

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

OCN- 70 - 1412

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“)  
a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej  
len „Občiansky zákonník“)  
(ďalej len „Zmluva“)  
medzi:

### Prenajímateľ

**Obchodné meno:** BIONT a.s.  
**Sídlo:** Karloveská 63, 842 29 Bratislava  
**IČO:** 35 917 571  
**Zapísaná:** Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa,  
Vložka č. 3505/B  
**Zastúpená:** doc. Ing. Peter Kováč, PhD., predseda predstavenstva  
doc. MUDr. Ľudovít Gašpar, CSc., člen predstavenstva  
MUDr. Peter Bartoň, člen predstavenstva  
**IBAN:** SK09 1100 0000 0026 2001 2634

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

### Nájomca

**Obchodné meno:** Slovenský metrologický ústav  
**Sídlo:** Karloveská 63, Bratislava 842 55  
**IČO:** 30 810 701  
**Zastúpená:** Ing. Arpád Gonda, generálny riaditeľ

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ a jednotlivo „Zmluvná strana“)

### Článok I.

#### Predmet nájmu a predmet Zmluvy

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností:

- nebytové priestory o rozlohe 437,25 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v suteréne, na prízemí a na 1. poschodí (nadzemnom podlaží) budovy laboratórneho objektu „I“, nachádzajúcej sa v Bratislave na Karloveskej ulici č. 63, druh stavby: Iná budova, súpisné č. 3263, stojacej na parcele č. 2347/21 a 2347/22, kat. ú. Karlova Ves a parcele č. 2432/6 kat. ú. Devín, zapísané na liste vlastníctva č. 3599 kat. ú. Karlova Ves a čiastočne na liste vlastníctva č. 2688 kat. ú. Devín, vedenom Okresným úradom v Bratislave - katastrálnym odborom;  
(ďalej len „Predmet nájmu“).



Predmet nájmu je bližšie špecifikovaný v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy.

- 1.2 Nájomca má záujem prenajať si Predmet nájmu do užívania na dobu určitú.
- 1.3 Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy, v zmysle ktorej sa Prenajímateľ zaväzuje prenechať na dohodnutú dobu Nájomcovi do užívania Predmet nájmu.
- 1.4 Pokiaľ v Zmluve nie je určené inak, má Nájomca právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory Predmetu nájmu, vrátane sociálnych zariadení, priestorov a zariadení pre zásobovanie, obslužných komunikácií, výťahov a pod..

## **Článok II. Účel nájmu**

- 2.1 Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je užívanie Predmetu nájmu zo strany Nájomcu výlučne na činnosti spojené s bežnou prevádzkou Nájomcu, a to najmä poskytovanie metrologických služieb, plnenie úloh vyplývajúcich zo zákona o metrologii, plnenie úloh národnej metrologickej inštitúcie spočívajúcej v zachovávaní metrologických vlastností národných etalónov a činností orgánu štátnej správy.

## **Článok III. Cena nájmu**

- 3.1 Cena nájmu nebytových priestorov bola stanovená dohodou podľa Zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 0,073 EUR/ m<sup>2</sup>/deň. Cena nájmu je uvedená bez dane z pridanej hodnoty. Nájomca bude uhrádzať cenu nájmu pravidelne za čiastkovú dobu nájmu v dĺžke kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na bankový účet Prenajímateľa. Cena nájmu je splatná vopred do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Cena nájmu za kalendárny mesiac vychádza z celkovej plochy Predmetu nájmu, ktorú má Nájomca v užívaní počas príslušného kalendárneho mesiaca a bude vypočítaná podľa nasledovného vzorca:

Cena nájmu za kalendárny mesiac = prenajatá plocha x počet dní x 0,073 EUR,

kde:

- prenajatá plocha je plocha v m<sup>2</sup>, ktorú má Nájomca v užívaní počas príslušného kalendárneho mesiaca;
- počet dní je počet dní nájmu prenajatej plochy v príslušnom kalendárnom mesiaci.

