

## ZMLUVA č. 989/20-01

o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle § 13 ods. 1 a nasl. zákona č. 278/1993 Z. z. Národnej rady Slovenskej republiky o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“), 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 v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)  
(ďalej len „zmluva o nájme nebytových priestorov“)

### Článok 1 Zmluvné strany

- 1.1 Prenajímateľ: Slovenská republika v správe Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra  
so sídlom: Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava,  
zastúpený RNDr. Igorom Slaninkom, PhD., generálnym riaditeľom  
právna forma: príspevková organizácia  
IČO: 317 53 604  
DIČ: 2020719646  
IČ DPH: SK 2020719646  
Bank. spojenie: Štátna pokladnica Bratislava  
IBAN: SK37 8180 0000 0070 0039 0960  
SWIFT: SPSRSKBA  
Zriaďovacia listina vydaná Rozhodnutím Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky zo 14. júla 2015 č. 25/2015 – 1.6  
(ďalej len „prenajímateľ“)
- 1.2 Nájomca: Obchodné meno: ABONEX, s.r.o.  
so sídlom: Markušovská cesta 1, 052 01 Spišská Nová Ves  
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným  
zastúpený Ing. Petrom Formelom, konateľom  
IČO: 36 210 315  
Bank. spojenie: Československá obchodná banka, Spišská Nová Ves  
IBAN: SK64 7500 0000 0002 8453 6463  
BIC: CEKOSKBX  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 12857/V  
(ďalej len „nájomca“)
- (ďalej len nájomca a prenajímateľ spolu len „zmluvné strany“)

### Článok 2 Predmet a účel nájmu

- 2.1 Slovenská republika, zastúpená správcom Štátnym geologickým ústavom Dionýza štúra, je prenajímateľom nehnuteľného majetku, a to objektu administratívna budova súpisné číslo 2956, na pozemku par. KN-C č. 53/34 zastavané plochy a nádvorí o celkovej výmere 1118 m<sup>2</sup>, na ulici Markušovská cesta č. 1 v Spišskej Novej Vsi, okres Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves katastrálne územie Spišská Nová Ves, vedenom na liste vlastníctva číslo 6097 v spoluvlastníckom podiele 1/1, na Okresnom úrade Spišská Nová Ves, katastrálnom odbore .
- 2.2 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov sú nebytové priestory v objekte prenajímateľa špecifikovanom v odseku 2.1 tohto článku tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktoré pozostávajú z kancelárskych priestorov na prízemí administratívnej budovy (miestnosť číslo 18) o celkovej výmere 15,5 m<sup>2</sup>.

- 2.3 Predmet nájmu je bližšie špecifikovaný v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.
- 2.4 Nebytové priestory uvedené v ods. 2.2 tohto článku tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov sa nájomcovi prenajímajú výlučne na kancelárske účely pre podnikateľskú činnosť v zmysle predmetu podnikania, ktorý je uvedený na výpise z Obchodného registra Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 12857/V (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.5 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený zmeniť účel nájmu.
- 2.6 Predmetom tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do nájmu priestory špecifikované v ods. 2.2 tohto článku tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorý je majetkom štátu v správe prenajímateľa, a záväzok nájomcu predmet nájmu od prenajímateľa prevziať do nájmu, užívať ho v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov a riadne a včas zaplatiť dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 2.7 Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel uvedený v ods. 2.4 tohto článku tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov. Nájomca ďalej vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu, tento stav mu plne vyhovuje a v takom stave ho do nájmu preberá.

### Článok 3 Doba nájmu

- 3.1 Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov na dobu určitú do 31. 03. 2025.

### Článok 4 Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu

- 4.1 Výška nájomného za predmet nájmu bola stanovená na základe dohody zmluvných strán vo výške:

Nebytový priestor	Celková plocha v m <sup>2</sup>	Sadzba za m <sup>2</sup> /€	Ročná úhrada
Kancelárske priestory	15,5 m <sup>2</sup>	28,21	437,26 €
Ročný nájom			437,26 €
Mesačný nájom			36,44 €

- 4.2 Za prevádzkové náklady spojené s nájmom (dodávka elektrickej energie, plynu, vodné a stočné, údržba a bežné opravy, revízie, chod výtahov, odvoz a likvidácia odpadu, daň z nehnuteľnosti, poistenie budovy, informačná služba na vrátnici, upratovanie priestorov, odpratávanie snehu a schodnosť komunikácií patriacich k objektu), zaplatí nájomca prenajímateľovi úhradu vo výške 33,50 €/m<sup>2</sup>/rok prenajatých kancelárskych priestorov a daň z pridanej hodnoty (ďalej len „prevádzkové náklady“) takto:

Náklady ročne	519,25 €
DPH 20%	103,85 €
Ročná úhrada	623,10 €
Náklady mesačne	43,27 €
DPH 20%	8,65 €
Mesačná úhrada	51,92 €

- 4.3 Prenajímateľ bude úhrady za nájom a prevádzkové náklady spojené s nájmom fakturovať mesačne. Faktúra musí obsahovať náležitosti daňového dokladu podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 4.4 Nájomné a prevádzkové náklady bude nájomca uhrádzať mesačne za predchádzajúci kalendárny mesiac bezhotovostným prevodom vo formáte IBAN na účet prenajímateľa uvedený v č.1 ods. 1.1 tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 30 dní od jej doručenia nájomcovi vo výške dohodnutej v článku 4. odsek 4.1 a 4.2 tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.
- 4.5 Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou plnenia podľa tohto článku tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej podľa Občianskeho zákonníka nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

## Článok 5

### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Práva a povinnosti prenajímateľa:
- prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu,
  - zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
  - umožniť užívanie prístupových manipulačných a sociálnych priestorov pred vchodom do objektu,
  - prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca skutočne užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve o nájme nebytových priestorov.
- 5.2 Práva a povinnosti nájomcu :
- nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu a výlučne na účel dojednaný v tejto zmluve o nájme nebytových priestorov,
  - nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady údržbu spojenú s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a náklady na bežné opravy,
  - stavebnú úpravu, prípadne väčšie opravy prenajatých priestorov môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady,
  - nájomca sa zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti práce,
  - nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky bezpečnostné protipožiarne a hygienické predpisy,
  - nájomca sa podrobí kľúčovému režimu Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra, regionálne centrum Spišská Nová Ves a predmet nájmu bude užívať podľa harmonogramu pracovnej doby prenajímateľa,
  - nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady v dohodnutom termíne splatnosti podľa čl. 4 tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov,
  - nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebením a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú a riadnu starostlivosť o predmet nájmu.

## Článok 6

### Poistenie

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poisťovej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom.
- 6.2 Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie majetku - prevádzkové zariadenia) zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

## Článok 7 Ostatné dojednania

- 7.1 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
- 7.2 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám, nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo na kúpu predmetu nájmu ani ho inak zaťažiť. Ak nájomca uzatvorí s treťou osobou zmluvu podľa prvej vety, je takáto zmluva neplatná.
- 7.3 Nájomca vyhlasuje, že počas doby trvania nájmu na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej a požiarnej ochrany a hygienické predpisy (ďalej len predpisy „BOZP, CO a PO“) je povinný tieto všeobecne záväzné právne predpisy a vnútorné predpisy prenajímateľa dodržiavať a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady.
- 7.4 Za prípadné pri užívaní vzniknuté škody na majetku prenajímateľa z titulu nedodržania požiarnych predpisov zodpovedá nájomca. Nájomca je povinný oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi, vrátane predloženia zápisu o vzniku, rozsahu a príčinách škody s vyčíslením jej výšky. Odstránenie škody uvedením do pôvodného stavu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 7.5 Za vzniknuté škody na majetku prenajímateľa z titulu poisťných udalostí (živelné udalosti, poškodenie objektov, vlámanie do objektov) je nájomca povinný postupovať v zmysle odseku 7.4 tohto článku tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov (hlásenie udalosti, predloženie zápisu o vzniku škody a pod.).
- 7.6 Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného a výšky prevádzkových nákladov, spojených s užívaním prenajatých priestorov, o percento medzoročne oficiálne oznámenej inflácie.
- 7.7 Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za majetok nájomcu vnesený do predmetu nájmu, rovnako ani za majetok a veci vnesené do predmetu nájmu jeho zamestnancami a tretími osobami, ktorým bol vstup do predmetu nájmu umožnený nájomcom.
- 7.8 Nájomca plne zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu prevádzkou, užívaním, ako aj za škodu, ktorú zavini on sám, či niektorý z jeho zamestnancov, alebo tretia osoba, ktorá sa v predmete nájmu zdržiava s vedomím nájomcu. Ak vznikne takáto škoda, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhradza v peniazoch. Ak však o to nájomca požiada, prenajímateľ sa zaväzuje, že škodu odstráni uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu na náklady nájomcu.
- 7.9 Nájomca je povinný udržiavať dennú čistotu a poriadok v predmete nájmu, ak tieto môžu byť užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov znečistené a na vlastné náklady odstrániť odpad alebo znečistenie, ktoré sú výsledkom jeho činnosti (vrátane činnosti personálu nájomcu). Ak odstránenie odpadu alebo znečistenia, alebo oprava poškodení nebudú vykonané ani v dodatočnej primeranej lehote (ihneď po skončení nájmu) určenej prenajímateľom, je prenajímateľ oprávnený odstrániť ich prostredníctvom tretej osoby na náklady nájomcu a je oprávnený od nájomcu požadovať náhradu všetkých takto vynaložených nákladov.
- 7.10 Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za svojich zamestnancov a tretie osoby, ktorým umožnil vstup do priestorov predmetu nájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody na zdraví a majetku osôb spôsobené pri jeho činnosti v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.

## Článok 8 Skončenie nájmu

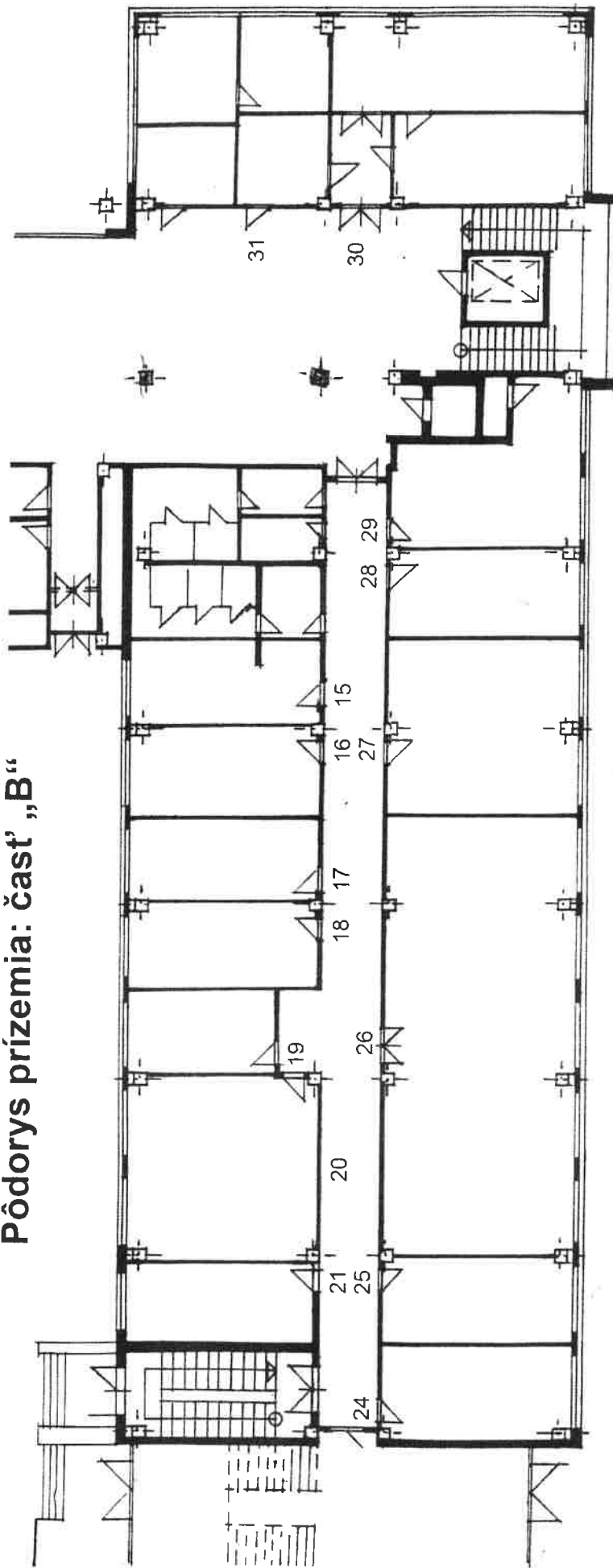
- 8.1 Nájom nebytového priestoru zaniká:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán aj pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný ,
  - b) uplynutím dojednanej doby nájmu,
  - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 a 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane,
  - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez uvedenia dôvodu s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.2 Ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
- 8.3 Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady všetky zariadenia a iné hnutelné veci, ktoré vniesol do predmetu nájmu. Nájomca sa zároveň zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania, ak spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave, v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## Článok 9 Záverečné ustanovenia

- 9.1 V častiach, ktoré nie sú výslovne opravené ustanoveniami tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov platia primerane ustanovenia zákona o správe majetku štátu, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 9.2 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu od prenajímateľa v deň vzniku nájomného vzťahu podľa čl. 3 tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia písomný preberací protokol, v ktorom uvedú najmä tieto údaje:
- a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania a prevzatia,
  - b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie vyžaduje niektorá zo zmluvných strán.
- Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú spísať protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s náležitosťami podľa predchádzajúcej vety.
- 9.4 Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresy uvedené v čl. 1 tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takom prípade sa písomnosť považuje za doručenú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia.
- 9.5 Meniť a dopĺňať túto zmluvu o nájme nebytových priestorov je možné len vzájomnou dohodou zmluvných strán, formou očíslovaných dodatkov k tejto zmluve o nájme nebytových priestorov, vyhotovenými v písomnej forme a podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.

- 9.6 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu o nájme nebytových priestorov riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, že táto zmluva o nájme nebytových priestorov bola uzatvorená po vzájomnej dohode zmluvných strán, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite a vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok. Autentickosť tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov potvrdzujú svojim podpisom tejto zmluvy.
- 9.7 Zmluva o nájme nebytových priestorov je vyhotovená v šiestich exemplároch s platnosťou originálu, z ktorých dva exempláre obdrží nájomca, dva exempláre prenajímateľ a po jednom Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky a Ministerstvo financií Slovenskej republiky. Zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 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.
- 9.8 Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva o nájme nebytových priestorov podlieha zverejneniu podľa 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 a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.
- 9.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov je príloha č. 1 – pôdorys s vyznačením prenajatých priestorov.

Pôdorys prízemí: časť „B“



Legenda plocha m<sup>2</sup>

15 - kuchynka	15,5
16 - kancelária	15,0
17 - kancelária	74,0
18 - kancelária	31,0
19 - kancelária	16,0
20 - kancelária	33,0
21 - kancelária	14,0
24 - kancelária	15,5
25 - kancelária	16,0
26 - kancelária	14,0
27 - kancelária	15,5
28 - kancelária	16,0
29 - elektr. rozvodňa	33,0
30 - kancelária	14,0
31 - kancelária	21,5

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 kancelárie č. 18 o výmere 15,5 m<sup>2</sup> na prízemí stavby (administratívna budova) so súp. č. 2956, situovanej na pozemku parcela C KN č. 53/34, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, vedenej v katastri nehnuteľností Okresným úradom Spišská Nová Ves na liste vlastníctva č. 6097, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti ABONEX, s. r. o., so sídlom: Markušovská cesta 1, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 36 210 315.

V Bratislave 16.02.2021

K spisu číslo: MF/5509/2021-821



JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho