., Kremnická  
26, 851 01 Bratislava, IČO 44 626 975.

V Bratislave 16.08.2023

K spisu číslo: MF/12071/2023-821



JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho

