

**ZMLUVA O NÁJME**  
**nebytových priestorov č. 1-116/2017-CPKE-ON**

uzatvorená podľa  
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších  
predpisov  
a zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov  
**(ďalej len „zmluva“)**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra  
Slovenskej republiky  
**Sídlo:** Pribinova 2  
812 72 Bratislava  
**V zastúpení:** plk. Ing. Lýdia Halásová, riaditeľka Centra podpory Košice  
na základe plnomocenstva č. p.: KM-OPS4-2017/000889-027  
zo dňa 01.03.2017  
**Adresa doručovania:** Centrum podpory Košice, Kuzmányho 8, 041 02 Košice  
**IČO:** 00151866  
**DIČ:** 2020571520  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**Číslo účtu:** SK49 8180 0000 0070 0017 9866 - nájom  
**Číslo účtu:** SK78 8180 0000 0070 0018 0023 – predpokladané prevádzkové  
náklady  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**Nájomca:** UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o.  
**Sídlo:** Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava  
**V zastúpení:** JUDr. Martin Miller, PhD., konateľ  
**IČO:** 35971967  
**DIČ:** 2022117405  
**Bankové spojenie:**  
**Číslo účtu:**  
**Zapísaný:** v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro,  
vložka číslo 38877/B  
(ďalej len „nájomca“)  
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

**Čl. I**  
**Predmet a účel zmluvy**

1. Slovenská republika je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľného majetku v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky v spoluvlastníckom podiele 63/100 – administratívnej budovy so súpisným číslom 2378 na Štefánikovom námestí č. 5 v Spišskej Novej Vsi, postavenej na pozemku C-KN, parcela č. 1936 – zastavané plochy na nádvoria, zapísanej na LV č. 5494, katastrálne územie Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves,

okres Spišská Nová Ves v katastri nehnuteľností Okresného úradu Spišská Nová Ves (ďalej len „administratívna budova“).

2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi za nájomné do nájmu na dočasné užívanie a za podmienok dohodnutých touto zmluvou nebytový priestor - kanceláriu č. 712 na 7. poschodí o výmere 14,90 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa v administratívnej budove špecifikovanej v bode 1. tohto článku tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať len za účelom a za podmienok stanovených touto zmluvou. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do nájmu na administratívne účely v rámci jeho podnikateľskej činnosti.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a predpokladané prevádzkové náklady podľa čl. II. tejto zmluvy.
5. Predmet nájmu je v súlade s § 3 ods. 4 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“) na základe Rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. CPKE-ON-2017/003256-002 zo dňa 14. 07. 2017 dočasne prebytočným majetkom štátu. Predmet nájmu prechodne neslúži prenajímateľovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.
6. Nájom sa uskutočňuje postupom podľa § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z.

## **Čl. II**

### **Výška nájomného a predpokladané prevádzkové náklady**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách, dohodou zmluvných strán vo výške 39,- €/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje za predmet nájmu o výmere 14,90 m<sup>2</sup> sumu vo výške 581,10,- € (slovom: päťstoosemdesiatjeden eur a desať centov)/ročne. Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty (DPH) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Ročná úhrada nájomného sa uskutoční bezhotovostne a bez fakturácie, jednorazovo najneskôr k 31. 03. príslušného kalendárneho roka vo výške 581,10,- € (slovom päťstoosemdesiatjeden eur a desať centov) na účet prenajímateľa č.: SK49 8180 0000 0070 0017 9866.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne meniť každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka, pričom prvýkrát bude uplatnená v roku 2018. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do tridsať (30) dní odo dňa jej vystavenia.
4. Úhrada nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov sa považuje za splnenú pripísaním dohodnutej sumy na príslušný bankový účet prenajímateľa uvedený v bode 2 a 7 tohto článku tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu za dodané a spotrebované teplo, elektrickú energiu, vodné a stočné, výkon správy, komunálny odpad a údržbu.
6. Predpokladané prevádzkové náklady sú 400,00 € (slovom: štyristo eur) / kalendárny rok.

7. Predpokladané prevádzkové náklady uhradí nájomca zálohovo bezhotovostne a bez fakturácie, jednorazovo najneskôr k 31. 03. príslušného kalendárneho roka, v celkovej výške 400,00 € (slovom: štyristo eur), na účet prenajímateľa č. SK78 8180 0000 0070 0018 0023. Výška ročných predpokladaných prevádzkových nákladov za jednotlivé energie predstavuje:
- |                      |          |
|----------------------|----------|
| - teplo              | 110,00 € |
| - elektrická energia | 62,00 €  |
| - vodné, stočné      | 15,00 €  |
| - výkon správy       | 200,00 € |
| - komunálny odpad    | 5,00 €   |
| - údržba             | 8,00 €   |
8. Prvú platbu za predpokladané prevádzkové náklady a nájomné je nájomca povinný uhradiť odo dňa účinnosti zmluvy, t. j. odo dňa začatia nájmu, najneskôr do 30. dňa nasledujúceho mesiaca. Výška prvej platby bude zodpovedať alikvotnej čiastke zodpovedajúcej dobe trvania zmluvy odo dňa jej účinnosti (deň nasledujúci po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv) do konca kalendárneho roka. Výšku prvej platby prenajímateľ písomne, v dostatočnom časovom predstihu oznámi nájomcovi.
9. Vyúčtovanie predpokladaných prevádzkových nákladov vykoná prenajímateľ raz ročne po zistení skutočných nákladov. Podkladom pre vyúčtovanie budú vyúčtovacie faktúry od jednotlivých dodávateľov energií.
10. Predpokladané prevádzkové náklady predmetu nájmu prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa percentuálneho podielu predmetu nájmu k výmere zodpovedajúcej výške spoluvlastníckeho podielu, ktorý je 0,37 % ( $14,90 \text{ m}^2 / 4052,45 \text{ m}^2$ ).
11. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné a predpokladané prevádzkové náklady v lehotách splatnosti a dostane sa do omeškania s úhradou nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov, zaplatí prenajímateľovi úrok z omeškania stanovený v zmysle § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že budú rešpektovať cenu za teplo, vodné, stočné, elektrickú energiu a odpad stanovené dodávateľmi. Nájomca sa zaväzuje, že bude akceptovať ceny stanovené jednotlivými dodávateľmi, bez potreby ďalších dodatkov k zmluve.
13. V prípade ukončenia tejto zmluvy v priebehu kalendárneho roka sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi alikvotnú časť už zaplateného nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu prepočítanú na dni trvania zmluvného vzťahu, a to v lehote do 30 dní po ukončení zmluvného vzťahu.
14. V prípade, že dôjde k ukončeniu tejto zmluvy v priebehu kalendárneho roka a nájomca ešte neuhradil nájomné a predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu prepočítanú na dni trvania zmluvného vzťahu, a to v lehote do 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu.

### **Čl. III**

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

1. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu ku dňu uzavretia tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v dobrom stave, v čistote a poriadku zodpovedajúcom účelu nájmu.
3. Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu a na účel uvedený v tejto zmluve a nie je oprávnený ho prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej resp.

právnickej osobe, alebo ho inak zaťažiť. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, alebo ho inak zaťaží, je táto zmluva neplatná.

4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie povinností vyplývajúcich z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR upravujúcich oblasť hygieny, ochrany pred požiarmi, BOZP, civilnej ochrany obyvateľstva a ochrany životného prostredia.
5. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí vykonanie drobných opráv na predmete nájmu, bežnú údržbu súvisiacu s užívaním predmetu nájmu, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa budú riadiť prílohou Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na predmete nájmu, ktoré má realizovať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.
9. Prenajímateľ po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy odovzdá do 7 dní k užívaniu nájomcovi predmet nájmu spôsobilý na riadne užívanie za účelom dohodnutým v čl. I bod 3. tejto zmluvy, a to na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

#### **Čl. IV**

##### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie jedného (1) roka odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom sa končí:
  - a) uplynutím dojednanej doby,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán;
  - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Túto zmluvu je možné vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
  - d) písomným odstúpením od zmluvy.

Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností druhou zmluvnou stranou. Za podstatné porušenie zmluvných povinností sa považuje porušenie povinností vyplývajúcich z článku II a z článku III tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
3. V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy boli doručené tretí deň po ich odoslaní ako doporučenej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v lehote do troch (3) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia od zmluvy.

5. Každá zo zmluvných strán má právo na náhradu škody, ktorá jej vznikla porušením zmluvných povinností druhou zmluvnou stranou.
6. Nájomca po skončení nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

## **Čl. V**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré sa po podpísaní zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z., zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR.
3. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po dva (2) rovnopisy obdrží nájomca, po tri (3) rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden (1) rovnopis zmluvy si ponechá Ministerstvo financií SR.
4. Táto zmluva nadobudne platnosť podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. udelením súhlasu Ministerstvom financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 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.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej obsahu a uzatvárajú ju vážne, určito, zrozumiteľne, na dôkaz čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Košiciach, dňa

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....  
JUDr. Martin Miller, PhD.  
konateľ

.....  
plk. Ing. Lýdia Halásová  
riadiateľka