

**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 zmien a doplnkov a v súlade so Zákonom č.278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov medzi:

**PRENAJÍMATEL:** SR – Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum  
 právna forma: štátna príspevková organizácia  
 so sídlom: Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky  
 zastúpený  
 štatutárnym orgánom: prof. Ing. Štefan Mihina. PhD., generálny riaditeľ  
 DIČ: 2023975107  
 IČO: 42337402  
 IČ DPH: SK 2023975107  
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
 Bežný účet SK 62 8180 0000 0070 0049 8277  
 Zriaďovateľ správcu: Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR  
 Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava

a

**NÁJOMCA:** IRIS IDENT s.r.o.  
 právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným  
 Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica  
 oddiel: Sro, vložka č. 7557/S  
 so sídlom: Mládežnícka 36  
 974 01 Banská Bystrica  
 zastúpený  
 štatutárnym orgánom: Ing. Róbert Zrubák, konateľ  
 IČO: 36052639  
 IČ DPH: SK 2020095396  
 Bankové spojenie: Tatra Banka 2628778175/1100

**Čl. 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 Okresným úradom v Banskej Bystrici - odborom katastrálnym pre katastrálne územie Radvaň na parcele KN-C č. 676/84 (prevádzková budova) evidovanej na liste vlastníctva č. 1086 pre k.ú. Radvaň, č.súp. 5525, a garáže č. súp. 11180 na parcele KN-C č. 676/68 a č. súp. 11183 na parcele KN-C č. 676/71 vrátane pozemkov zastavaných stavbami garáží a to parc. KN-C č. 676/68, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 47 m<sup>2</sup> a parc. KN-C č. 676/71, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 26 m<sup>2</sup> zapísané liste vlastníctva č.1086 pre k.ú. Radvaň nachádzajúce sa na adrese pracoviska prenajímateľa

Výskumného ústavu trávnych porastov a horského poľnohospodárstva, Mládežnícka č.36, 974 21 Banská Bystrica.

1.2. Predmetom nájmu v zmysle bodu 1.1 sú nasledovné nebytové priestory:

1.2.1 a) kompletne priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí budovy, pričom kancelárske priestory – kancelárie č.128,129,130,131,132,133,135 nachádzajúce sa na 1. poschodí budovy, sú o celkovej prenajatej podlahovej výmere 222,3 m<sup>2</sup>

Predmetné nebytové priestory sú v kanceláriách č. 128, 129, 130, 131 predmetom nájmu bez vybavenia kancelárskym nábytkom.

b) garáže nachádzajúce sa v areáli ústavu č. súp. 11180 a 11183. Predmetom nájmu sú v súlade s § 13 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení pozemky pod stavbami garáží a to parc. KN-C č. 676/68, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 47 m<sup>2</sup> a parc. KN-C č. 676/71, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 26 m<sup>2</sup>.

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 pri zachovaní ich stavebného určenia užívať výlučne v rámci predmetu činnosti nájomcu ktorým je vykonávanie činnosti technickej služby kontroly originality vozidiel podľa § 25 ods.1 písm. d/ a § 32 ods.1 zákona č. 725/2004 Z.z.

## Čl. 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 za 1m<sup>2</sup> v sume 46,48 EUR v prípade priestorov podľa bodu a) a predstavuje sumu vo výške 10 332,50 EUR ročne. Za užívanie garáží a pozemkov podľa bodu b) bude nájomca uhrádzať sumu 13,- EUR/m<sup>2</sup>/rok, t.j. spolu 949,- EUR/rok.

2.1.1 Z dôvodu, že nájomca užíva aj ostatné priestory (WC, chodby, skladové priestory a pod.) tak sa k základnému nájomnému pripočítava aj nájomné za užívanie týchto priestorov, ktoré je určené dohodou zmluvných strán ako 10 % z ceny základného nájomného z bodu 1.2.1 a) v sume 1033,25 EUR /rok.

2.2. Celková výška nájomného uvedeného v bode 2.1. tejto zmluvy sa stanovuje v súlade so zákonom NR SR č.18/1996 Z.z. o cenách na 12 314,75 EUR ročne. Nájomné je oslobodené od DPH.

2.3. Nad rámec ceny nájomného za užívanie nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (kúrenie, energie, vodné, stočné, odvoz smetí) vo výške 8 856,36 EUR ročne + DPH.

2.4. Telefónnu komunikáciu a služby s tým spojené si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

SLOVENSKO

**čl. III.**  
**SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO**

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že celkový ročný predpis nájomného vymedzený v bode 2 zmluvy je splatný štvrťročne po ukončení príslušného štvrťroka, v jeho celkovej štvrťročnej výške, ktorú predstavuje suma 3078,68 EUR+ DPH na základe fakturácie prenajímateľa s lehotou splatnosti do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- 3.2. Náklady na služby podľa bodu 2.3. zmluvy bude nájomca uhrádzať štvrťročne vo výške 2214,09 EUR + DPH na základe faktúr prenajímateľa s lehotou splatnosti do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- 3.3. V prípade omeškania s platením nájomného a nákladov za služby je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania stanovený podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 3.4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného počnúc rokom 2015 každoročne k 1.marcu kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu, prípadne poklesu Indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ si taktiež vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien nákladov na služby stanoviť novú sumu nákladov na prevádzku nebytových priestorov.

**čl. IV.**  
**DOBA NÁJMU**

- 4.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 2 roky s výpovednou dobou uvedenou v bode 4.4. tejto zmluvy. 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, ako aj z dôvodu, že sa skončila dočasná prebytočnosť nehnuteľného majetku, ktorý je predmetom 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. Výpovedná doba je trojmesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.5. Nájomca je povinný najneskôr do 5. pracovných dní nasledujúcich po dni ukončenia nájmu zápisnične odovzdať osobe poverenej prenajímateľom uvoľnený nebytový

priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri jeho riadnom užívaní a údržbe.

- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá nebytový priestor ani v posledný deň lehoty uvedenej v bode 4.5., je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR 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 dôvodu, pričom za takéto užívanie sa považuje aj samotné neodovzdanie, resp. nevypratanie predmetu nájmu.

#### čl. 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 v znení neskorších zmien a doplnkov 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 prenajaté 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.
- 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 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. Ak nájomca prenechá prenajatý nebytový priestor do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám, je takáto zmluva pri uplatnení § 13 ods.10 Zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov neplatná.
- 5.6. 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.
- 5.7. Nájomca berie na vedomie, že k vykonaniu stavebno - investičných zásahov (rekonštrukcie, nadstavby, pristavby a pod.) na prenajatých nebytových priestoroch udeľuje prenajímateľ súhlas výlučne písomnou formou.

- 5.8. 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 pripustnosti nájomcom požadovaných úpravách a zmenách vydá príslušný stavebný úrad rozhodnutie alebo nové kolaudačné rozhodnutie a to pri uplatnení § 5 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). Povinnosti voči stavebnému, resp. ďalším príslušným úradom je povinný splniť nájomca.
- 5.9. 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. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov zaviazal, že tieto náklady nájomcovi uhradí.
- 5.10. Všetky písomné súhlasy správcu, uvedené v tomto článku zmluvy udeľuje nájomcovi výlučne štatutárny orgán správcu. 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.
- 5.11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútropodnikové predpisy vydané prenajímateľom v oblasti BOZP a požiaro-poplachové predpisy, s ktorými bol oboznámený, ako aj pokyny zodpovedných zamestnancov hosp. správneho a technického úseku ústavu v tejto oblasti (energetika a správcu budov prenajímateľa).
- 5.12. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých nebytových priestoroch používať elektrické a iné zariadenia a spotrebiče v súlade s energetickými predpismi a ostatnou legislatívou.
- 5.13. 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.
- 5.14. Pod pojmom zodpovednosti nájomcu za požiaru ochranu prenajatých nebytových priestorov zodpovedá nájomca za dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení vykonávacích predpisov.
- 5.15. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť alebo inak odstrániť škodu, vzniknutú prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu.

## ČI. VI.

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Správca majetku štátu ako prenajímateľ a nájomca berú na vedomie, že na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje písomný súhlas Ministerstva financií SR.

- 6.2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 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.

v Lužiankach dňa:

PRENAJÍMATEL:

ε NÁJOMCA:

---

prof. Ing. Štefan Mihina, PhD.  
generálny riaditeľ

---

Ing. Robert Zrubák  
konateľ

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

### s ú h l a s í

so zmluvou o nájme uzavretou dňa 19.12.2014, medzi Slovenskou republikou, správcom Národným poľnohospodárskym a potravinovým centrom, so sídlom: Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky, IČO: 42 337 402 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou IRIS IDENT s. r. o., so sídlom: Mládežnícka 36, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 052 639 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o výmere 222,3 m<sup>2</sup> (kancelárie č. 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135), nachádzajúcich sa na 1. poschodí prevádzkovej budovy na Mládežníckej ul. č. 36, súpis. č. 5525, postavenej na pozemku par. C – KN č. 676/84, zapísanej na LV č. 1086 v kat. území Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, pozemkov par. C – KN č. 676/68 o výmere 47 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, par. C – KN č. 676/71 o výmere 26 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria a stavieb – garáže súpis. č. 11180, situovanej na pozemku par. C – KN č. 676/68 a garáže súpis. č. 11183, situovanej na pozemku par. C – KN č. 676/71, zapísaných na LV č. 1086, v kat. území Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, na dobu určitú – dva roky odo dňa účinnosti zmluvy.

V Bratislave 19.02.2015  
K spisu číslo: MF/8930/2015-821

JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho