

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, podľa § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“)

---

medzi

**Prenajíateľ:** Slovenská republika – Úrad pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky

Zastúpený: Katarína Surmíková Tatranská, MBA – predsedníčka úradu

Sídlo: Štefanovičova 3, P. O. Box 76, 810 05 Bratislava 15

IČO: 30 810 710

DIČ: 2020850711

IČ DPH: SK2020850711, registrácia podľa § 7 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH

Bankové spojenie:

- nájomné:

- PN a DzN:

SWIFT:

Číslo zmluvy: UNMS/00738/2022-402 – 000905/2022

Úrad pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky nie je platiteľom DPH

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** BIONT, a.s.

Zastúpení:

Sídlo: Karloveská 63, 842 29 Bratislava 4

IČO: 35 917 571

DIČ: 2021932748

IČ DPH: SK2021932748

Bankové spojenie:

IBAN:

SWIFT:

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3505/B

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“ alebo každý z nich samostatne ako „Zmluvná strana“) sa dohodli na znení tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“):

## Článok I.

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je správcom nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky, a to stavby súpisné číslo 5585, druh stavby – samostatne stojaca garáž, stojaca na pozemku parcelné číslo 2349/5 – zastavané plochy a nádvorja, o výmere 553 m<sup>2</sup>, parcela registra „C“, evidovanej katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava

- na liste vlastníctva číslo 5467, pre okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, ktorá je v internej evidencii prenajímateľa označovaná ako objekt G (ďalej len „**objekt G**“).
2. Predmetom nájmu na základe tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“) je časť objektu G, a to garážový 4-box G-04 o výmere 62,72 m<sup>2</sup>, ktorého umiestnenie v rámci objektu G je znázornené na nákrese tvoriacom Prílohu tejto Zmluvy.
  3. Predmet nájmu dočasne neslúži prenajímateľovi ako správcovi majetku štátu na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, a preto bol rozhodnutím prenajímateľa č. UNMS/04516/2021-402 – 017451/2021 zo dňa 17.12.2021 vyhlásený za dočasne prebytočný majetok štátu podľa § 3 ods. 4 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“).
  4. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu nájomcovi na dočasné užívanie na účel parkovania motorových vozidiel nájomcu.
  5. Výška trhového nájomného bola určená Znaleckým posudkom č. 232/2021 zo dňa 27.10.2021, vypracovaným znalcom z odboru stavebníctvo  
Prenajímateľ dňa 11.01.2022 zverejnil v Registri ponúkaného majetku štátu výzvu na prenájom Predmetu nájmu a úspešným uchádzačom sa stal nájomca.

## **Článok II. Výška a splatnosť nájomného, dane z nehnuteľnosti a prevádzkových nákladov spojených s nájmom**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za Predmet nájmu vo výške 335,55 eur/62,72 m<sup>2</sup>/mesiac na základe ponuky predloženej v Registri ponúkaného majetku štátu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné za Predmet nájmu vo výške **335,55 eur za mesiac** (slovom: tristotridsaťpäť eur a päťdesiatpäť centov) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, za ktorý sa nájomné fakturuje.
3. Nájomca je povinný okrem nájomného podľa ods. 2 tohto článku uhrádzať mesačne aj alikvotnú časť prevádzkových nákladov k celkovým skutočným prevádzkovým nákladom, a to:
  - a. náklady za elektrickú energiu v pomere 13,12 % k celkovým skutočným nákladom za elektrickú energiu pre objekt G, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu, v predpokladanej výške **0,10 eur za mesiac** (slovom: desať centov);
  - b. náklady za strážnu a informačnú službu v pomere 0,28 % k celkovým skutočným nákladom na strážnu a informačnú službu pre areál, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu, v predpokladanej výške **26,69 eur za mesiac** (slovom: dvadsaťšesť eur a šesťdesiatdeväť centov).Výška uvedených prevádzkových nákladov bude aktualizovaná počas trvania Zmluvy na základe skutočnej výšky úhrad dodávateľských faktúr za dodávku uvedených služieb. Uvedené náklady budú fakturované na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa uvedené prevádzkové náklady fakturujú.
4. Nájomca je povinný okrem nájmu a prevádzkových nákladov uhrádzať aj daň z nehnuteľnosti (DzN) stanovenú na základe platného daňového výmeru hlavného mesta Bratislava (ďalej len „Výmer“) vo výške **8,13 eur za mesiac** (slovom: osem eur a trinásť centov) v pomere 11,77 % k celkovej výmere parcely číslo 2349/005/0. V prípade, že dôjde počas trvania zmluvného vzťahu k zmene Výmeru, prenajímateľ túto zmenu zohľadní v najbližšej faktúre po zmene výšky dane, pričom nie je povinný o tejto skutočnosti nájomcu informovať.
5. Nájomné vo výške **335,55 eur za mesiac** a prevádzkové náklady spolu s daňou z nehnuteľnosti vo výške **34,92 eur za mesiac** (slovom: tridsaťštyri eur a deväťdesiatdva centov) uvedené v ods. 2, 3 a 4 tohto článku sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia

faktúry nájomcovi. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania platby na účet prenajímateľa určený na úhradu nájomného a na účet prenajímateľa určený na úhradu prevádzkových nákladov (PN) a dane z nehnuteľnosti (DzN), ktoré sú uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.

6. Zmluvné strany sa dohodli na elektronickom zasielaní a doručovaní faktúr. Podpisom tejto Zmluvy nájomca udeľuje súhlas na zasielanie faktúr vyhotovených v elektronickej forme v „pdf“ súbore podľa § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“), pričom odosielanie a doručovanie faktúr bude realizované prostredníctvom dohodnutých e-mailových adries alebo prostredníctvom elektronickej schránky (Slovensko.sk) Zmluvných strán. Faktúra zaslaná v elektronickej forme v plnom rozsahu nahrádza faktúru v listinnej forme.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ v prípade e-mailového odosielania bude elektronické faktúry odosielať z e-mailovej adresy: [@normoff.gov.sk](mailto:@normoff.gov.sk) alebo z e-mailovej adresy: [@normoff.gov.sk](mailto:@normoff.gov.sk) a doručovať na nasledovnú e-mailovú adresu nájomcu: [biont@biont.sk](mailto:biont@biont.sk) najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa vystavenia faktúry. Zmluvné strany prehlasujú, že majú prístup k e-mailovým adresám uvedeným v tomto odseku a odosielanie a prijímanie elektronických faktúr v elektronickej forme podľa tejto Zmluvy nie je u nich blokované.
8. Zmluvné strany sú oprávnené zmeniť e-mailovú adresu/e-mailové adresy pre odosielanie, resp. doručovanie elektronických faktúr uvedenú/uvedené v ods. 7 tohto článku len na základe predchádzajúceho písomného oznámenia zaslaného Zmluvnej strane štandardným listom, v ktorom bude uvedená nová/nové e-mailová adresa/e-mailové adresy pre odosielanie/doručovanie elektronických faktúr. V prípade, že v oznámení podľa predchádzajúcej vety nebude uvedený deň, od ktorého má byť zmena e-mailovej adresy/e-mailových adries účinná, zmena e-mailovej adresy/e-mailových adries nadobúda účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o zmene e-mailovej adresy/e-mailových adries druhej Zmluvnej strane.
9. Vierohodnosť pôvodu a neporušenosť obsahu faktúr vyhotovených prenajímateľom v elektronickej forme je zaručená elektronickým podpisom prenajímateľa podľa zákona č. 272/2016 Z. z. o dôveryhodných službách pre elektronické transakcie na vnútornom trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o dôveryhodných službách) v znení zákona č. 211/2019 Z. z. Prípadné porušenie tohto ustanovenia zo strany prenajímateľa má za následok neplatnosť takto zrealizovaného právneho úkonu.
10. Obe Zmluvné strany sú povinné zabezpečiť riadne uchovávanie a archiváciu originálov elektronických faktúr v zmysle § 71 ods. 3 a § 76 zákona o DPH, zaručujúcich vierohodnosť pôvodu, neporušenosť obsahu a čitateľnosť každej elektronickej faktúry po celú dobu jej uchovávania v zmysle príslušných právnych predpisov.
11. Elektronická faktúra sa považuje za doručенú dňom doručenia (prijatím) elektronickej faktúry podľa ods. 6 a 7 tohto článku a v súlade s ustanoveniami ods. 9 tohto článku.
12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy dohodnutej výšky nájomného jedenkrát ročne v závislosti od:
  - a. zmeny výšky trhového nájomného preukázanej znaleckým posudkom v danej lokalite,
  - b. úrovne inflácie alebo deflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
13. Zvýšenie nájomného sa uskutoční prostredníctvom písomného dodatku k tejto Zmluve, pričom ak nájomca odmietne uzavrieť s prenajímateľom dodatok k tejto Zmluve, je prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

### **Článok III. Doba trvania nájmu**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu v súlade s § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. na dobu určitú, na obdobie piatich (5) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

#### **Článok IV. Práva a povinnosti Zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
2. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, prevádzkové náklady a daň z nehnuteľnosti podľa článku II. tejto Zmluvy. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, prevádzkových nákladov alebo dane z nehnuteľnosti je prenájomca oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), a to vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca nie je oprávnený podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z.:
  - a. užívať Predmet nájmu v rozpore s účelom určeným touto Zmluvou,
  - b. prenechať Predmet nájmu tretím osobám do nájmu, podnájmu alebo výpožičky; ak nájomca prenechá Predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná,
  - c. vykonávať zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca,
  - d. požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca a súčasne bez toho, že sa prenájomca zaviazal uhradiť tieto náklady.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv a údržby, ktoré má vykonať prenájomca. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu týmto spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenej možnosti užívať Predmet nájmu pre nedostatky, ktoré včas neoznámil prenájomcovi. Ak potreby týchto opráv a údržby boli spôsobené nájomcom, prenájomca ich vykoná v rámci svojich možností na náklady nájomcu. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že bude udržiavať poriadok na Predmete nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje kedykoľvek poskytovať prenájomcovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a údržby a znášať obmedzenia pri užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenájomcovi nesplnením tejto povinnosti.
6. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na Predmete nájmu v dôsledku porušenia povinností nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo v dôsledku porušení ustanovení § 415 a nasl. Občianskeho zákonníka, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobili jeho zamestnanci alebo iné osoby prítomné v Predmete nájmu. Nájomca nemá voči prenájomcovi nárok na náhradu škody vzniknutej na zariadeniach Nájomcu umiestnených na Predmete nájmu, ak ku škode došlo bez zavinenia prenájomca. Nájomca je povinný počínať si tak, aby pri užívaní Predmetu nájmu neohrozoval vlastnícke alebo užívacie práva tretích osôb k pozemkom a/alebo stavbám nachádzajúcim sa v okolí Predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany majetku vrátane požiarnej ochrany v súlade s príslušnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a internými predpismi.
8. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať prehliadku Predmetu nájmu počas trvania tejto Zmluvy po dohode s nájomcom v priebehu obvyklých hodín počas pracovného dňa, a to v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, vypracovania znaleckých posudkov, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných na stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky v užívaní Predmetu nájmu.
9. V posledný deň nájmu je nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Odovzdanie sa vykoná na základe odovzdávacieho protokolu.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca po skončení nájmu podľa článku V. neodovzdá prenajímateľovi Predmet nájmu v lehote určenej prenajímateľom, má prenajímateľ právo vypratať Predmet nájmu na náklady nájomcu a vypratane veci uložiť na náklady nájomcu do úschovy.
11. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady:
  - a. drobné opravy a obvyklú údržbu vyplývajúcu z používania Predmetu nájmu, ktorých výška nepresiahne 50 eur (slovom: päťdesiat eur) za jednu opravu,
  - b. poistenie vlastného majetku umiestneného v Predmete nájmu,
  - c. po dohode s prenajímateľom prípadné opravy a údržbu väčšieho rozsahu za osobitných podmienok zúčtovania formou dodatku k tejto Zmluve.

## **Článok V. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah zanikne:
  - a. uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b. písomnou dohodou Zmluvných strán,
  - c. odstúpením od tejto Zmluvy v prípadoch uvedených v zákone č. 116/1990 Zb., v tejto Zmluve alebo ak ktorákoľvek zo Zmluvných strán porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy podstatným spôsobom. Za podstatné porušenie tejto Zmluvy sa považuje omeškanie nájomcu s platením nájomného o viac ako štyridsať (40) dní a porušenie povinností Zmluvnou stranou uvedených v článku IV. tejto Zmluvy. Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva od začiatku zrušuje. Odstúpenie od Zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada; v prípade odstúpenia zaniká Zmluva doručením písomného odstúpenia druhej Zmluvnej strane,
  - d. výpoveďou ktorejkoľvek zo Zmluvných strán; výpoveď musí byť písomná, pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede Zmluvnej strane.
2. Písomnosť sa považuje za doručенú aj dňom vrátenia nedoručenej zásielky Zmluvnej strane, ktorá ju odoslala na poštovú prepravu, prípadne odoslala do elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy. Rovnako sa písomnosť považuje za doručенú dňom odmietnutia prijatia zásielky Zmluvnou stranou, ktorej bola určená.

## **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnenia tejto Zmluvy je možné vykonať len formou očíslovaných dodatkov podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami a tieto budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
2. Práva a povinnosti Zmluvných strán touto Zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 278/1993 Z. z., zákona č. 116/1990 Zb. a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade s § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou Zmluvou podľa § 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.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) rovnopis je určený pre prenajímateľa, jeden (1) rovnopis pre nájomcu a jeden (1) rovnopis pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

5. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený s tým, že prenajímateľ má certifikovaný systém manažérstva proti korupcii v súlade s požiadavkami STN ISO 37001:2019, ako aj s prijatou Protikorupčnou politikou prenajímateľa - <https://www.unms.sk/stranka/381/zavedene-systemy/> a s Protikorupčným programom prenajímateľa - <https://www.unms.sk/stranka/388/protikorupcny-program/>, dostupnými na webovom sídle prenajímateľa, ich obsahu porozumel a zaväzuje sa ich rešpektovať.
6. Zmluvné strany si Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že vyjadruje ich vôľu, ktorá je slobodná a vážna a na tejto Zmluve sa dohodli dobrovoľne. Zmluvné strany na znak súhlasu túto Zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Príloha: Nákres Predmetu nájmu

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

---

Katarína Surmíková Tatranská, MBA  
predsedníčka úradu

---

  

---