

**Zmluva č. 370/2010-240-Z**  
**o nájme nebytových priestorov**  
uzatvorená v zmysle zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších  
predpisov a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 v znení neskorších predpisov

**Článok I.**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** Slovenská republika – Ministerstvo pôdohospodárstva a  
rozvoja vidieka SR  
Sídlo: Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava  
Zastúpený: Ing. Zdenka Marčeková  
vedúca služobného úradu  
IČO: 00156 621  
DIČ: 2021291382  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
č. účtu: 7000081105/8180 – prevádzkové náklady  
7000081041/8180 – nájomné  
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

**Nájomca:** **BIOGEN s.r.o.**  
Sídlo: **Liptovský Ondrej 98, 032 04 Liptovský Ondrej**  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina  
Oddiel: Sro, vložka číslo: 53454/1  
Zastúpený: MVDr. Marian Brna, konateľ  
IČO: 45703663  
DIČ: 2023094458  
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s, pobočka L.Mikuláš  
č. účtu: 1099788006/1111  
/ďalej len „nájomca“/.

**Článok II.**  
**Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom tejto zmluvy sú nebytové priestory v administratívnej budove v Liptovskom Mikuláši na Kollárovej ulici č. 2, ku ktorým prenajímateľ vykonáva správu majetku štátu v spoluvlastníckom podiele 650/1000. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory v celkovej výmere **42,72 m<sup>2</sup>** nasledovne:

kancelárie na III. poschodí		
č. 306	v celkovej výmere	18,30 m <sup>2</sup>
č. 307	v celkovej výmere	17,40 m <sup>2</sup>
sklad v suteréne	v celkovej výmere	7,02 m <sup>2</sup> .

Prenajímateľ je správcom majetku štátu vo vlastníctve Slovenskej republiky v spoluvlastníckom podiele 650/1000, administratívnej budovy so súpisným číslom 1090 evidovanej Správou katastra Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, katastrálne

územie Liptovský Mikuláš na LV č. 4611 stojacej na parcele č. 2494/37 evidovanej ako zastavané plochy a nádvoría na LV č. 4669.

2. Účelom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov do podnikateľského nájmu nájomcovi na administratívne účely – na výkon činnosti spoločnosti BIOGEN s.r.o..

### **Článok III.**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav prenajímaných nebytových priestorov ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
3. Nájomca:
  - a/ je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania tejto zmluvy, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním nebytových priestorov,
  - b/ je povinný oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má realizovať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie; pri nesplnení povinností podľa písm. a/ a b/ tejto zmluvy nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla,
  - c/ môže vykonávať stavebné práce v prenajatých nebytových priestoroch na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa; tieto je však povinný odstrániť, ak si to bude žiadať prenajímateľ po skončení tejto zmluvy pred odovzdaním predmetu nájmu,
  - d/ zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, požiarnej ochrany, civilnej obrany obyvateľstva a ochrany životného prostredia,
  - e/ je oprávnený umiestniť v prenajatých nebytových priestoroch vlastné vybavenie,
  - f/ nie je oprávnený prenechať predmet tejto zmluvy do podnájmu, nájmu, výpožičky; ak nájomca prenechal majetok štátu do podnájmu, nájmu, výpožičky, je takáto zmluva neplatná,
  - g/ vráti prenajímateľovi po ukončení tejto zmluvy predmet tejto zmluvy v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
  - h/ nesmie na prenajatú nehnuteľnosť zriadiť záložné práva alebo tento majetok inak zaťažiť,
  - i/ sa zaväzuje užívať nebytové priestory iba na dohodnutý účel podľa čl. II. ods. 2,
  - j/ môže vec užívať len v dohodnutom rozsahu.

#### Článok IV.

##### Výška a splatnosť nájomného a ostatných nákladov a spôsob ich platenia

1. Sadzby nájomného za užívanie prenajatých nebytových priestorov sa stanovujú v zmysle zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách a výška nájomného sa dohoduje taká, za akú sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenecháva porovnateľná nehnuteľnosť do nájmu.
2. Úhrada za nájom nebytových priestorov predstavuje **ročnú sumu vo výške 962,70 €, t.j. 25,00 €/m<sup>2</sup>/rok pre kancelárske priestory a 10,00 €/m<sup>2</sup>/rok pre sklad.**
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku **nájomného v štvrt'ročných splátkach** vo výške **240,68 €** podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. účtu: 7000081041/8180 vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrt'roku.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne prehodnotiť a upraviť výšku a spôsob úhrady nájomného na základe aktuálneho stavu cenovej ponuky nájomného v príslušnej lokalite. Výška nájomného bude stanovená na sumu nie nižšiu ako bola stanovená nájomcovi za predchádzajúci rok.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **štvrt'ročne zálohové platby vo výške 149,37 €** na prevádzku administratívnej budovy /el. energiu, vodné, stočné, zrážkovú vodu, teplú úžitkovú vodu, revízie elektroinštalácie, bleskozvodu, tlakových nádob, domového výťahu, plynovej kotolne, požiarnych hydrantov, ručných hasiacich prístrojov, obsluhu plynovej kotolne, poplatok za upratovanie spoločných priestorov, údržbu zelene a chodníkov, vývoz domového odpadu/, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. 7000081105/8180 podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrt'roku.
6. Prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi v pomere plochy nebytových priestorov k celkovej ploche v správe prenajímateľa /2163,44 m<sup>2</sup>/.
7. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, vykoná prenajímateľ raz ročne po obdržaní faktúr od dodávateľov. Na základe tohto vyúčtovania môže prenajímateľ upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb.
8. Zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre výpočet prevádzkových nákladov je nájomca povinný oznámiť písomne prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
9. Ak nájomca nevykoná úhrady platieb za nájom a dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, teplo a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy v stanovenej lehote, je povinný zaplatiť úroky z omeškania z dlžnej sumy. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky /§ 17 ods. 1 zákona č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v Slovenskej republike a o zmene a doplnení niektorých zákonov

v znení neskorších predpisov/ platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Ak sa počas trvania omeškania zmení základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky a ak je to pre prenajímateľa výhodnejšie, výška úrokov z omeškania je o 7 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka, v ktorom trvá omeškanie; táto základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky sa použije počas celého tohto polroka. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť spolu s omeškanou platbou.

10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb za dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, teplo a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy s prihliadnutím na budúci možný vývoj rozhodujúcich skutočností majúcich vplyv na tieto otázky.

### **Článok V.**

#### **Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia**

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu určitú na 5 rokov.**
2. Túto zmluvu je možné skončiť z týchto dôvodov:
  - a/ dohodou zmluvných strán – dňom podpísania takejto dohody,
  - b/ písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi, že skončila dočasná prebytočnosť majetku, prípadne časti majetku, ktorý je predmetom tejto zmluvy,
  - c/ z iných dôvodov ustanovených zákonom písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi, že nastali takéto zákonné dôvody,
  - d/ uplynutím doby, na ktorú bola táto zmluva uzatvorená,
  - e/ výpoveďou bez uvedenia dôvodov, ktorú môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán.

Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť okamžite od tejto zmluvy pri závažnom porušení zmluvných podmienok zo strany nájomcu stanovených v čl. III. ods. 3 písm. f/, h/ a i/ a v čl. IV. ods. 3 a 5 tejto zmluvy.

### **Článok VI.**

#### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť deň po dni platnosti.
2. Zmena dohodnutých podmienok tejto zmluvy sa môže vykonať len formou písomného dodatku, a to na základe dohody oboch zmluvných strán, alebo pokiaľ to vyplynie zo zmien všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia, nájomca dve vyhotovenia a MF SR jedno vyhotovenie.

4. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v zmysle platných právnych predpisov SR.
5. Zmluvné strany súhlasne konštatujú, že si túto zmluvu dobre prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne podpísali.

V Bratislave dňa 31.12.2010

V Liptovskom Ondreji dňa 31.12.2010

.....  
prenajímateľ

Ing. Zdenka Marčeková  
vedúca služobného úradu

.....  
nájomca

BIOGEN s.r.o.  
MVDr. Marian Brna, konateľ