

Nájomná zmluva č. 14/2025/IZPI/NR

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zmluva**“)

Prenajímateľ:

Názov: Slovenská republika zastúpená Inštitútom znalostného pôdohospodárstva a inovácií
Sídlo: Akademická 4, 949 01 Nitra
IČO: 34 075 381
DIČ: 2021196210
IČ DPH: SK2021196210
Forma hospodárenia: štátna príspevková organizácia
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK05 8180 0000 0070 0007 2794
Štatutárny orgán: PaedDr. Dana Bierma, PhD. – generálna riaditeľka
Kontaktná osoba: Ing. Michaela Blašková, tel.: 0908 370 718, e-mail: blaskova@izpi.sk
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

na jednej strane

a

Nájomca:

Obchodné meno: KAŠTIEL MOJMÍROVCE, a. s.
Sídlo: Mojmírovce č. 919, 951 15 Mojmírovce
IČO: 34 104 780
DIČ: 2020406795
IČ DPH: SK2020406795
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Nitra, oddiel: Sa, vložka č. 10530/N
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK64 5600 0000 0008 0986 6001
Štatutárny orgán: PhDr. Štefan Bugár, PhD. – člen predstavenstva
Mgr. Lucia Špinerová – člen predstavenstva
Kontaktná osoba: Daniel Pecháč
(ďalej len „**nájomca**“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne len „**zmluvné strany**“)

na druhej strane

za nasledovných podmienok:

Preambula

1. Prenajímateľ v súlade s § 13 ods. 1 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov dňa 04.02.2025 zverejnil v registri ponúkaného majetku štátu (ďalej len „**register**“) ponuku na prenájom dočasne prebytočného nehnuteľného majetku štátu, ktorý je špecifikovaný v Článku I. a v prílohe č. 1 tejto zmluvy a uzatvára túto nájomnú zmluvu so záujemcom, ktorý ponúkol za predmet nájmu najvyššie trhové nájomné.
2. V nadväznosti na prijatú cenovú ponuku prenájomca uzatvára v súlade s § 13 ods. 2 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov túto zmluvu za podmienok v nej uvedených.

Článok I. Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu v zmysle zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, ktorý je vo vlastníctve Slovenskej republiky v podiele 1/1, a to, Iná budova (popis stavby: BUDOVA) so súpisným číslom 952, na parcele registra „C“, parcelné číslo 1118/4, ktorá je vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra, okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Chrenová, zapísaná na liste vlastníctva číslo 1389 (ďalej len „**nehnutelnosť**“).
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie nižšie špecifikovaného nebytového priestoru, ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti do užívania nájomcovi, a to:
 - Hala-presklenená časť DP/99/110, výmera 191,93 m².
(ďalej len „**predmet nájmu**“)

Predmet nájmu je vyznačený v nákrese pôdorysov, ktorý je uvedený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.
3. Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený primerane užívať spoločné priestory nehnuteľnosti.
4. Predmet nájmu bol rozhodnutím štatutárneho orgánu prenajímateľa číslo 2024/IZPI/NR-011 vyhlásený za dočasne prebytočný majetok štátu.
5. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu nájomcom ako bufet, pričom nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré boli stavebne určené.

Článok II. Výška nájomného a úhrada prevádzkových nákladov

1. Nájomné za predmet nájmu je určené v súlade s cenovou ponukou, ktorú nájomca predložil v rámci ponukového konania v registri nasledovne:
 - a) Hala-presklenená časť vo výške 65 Eur /1 m² /rok, pričom ročné nájomné za 191,93 m² je **12.475,45** Eur bez DPH (slovom: **dvanásťtisícštyristosedemdesiatpäť** Eur a **štyridsaťpäť** Eurocentov).
2. Nájomné sa platí za príslušný kalendárny mesiac vo výške **1.039,62** Eur bez DPH (slovom: **jedentisíctridsaťdeväť** Eur a **šesťdesiatdva** Eurocentov). K nájmu nebytových priestorov nebude v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov pripočítaná zákonná DPH.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať predpokladané prevádzkové náklady za energie a služby (ďalej len „**služby**“) zabezpečované prenajímateľom, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu nájmu, a to:
 - a) za odber elektrickej energie (ročné prevádzkové náklady) **2.050 Eur,**
 - b) za vodné a stočné (ročné prevádzkové náklady) **155,52 Eur,**
 - c) za dodávku tepla (ročné prevádzkové náklady) **1.562 Eur,**
 - d) za ostatné služby (ročné prevádzkové náklady) **2.560 Eur;**

pričom služby podľa písm. a) a b) budú uhrádzané mesačne podľa skutočnej spotreby týchto služieb. Služby podľa písm. c) a d) budú hradené ako paušálne prevádzkové náklady.

Za ostatné služby sa považuje odvoz komunálneho odpadu, zákonné prehliadky, kontroly a revízie, náklady na správu a upratovanie spoločných priestorov

4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi paušál za poskytované služby uvádzané v bode 3. písm. c) a d) tohto článku mesačne vo výške **343,50 Eur** (slovom: **tristoštyridsaťtri** Eur a **päťdesiat** Eurocentov). K paušálnym prevádzkovým nákladom bude pripočítaná zákonná sadzba DPH.

5. Mesačné splátky nájomného a paušálne prevádzkové náklady za predmet nájmu vo výške **1.383,12 Eur** bez DPH (slovom: **jedentisícristoosemdesiattri** Eur a **dvanásť** Eurocentov) sú splatné na základe faktúry s lehotou splatnosti 14 (štrnásť) dní odo dňa vystavenia, pričom faktúra bude prenajímateľom vystavená do 10. kalendárneho dňa príslušného mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Platba za prvý mesiac platnosti zmluvy bude splatná do 7 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. V prípade ak nebudú nájomné a služby v prvom kalendárnom mesiaci účinnosti zmluvy poskytované celý mesiac, nájomca uhradí alikvotnú časť podľa počtu kalendárnych dní odo dňa poskytovania plnenia.
6. Mesačné splátky za prevádzkové náklady, ktoré sú hradené podľa skutočnej spotreby podľa bodu 3. písm. a) a b) tohto článku zmluvy sú splatné na základe faktúry s lehotou splatnosti 14 (štrnásť) dní odo dňa vystavenia, pričom faktúra bude prenajímateľom vystavená do 10. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca (napr. za skutočne spotrebovanú elektrickú energiu v mesiaci december bude vystavená faktúra v januári) a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť výšku nájomného podľa bodu 1. tohto článku zmluvy z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) podľa potvrdenia miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejneného Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je jednostranne oprávnený zmeniť výšku paušálnych prevádzkových nákladov uvedených v bode 4. tohto článku zmluvy a upraviť výšku mesačných platieb uvedených v bode 5. tohto článku zmluvy z dôvodu zvýšenia (zníženia) cien dodávaných energií a služieb. Uvedenú skutočnosť prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi. Oznámením prevádzkových nákladov sa tieto stávajú pre nájomcu záväznými.

Článok III.

Doba trvania nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na **dobu určitú, na 5 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom dohodou, ktorá musí byť uzatvorená písomne alebo zmluvné strany môžu vypovedať túto nájomnú zmluvu len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s uhradením príslušnej faktúry o viac ako jeden mesiac alebo ak nájomca neužíva predmet nájmu na dohodnutý účel nájmu.
5. Nájomca je povinný v prípade ukončenia tejto zmluvy vysporiadať všetky svoje záväzky, t. j. uhradiť všetky faktúry doručené zo strany prenajímateľa.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v zmluve.
3. Nájomca je povinný uhrádzať zo svojho účtu bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky je takáto zmluva neplatná.
5. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých zmien, najmä však stavebných úprav vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom 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.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby 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 prináleжала z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania veci pre jej vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
7. V prípade vzniku poistnej udalosti na majetku prenajímateľa je nájomca povinný túto udalosť prenajímateľovi nahlásiť bezodkladne (najneskôr) do 48 hodín. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o poistnej udalosti telefonicky prostredníctvom kontaktnej osoby uvedenej v záhlaví tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do nebytových priestorov. Za škody spôsobené klientom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do nebytových priestorov nezodpovedá prenajímateľ, je potrebné, aby si nájomca poistil majetok samostatne.
9. Nájomca v plnej miere zodpovedá za dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, pričom podpisom tejto zmluvy nájomca prehlasuje, že bol riadne oboznámený s predpismi na týchto úsekoch.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdraví zamestnancov a občanov, ktorá sa stala v nebytových priestoroch. Takisto je povinný oznámiť prenajímateľovi každý požiar, spozorovaný v nebytových priestoroch alebo v spoločných priestoroch nehnuteľnosti. Pokiaľ to nie je možné, je povinný nahlásiť túto skutočnosť na vrátnici na ohlasovni požiarov.
11. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do nebytových priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v zmysle § 665 Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je taktiež oprávnený požadovať prístup do nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrane pred požiarmi v rozsahu 1x za 6 mesiacov.
12. Prenajímateľ bude zabezpečovať kontroly a revízie najmä (nie však výlučne) elektrických, plynových, tlakových a zdvíhacích zariadení na zariadeniach, ktoré sú trvalou súčasťou nehnuteľnosti a nie sú v prenájme v zmysle platných predpisov.
13. Prenajímateľ bude zabezpečovať v predmete nájmu kontroly, údržbu a opravy požiarotechnických zariadení a vedenie príslušnej dokumentácie (prenosné hasiace prístroje, hydranty, požiarne uzávery a pod.) v zmysle príslušných platných predpisov.
14. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v predmete nájmu a v nehnuteľnosti je prísne zakázané fajčiť, okrem vyhradeného a označeného fajčiarskeho priestoru, ktorý bude určený a označený prenajímateľom mimo nehnuteľnosti. Tento zákaz fajčenia je povinný dodržiavať nájomca, zamestnanci nájomcu ako aj tretie osoby (spolupracovníci, klienti, zákazníci, návštevy), ktoré sa zdržujú v predmete nájmu alebo v

nehnutelnosti. Nájomca je povinný oznámiť svojim zamestnancom a aj všetkým ďalším osobám povinnosť dodržiavať zákaz fajčenia.

15. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca poruší akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100 Eur (slovom: jednosta Eur) za každé jednotlivé porušenie zmluvy.

Článok V.

Protokolárne prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany písomný protokol (ďalej len „**preberací protokol**“), ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia zmluvných strán, a to do 3 (troch) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie. Preberací protokol bude obsahovať najmä popis technického stavu predmetu nájmu.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný nebytové priestory vypratať, t.j. odstrániť z nebytových priestorov akýkoľvek majetok nájomcu, odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody v/na nebytových priestoroch spôsobené nájomcom najneskôr v deň skončenia nájmu. V uvedenom termíne zmluvné strany uzatvoria preberací protokol.
3. V prípade porušenia povinnosti podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy má prenajímateľ tiež právo vypratať nebytové priestory na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť hnutelné veci, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú do úschovy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený:
 - vstúpiť do nebytových priestorov spôsobom primeraným okolnostiam, t.j. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.) a
 - zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody, prípadne iných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedeným Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva 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.
3. Zmena dohodnutých podmienok tejto zmluvy sa môže vykonať len formou písomného očíslovaného dodatku, a to na základe dohody oboch zmluvných strán alebo pokiaľ to vyplynie zo zmien všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.
4. V prípade, že niektoré z ustanovení zmluvy je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť neplatné a/alebo neúčinné ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Prenajímateľ dostane dve vyhotovenia, nájomca dostane dve vyhotovenia, Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja

vidieka Slovenskej republiky dostane jedno vyhotovenie a jedno vyhotovenie dostane Ministerstvo financií Slovenskej republiky pre archívne účely.

6. Zmluvné vzťahy, práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
8. Zmluvné strany 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.

Prenajímateľ:

Nájomca:

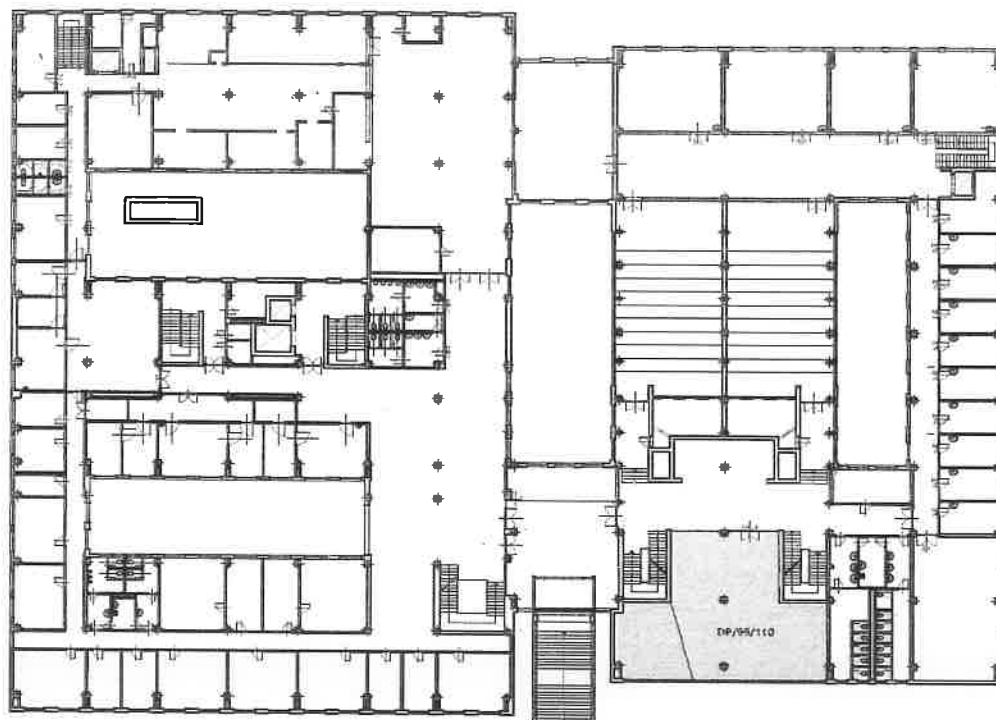
Príloha:

1. Náskres pôdorysov

Príloha č. 1 – Náskres pôdorysov

PÔDORYS 2. NADZEMNÉHO PODLAŽIA

PRÍZEMIE



IZPI INŽENIERSTVO
ZEMEPISNÉ
A PROJEKČNÉ

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

s ú h l a s í

s nájmom nebytového priestoru o výmere 191,93 m² (hala – presklenená časť DP/99/110) v stavbe (budova) so súp. č. 952, situovanej na pozemku parcela C KN č. 1118/4, nachádzajúcej sa v kat. území Chrenová, obec Nitra, okres Nitra, vedenej v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra na liste vlastníctva č. 1389 v celosti, ktorého poloha je orientačne zakreslená v prílohe č. 1 nájomnej zmluvy č. 14/2025/IZPI/NR do odplatného užívania obchodnej spoločnosti KAŠTIEL MOJMÍROVCE, a. s., 951 15 Mojmirovce 919, IČO 34 104 780.

V Bratislave 26.03.2025

K spisu číslo: MF/8264/2025-821



