

## ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená na základe §-720 Občianskeho zákonníka SR v zmysle §-3 Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č.278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

medzi:

**PRENAJÍMATEĽ** : **SR - Centrum výskumu živočíšnej výroby Nitra (CVŽV)**  
*právna forma* : *štátna príspevková organizácia*

so sídlom : Hlohovecká 2, Lužianky  
zastúpený  
štatutárnym orgánom : Mgr. Dana Peškovičová – riaditeľka CVŽV Nitra  
oprávnený rokovať: : Mgr. Mária Matušková  
IČO : 42122007  
Zriaďovateľ správcu: Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR  
Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava

**a**

**NÁJOMCA** : **FARMTEC SLOVAKIA s.r.o.**  
so sídlom : Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky  
zastúpený : Ing. Ivan Mlynek  
IČO : 35 756 675  
IČ DPH : SK 2020207156  
Zapísaný v OR OS Nitra, Odiel Sro, Vložka č. 12161/N

**I.**

### PREDMET A ÚČEL NÁJMU

**1.1.** Výlučný správca majetku vo vlastníctve štátu (ďalej len prenajímateľ), dáva nájomcovi v rozsahu predmetu nájmu vymedzeného v bode 1.2. tejto zmluvy do nájmu časť nehnuteľnosti /stavby/, ktorá je zapísaná Správou katastra v Nitre pre katastrálne územie Lužianky na liste vlastníctva č.15 ako administratívna budova súp.č.157, na parc.č. 1367/11, názov: Riaditeľstvo a kancelárie a nachádzajúca sa na adrese sídla prenajímateľa v areáli CVŽV Nitra a skladové priestory v objekte ÚEG súp. č. 944 na parc.č. 1367/77.

Prenajímateľ je správcom majetku štátu na základe rozhodnutia zriaďovateľa – MP SR č. 2316/2008-100 zo dňa 5.12.2008

**1.2.** Predmetom nájmu nachádzajúceho sa v katastrálnom území Lužianky na parcele.č. 1367/11, súp. č.157 sú nasledovné **nebytové priestory (označenie nehnuteľnosti) o celkovej rozlohe 90,80 m<sup>2</sup> a skladové priestory na parcele č. 1367/77, súp. č. 944 o celkovej výmere 66,40 m<sup>2</sup>. Špecifikácia nebytových priestorov v prílohe č.1.**

**1.3.** Nebytové priestory vymedzené v bode 1.2. tejto zmluvy sa prenajímajú nájomcovi v súlade s účelom ich užívania, na ktorý sú stavebne určené, t.j. 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 (ďalej len stavebné určenie).

- 1.4. Nájomca bude nebytové priestory vymedzené v bode 1.2. tejto zmluvy bude užívať pri zachovaní ich stavebného určenia. Skladové priestory sa budú využívať na uskladnenie technológie pre živočíšnu výrobu. (ďalej len „účel nájmu“).

## **II.** **VÝŠKA NÁJOMNÉHO**

- 2.1. Základné nájomné za užívanie podlahovej plochy nebytových- priestorov, vymedzených v bode 1.2. tejto zmluvy sa stanovuje dohodou zmluvných strán **ročnou sadzbou 46,90 €/1m<sup>2</sup>/rok za kancelárske priestory a za skladové priestory 23,30 €/1m<sup>2</sup>/rok** a spolu predstavuje sumu vo výške **5 805,64 ,- €/rok**. Nájomné je oslobodené od DPH.

- 2.2. Nad rámec ceny nájomného za užívanie nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu **1 681,77 €/rok + DPH**.

V tejto cene sú zahrnuté tieto služby:

Elektrická energia : 90,80 m <sup>2</sup> x 7,9 €/1m <sup>2</sup> ...	= 717,32 €/rok + DPH
Ústredné kúrenie: 90,80 m <sup>2</sup> x 8,9 €/1m <sup>2</sup> ...	= 808,12 €/rok + DPH
Vodné: 4 osoba x 60l/osoba/deň x 20 x 12/1000...	= 57,60 €/rok + DPH
Stočné: 4 osoba x 60l/osoba/deň x 20 x 12/1000...	= 57,60 €/rok + DPH
Komunálny odpad : 4 osoba x 12 x 0,682	= 32,72 €/rok + DPH
Daň z nehnuteľnosti : 0,05353 x 157,20 m <sup>2</sup>	= 8,41 €/rok + DPH
<b>SPOLU</b>	<b>= 1681,77 €/rok + DPH</b>

- 2.3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť výšku nájomného o výšku miery inflácie vyhlásovanej Štatistickým úradom SR, ako aj výšku úhrady za služby v prípade zvýšenia nákladov na služby spojené s užívaním nebytových priestorov (pohyb cien, zmena pomerov, za ktorých sa zmluva uzavrela, právnych predpisov a pod.).

## **III.**

### **SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO**

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že celkový ročný predpis nájomného vymedzený v článku II. zmluvy je splatný štvrťročne vopred, v jeho celkovej štvrťročnej výške za nájom, ktorú predstavuje **suma 1451,41 €** a za služby, ktoré predstavujú sumu **420,44 € + DPH** na základe fakturácie prenajímateľa s lehotou splatnosti 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.

- 3.2. Náklady na služby podľa bodu 2.2. zmluvy bude nájomca uhrádzať na základe fakturácie prenajímateľa + DPH s lehotou splatnosti do 15 kalendárnych dní na základe fakturácie prenajímateľa. .

- 3.3. V prípade omeškania s platením nájomného je nájomca povinný zaplatiť úroky z omeškania. Výška úrokov z omeškania, upravená ustanovením § 3 nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky /§ 17 ods. 1 zákona č. 659/2007

Z.z. o zavedení meny euro v SR a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov/ platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

#### IV.

#### DOBA NÁJMU

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú 2 rokov; zmluvné dojednania v bodoch 4.2 a 4.3 tejto zmluvy tým nie sú dotknuté. Doba nájmu sa začína dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 4.2. Prenajímateľ môže pred uplynutím doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, písomne vypovedať nájomnú zmluvu, z výpovedných dôvodov, tak ako sú stanovené v §-9 ods.2. Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a tiež z dôvodu, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku – predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.
- 4.3. Nájomca môže pred uplynutím doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, písomne vypovedať nájomnú zmluvu, len z výpovedných dôvodov, tak ako sú stanovené v §-9 ods. 3. Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 4.4. V prípade, ak dôjde k vypovedaniu nájmu podľa bodov 4.2 a 4.3 tejto zmluvy, je výpovedná doba je trojmesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.5. Nájomca je povinný najneskôr do 5. dní nasledujúcich po dni ukončenia nájmu zápisnične odovzdať osobe zmocnenej prenajímateľom k jednaniu zo zmluvy vo veciach technických a realizácie:
  - *uvolnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri jeho riadnom užívaní a údržbe,*Zápisnica bude vyhotovená v 2 exemplároch, z toho jeden pre každú zo zmluvných strán.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá nebytový priestor ani v posledný deň lehoty uvedenej v bode 4.4., je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20 € za každý deň nesplnenia tejto jeho povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému za celú dobu užívania predmetu nájmu bez právneho titulu, pričom za takéto užívanie sa považuje aj samotné neodovzdanie, resp. nevypratanie predmetu nájmu v zmysle bodu 4.5

#### V.

#### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle §-5 ods.1 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové

priestory v stave spôsobilom na ich obvyklé, resp. bežné užívanie a tým aj v stave spôsobilom na zmluvne dojednaný účel.

Prenajímateľ sa zaväzuje prenajať nebytové priestory v takomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatých nebytových priestorov spojené.

- 5.2.** Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len v rozsahu určenom v tejto zmluve. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor užívať len zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
- 5.3.** Nájomca je povinný uhrádzať na svoj účet bežné opravy a náklady na údržbu vrátane drobných opráv, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov.
- 5.4.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu iných než bežných 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.
- 5.5.** Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám.
- 5.7.** Nájomca je k vykonaniu všetkých úprav a zmien na prenajatých nebytových priestoroch oproti ich pôvodnému stavu (najmä však úprav a zmien stavebných, technických, úprav a zmien elektrorozvodov a sanitárnych rozvodov), povinný si vždy vopred vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa ako správcu prenajímaných nebytových priestorov vo vlastníctve štátu.
- 5.8.** Nájomca berie na vedomie, že k vykonaniu stavebno-investičných zásahov (rekonštrukcie, nadstavby, prístavby a pod.) na prenajatých nebytových priestoroch udeľuje prenajímateľ súhlas výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve.
- 5.9.** Nájomca zároveň berie na vedomie, že pokiaľ by žiadal písomný súhlas prenajímateľa na vykonanie takých stavebných úprav a zmien, ktoré by mohli mať za následok zmenu v spôsobe ich užívania, tak ako je tento spôsob stanovený v bode 1.3. zmluvy môže mu byť súhlas správcu udelený len za podmienky a až po tom, že o prípustnosti nájmomcom požadovaných úpravách a zmenách vydá príslušný stavebný úrad rozhodnutie alebo nové kolaudačné rozhodnutie a to pri uplatnení §-85 Zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/. Oznámenie (t.j. podanie) o takejto zmene v spôsobe užívania prenajatých nebytových priestorov je oprávnený realizovať voči stavebnému úradu výlučne prenajímateľ prostredníctvom štatutárneho orgánu, ktorým je riaditeľ CVŽV Nitra.
- 5.10.** Ak prenajímateľ písomný súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou, zmenou, resp. spojených s investičným zásahom na prenajatých nebytových priestoroch len v prípade, ak sa súčasne v udelenom súhlase prenajímateľ v súlade s § 13 ods.5 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov zaviazal, že tieto náklady nájomcovi uhradí.
- 5.11.** Všetky písomné súhlasy správcu, uvedené v tomto článku zmluvy udeľuje nájomcovi výlučne štatutárny orgán správcu, ktorým je riaditeľ CVŽV Nitra. Nájomca je povinný pri vykonávaní odsúhlasených úprav, zmien, resp. investičných zásahov postupovať v súlade s dotknutými všeobecne záväznými právnymi predpismi a to pri súčasnom zachovaní rozsahu udeleného súhlasu.

- 5.12.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútropodnikové predpisy vydané CVŽV Nitra v oblasti BOZP a požiaro-poplachové predpisy, s ktorými bol oboznámený, ako aj pokyny zodpovedných zamestnancov hosp. úseku ústavu v tejto oblasti (energetika a správcu budov prenajímateľa).
- 5.13.** Nájomca sa zaväzuje v prenajatých nebytových priestoroch používať len odsúhlasené elektrické spotrebiče (napr. počítače, chladničky, rychlovarné kanvice, teplovzdušné média, ventilátory) v zmysle pokynov energetika prenajímateľa s ohľadom na dodržanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov.
- 5.14.** Pod pojmom zodpovednosti nájomcu za BOZP zodpovedá nájomca za dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo Zákona č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení a vykonávacích predpisov, najmä však za celkový stav prenajatých nebytových priestorov a preškolenie svojich zamestnancov.
- 5.15.** Pod pojmom zodpovednosti nájomcu za požiarnu ochranu prenajatých nebytových priestorov zodpovedá nájomca za dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení vykonávacích predpisov.
- 5.16.** Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu, alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu.

## **VI.** **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 6.1.** Účastníci zmluvy berú na vedomie, že na základe ustanovenia § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. v platnom znení táto zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom písomného udelenia súhlasu Ministerstva financií SR s jej uzatvorením, ktorý sa stane jej neoddeliteľnou a záväznou súčasťou.
- 6.2.** Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia podľa § 47a ods. 1 občianskeho zákonníka zákona a §5a zákona 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v Centrálnom registri zmlúv vedenom úradom vlády SR. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom úradom vlády SR.
- 6.3.** Zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží dve vyhotovenia, zvyšné dve vyhotovenia sú pre potreby zriaďovateľa a MF SR.
- 6.4.** Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 6.5.** 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.
- 6.6.** Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.

Lužianky dňa:

PRENAJÍMATEĽ

NÁJOMCA

---

Mgr. Dana Peškovičová, PhD.  
riaditeľka CVŽV Nitra

---

FARMTEC SLOVAKIA s.r.o.