- 3.2 Cena nájmu za kalendárny mesiac sa zaokrúhli matematicky na celý eurocent podľa pravidiel zaokrúhľovania. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nehnuteľnosti bude oslobodený od dane v súlade s § 38 Zákona NR SR č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 3.3 Cena nájmu dohodnutá v bode 3.1 nezahŕňa náklady za tieto služby spojené s prevádzkou Predmetu nájmu. Tieto náklady budú fakturované Nájomcovi osobitnou faktúrou so splatnosťou 14 dní odo dňa doručenia vystavenej faktúry. Prílohou faktúry budú fotokópie dokladov preukazujúcich správnosť údajov uvedených vo

faktúre. Náklady na služby spojené s prevádzkou Predmetu nájmu budú rozpočítavané nasledovným spôsobom:

- spotrebu elektrickej energie bude Nájomca uhrádzať podľa príkonu používaných elektrických zariadení Nájomcom a podľa skutočnej spotreby nameranej podružnými elektromermi v trafostanici a v prenajatých priestoroch pri zohľadnení aktuálnej výšky sadzby za kWh,
- na nákladoch na deratizáciu a dezinfekciu budovy „I“, na opravy a revízie súvisiacich s Predmetom nájmu sa bude Nájomca podieľať podľa skutočnej spotreby nákladov v budove „I“ po prepočte na prenajatú plochu.

3.4 Za deň splnenia peňažného záväzku sa považuje deň odpísania peňažnej sumy z účtu Nájomcu v prospech účtu Prenajímateľa.

3.5 Pri oneskorenej úhrade platieb podľa bodov 3.1 a 3.3 je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,03 % za každý deň omeškania.

#### Článok IV.

##### Odovzdanie Predmetu nájmu

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu protokol, v ktorom uvedú aspoň nasledujúce náležitosti:

- a) osobu odovzdávajúcu a preberajúcu Predmet nájmu za konkrétnu Zmluvnú stranu v tvare: meno, priezvisko, funkcia, podpis;
- b) stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase odovzdania,
- c) či Nájomca preberá Predmet nájmu v danom stave a ak áno, či má výhrady k stavu Predmetu nájmu a ako sa Zmluvné strany dohodli na spôsobe, čase a forme odstránenia prípadných väd,
- d) dátum a miesto spísania protokolu a podpisy zástupcov Zmluvných strán.

4.2 Nakoľko Nájomca v súčasnosti užíva Predmetu nájmu v súlade s Nájomnou zmluvou č. CON-TD-15/05 zo dňa 01.04.2005, protokol o odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi sa nevyžaduje. Prenajímateľ a Nájomca sa oboznámili s technickým stavom nehnuteľného majetku na základe obhliadky a konštatujú, že majetok je v technickom stave, ktorý umožní riadne užívanie predmetu nájmu počas celej doby nájmu, pričom nehrozí, že účel nájmu nebude môcť byť riadne splnený. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje prevzatie predmetu nájmu do užívania.

#### Článok V.

##### Práva a povinnosti Prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu, udržiavať ho v tomto stave na vlastné náklady počas celej doby nájmu.

5.2 Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady vykonávať všetky opravy a údržbu Predmetu nájmu, ktoré presahujú rámec obvyklého udržiavania Predmetu nájmu. Bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu je povinný na vlastné náklady zabezpečovať Nájomca. Akúkoľvek údržbu a opravy v priestoroch, ktoré sú v spoločnom užívaní Nájomcu a Prenajímateľa, resp. tretích osôb zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady v plnom rozsahu sám.

- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že za bežnú údržbu a drobné opravy sa považujú tie, ktorých náklady nepresiahnu sumu 100,- EUR za jednu opravu. Potrebu väčších opráv na Predmete nájmu je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi. Vady na Predmete nájmu je Prenajímateľ povinný začať odstraňovať okamžite po obdržaní písomnej, resp. ústnej výzvy Nájomcu pričom doba odstránenia vady musí zodpovedať času obvyklému pri odstraňovaní obdobného druhu väd. V prípade, že Prenajímateľ svoju povinnosť podľa poslednej vety poruší, je Nájomca oprávnený zabezpečiť potrebnú opravu Predmetu nájmu sám a následne započítať vynaložené náklady voči splatnému Nájomnému, resp. uplatniť ich u Prenajímateľa, ktorý je povinný ich uhradiť, prípadne podľa závažnosti situácie odstúpiť od Zmluvy.
- 5.4 Prenajímateľ zabezpečí počas celého trvania tejto Zmluvy prívod elektrickej energie, dodávku pitnej a teplej úžitkovej vody a dodávku vykurovacieho tepla do Predmetu nájmu.
- 5.5 Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté Nájomcovi v prípade poškodenia jeho majetku počas platnosti Zmluvy, ak tieto škody neboli spôsobené porušením povinností Prenajímateľa udržiavať predmet Nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie Nájomcom.
- 5.6 Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou, avšak iba za prítomnosti Nájomcu a potom čo Nájomcu vopred písomne informoval najmenej tri pracovných dní vopred o tom kedy (dátum a čas) sa predmetná kontrola uskutoční.
- 5.7 Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu vykonávať na Predmete nájmu akékoľvek zásahy najmä opravy, stavebné zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu s výnimkou takých prác, ktoré smerujú k zachovaniu spôsobilosti Predmetu nájmu na dohovorené užívanie.
- 5.8 Prenajímateľ nesie zodpovednosť za dodržiavanie všetkých povinností súvisiacich s vlastníctvom, prevádzkou a údržbou Predmetu nájmu tak ako sú definované v platných právnych predpisoch vrátane povinností týkajúcich sa vykonávania revízných kontrol a skúšok ako aj plnenia všetkých povinností na úseku ochrany pred požiarmi.
- 5.9 Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude Nájomcu rušiť v užívaní Predmetu nájmu.

## Článok VI.

### Práva a povinnosti Nájomcu

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.2 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného ak môže Predmet nájmu užívať len obmedzene z dôvodu, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné za Predmet nájmu za to obdobie, po ktoré nie je možné

užívať celý Predmet nájmu len preto, že si Prenajímateľ neplnil svoje povinnosti z tejto Zmluvy.

- 6.3 Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu.
- 6.4 Nájomca je oprávnený vykonať podľa vlastného uváženia a potrieb úpravy interiérov nestavebného charakteru bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
- 6.5 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné zmeny na Predmete nájmu len v prípade predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti budú Zmluvné strany kvalifikovať ako závažné porušenie zmluvnej povinnosti Nájomcom s právom Prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade, ak Prenajímateľ udelí predchádzajúci súhlas na zmenu Predmetu nájmu, je Nájomca oprávnený zmenu vykonať na vlastné náklady pri dodržaní všetkých všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä stavebného zákona a predpisov vydaných na jeho vykonanie. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť ohľadne nákladov aj inak. Po ukončení doby nájmu má Nájomca nárok na náhradu nákladov vynaložených na zmenu a/alebo zhodnotenie Predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný po ukončení doby nájmu prevziať od Nájomcu Predmet nájmu v stave po vykonaných zmenách. Nájomca bude oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou Predmetu nájmu a boli zabezpečené na Predmete nájmu na jeho náklady.
- 6.6 Nájomca sa zaväzuje:
  - a) zabezpečovať a plniť povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle ustanovení zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ustanovení vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
  - b) oboznámiť sa s internými predpismi Prenajímateľa, najmä s Požiarnym štatútom, požiarnymi poplachovými smernicami, požiarnym evakuačným plánom a dokumentáciou civilnej ochrany,
  - c) zodpovedať, zabezpečovať a plniť povinnosti v zmysle ustanovení zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov,
  - d) dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa ochrany majetku pred stratou, poškodením, zničením, neoprávneným použitím alebo zničením.
- 6.7 Nájomca má právo neobmedzeného vstupu a využívania Predmetu nájmu. Toto oprávnenie sa vzťahuje v rovnakej miere na všetkých zamestnancov Nájomcu, obchodných partnerov Nájomcu a ďalšie osoby, ktorých prítomnosť povolí Nájomca.
- 6.8 Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady.
- 6.9 Nájomca je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu na poistenie prenajatých nebytových priestorov pre prípad ich poškodenia v súvislosti s činnosťou Nájomcu počas platnosti tejto Zmluvy. Týmto však nie je dotknutý záväzok Prenajímateľa na svoje náklady poistiť Predmet nájmu počas trvania tejto Zmluvy.
- 6.10 Nájomca je povinný po skončení nájomného vzťahu vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie

vzhľadom na dobu nájmu. Prenajímateľ nemá nárok na veci vnesené a umiestnené do predmetu nájmu Nájomcom. Tieto je Prenajímateľ povinný umožniť Nájomcovi odvieť. O vrátení Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany protokol.

- 6.11 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu tretej osobe. V prípade, že Nájomca uvedené obmedzenie poruší, bude sa to považovať za závažné porušenie tejto zmluvy a Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

## Článok VII.

### Doba nájmu a skončenie nájmu

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.07.2014 do 30.6.2016.
- 7.2 Okrem uplynutia doby trvania Zmluvy, môže táto Zmluva zaniknúť ku dňu určenému v písomnej dohode Zmluvných strán, výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov alebo odstúpením.
- 7.3 Výpoveď musí byť písomná a doručená, pričom Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci kedy bola výpoveď doručená.
- 7.4 Ak niektorá zo Zmluvných strán závažným spôsobom porušuje svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy, môže druhá Zmluvná strana od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 7.5 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy aj v prípade, ak sa v priebehu trvania tejto Zmluvy stane Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie alebo jeho užívanie bude možné iba obmedzene.
- 7.6 Odstúpenie je účinné odo dňa jeho doručenia druhej Zmluvnej strane.

## Článok VIII.

### Spoločné ustanovenia

- 8.1 Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať všetku potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy a navzájom sa budú informovať bez zbytočného odkladu o všetkých skutočnostiach potrebných na splnenie záväzkov z tejto Zmluvy.
- 8.2 V prípade zániku Prenajímateľa alebo zmeny v osobe vlastníka Predmetu nájmu, alebo v akomkoľvek inom prípade, pri ktorom dochádza k zmene v osobe Prenajímateľa prechádzajú práva a povinnosti z tejto Zmluvy na jeho právneho nástupcu.
- 8.3 Postúpenie práv a povinností z tejto Zmluvy tretím osobám je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej Zmluvnej strany.
- 8.4 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto Zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo

vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne doručení aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej sa doručuje, neprevezme doručovanú zásielku uplynutím 18-teho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte alebo odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu jej odmietnutia prevzatia.

### Článok XI. Záverečné ustanovenia

- 9.1 Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať iba písomnými dodatkami, podpísanými Zmluvnými stranami, alebo ich oprávnenými zástupcami, očíslovanými podľa poradia ich prijatia, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
- 9.2 Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 9.3 Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť jej ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá sa, pokiaľ je to právne možné, čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy.
- 9.4 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je jej príloha, a to:
- Príloha č. 1 – Predmet nájmu
- 9.5 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dvoch pre každú zo Zmluvných strán.
- 9.6 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 9.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Bratislava, dňa .....2014

Ing. Peter Kováč, PhD.  
predseda predstavenstva  
**BIONT, a.s.**

Bratislava, dňa .....2014

Ing. Arpád Gonda  
generálny riaditeľ  
**SMU**

člen predstavenstva

**BIONT, a.s.**

## Príloha č. 1 – Predmet nájmu

## Zoznam nebytových priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu

V súlade so zmluvou o nájme o nájme nebytových priestorov Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi do užívania nasledovné priestory, ktoré sa nachádzajú v budove laboratórneho objektu „I“, nachádzajúcej sa v Bratislave na Karloveskej ulici č. 63:

Miestnosti objektu „I“	Výmera v m <sup>2</sup>
<i>Suterén</i>	
I-037	12,2
I-040	27,25
I-042	13,2
I-042a	47
I-043	28,6
I-043a	33,5
I-043b	34,15
I-043c	34,15
I-043d	34,15
I-044	6,53
I-044a	11,7
I-044b	17,25
I-044c	123,47
I-046	14,1
<b>Celková prenajatá plocha</b>	<b>437,25</b>

Bratislava, dňa .....2014

Ing. Peter Kováč, PhD.  
predseda predstavenstva  
**BIONT, a.s.**

člen predstavenstva  
**BIONT, a.s.**

Bratislava, dňa .....2014

Ing. Arpád Gondia  
generálny riaditeľ  
**SMU**