

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

## ÚPLNÉ ZNENIE Zmluvy č. 1/412/2020

(uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**úplné znenie zmluvy**“ alebo „**zmluva**“))  
medzi:

### **Prenajímateľ:**

#### **Technický skúšobný ústav Piešťany, a. s.**

sídlo: Krajinská cesta 2929/9, 921 01 Piešťany

IČO: 55 967 850

IČ DPH: SK2122142132

DIČ: 2122142132

č. účtu: SK14 0200 0000 0000 0600 0212

zastúpenie: Ing. Tomáš Kakula PhD., predseda predstavenstva

Ing. Mária Svitková, podpredseda predstavenstva

zapísaný v OR SR OS Trnava: odd. Sa, vl.č. 10845/T

(ďalej aj len ako „prenajímateľ“ alebo „TSÚ Piešťany a.s.“)

a

### **Nájomca:**

#### **AGROEX, s. r. o.**

sídlo: Krajinská cesta 2929/9, 921 01 Piešťany

IČO: 52 748 928

IČ DPH: SK2121143992

DIČ: 2121143992

č. účtu: SK81 8330 0000 0026 0176 8428

zastúpenie: Ing. Peter Malina, konateľ

zapísaný v OR SR OS Trnava: odd. Sro, vl.č. 45774/T

(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej spolu prenajímateľ a nájomca ako „Zmluvné strany“)

## Preambula

Dňa 29.12.2009 uzavreli Zmluvné strany Zmluvu č. 1/412/2020 o prenájme nebytových priestorov a v znení neskorších dodatkov (ďalej len ako „Zmluva o prenájme“), ktorej predmetom boli priestory vo vlastníctve prenajímateľa v budove sídla prenajímateľa, a to nebytové priestory č. miestnosť č. 128 na 1. poschodí, ktorej podlahová plocha je 30 m<sup>2</sup>, podlahová plocha je vykurovaná a slúži pre účely administratívneho charakteru.

Zmluvné strany sa dohodli na vyhotovení tohto úplného znenia Zmluvy o prenájme aj (no nielen) z dôvodu, že ku dňu 01.01.2024 došlo k transformácii štátneho podniku Technický skúšobný ústav Piešťany, š.p., IČO: 00 057 380 na akciovú spoločnosť Technický skúšobný ústav Piešťany, a.s., IČO: 55 967 850, čím sa zmenili u prenajímateľa aj niektoré ostatné identifikačné údaje tak, ako je uvedené v záhlaví tohto úplného znenia zmluvy.

## I.

### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy so súp. č. 2929 nachádzajúcej sa v Piešťanoch na adrese Krajinská cesta, 92101 Piešťany postavenej na pozemkoch parc. reg. „C“ č. 7118/1 o výmere 2089m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie a č. 7119 o výmere 4126 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 2959 vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor pre okres Piešťany, obec: Piešťany, kat. úz. Piešťany (ďalej len „**Budova TSÚ**“).
2. Predmetom tohto úplného znenia zmluvy je nájom, t.j. odplatné prenechanie nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Budove TSU špecifikovanej v odseku 1 tohto článku nájomcovi na dočasné užívanie, a to **nebytového priestorov č. 128 na 1. poschodí, ktorej podlahová plocha je 30 m<sup>2</sup>** (ďalej len „**nebytové priestory**“).
3. Spoločne s prenajatými nebytovými priestormi je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory, resp. zariadenia administratívnej budovy určené k bežnému užívaniu všetkým nájomcom a užívateľom administratívnej budovy (ďalej aj len „**spoločné priestory a zariadenia**“).
4. Predmetom nájmu je **s účinnosťou od 01. 06. 2024** aj **parkovacie miesto č. 4** nachádzajúce sa na parc. č. 7119 a 7120/5 zapísané na LV č. 2959 – zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj len „**parkovacie miesta**“).

(ďalej v texte „**nebytové priestory**“ a „**spoločné priestory a zariadenia**“ a „**parkovacie miesta**“ spolu tiež len ako „**predmet nájmu**“).

## II.

### Účel nájmu

1. Prenajímateľ odovzdal a nájomca prebral nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie a zodpovedajúcom účelu užívania. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi a nájomca prevezme od prenajímateľa nebytové priestory do užívania v deň uzavretia Zmluvy o prenájme.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory na kancelárske účely pri výkone svojej podnikateľskej činnosti v rozsahu predmetu činnosti podľa výpisu z obchodného registra.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe alebo viacerým tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti nájomcu sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.

### III. Doba nájmu a jeho skončenie

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Túto zmluvu je možné ukončiť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou,
  - c) okamžitým odstúpením od zmluvy prenajímateľom v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy nájomcom.
3. Túto zmluvu môže počas doby nájmu vypovedať ktorákoľvek zmluvná strana z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, pričom výpovedná doba je 3 (tri) mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Odstúpenie od zmluvy prenajímateľom v súlade s písm. c) ods. 2 tohto článku nadobúda účinnosť okamihom jeho doručenia nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na okamžité odstúpenie je podstatné porušenie povinností nájomcu, ktoré sú uvedené v čl. VI. tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ účinnosť tejto Zmluvy bola ukončená podľa bodu 2. písm. c tohto článku je Nájomca povinný v lehote pätnásť (15) dní odo dňa doručenia okamžitého odstúpenia od zmluvy odovzdať prenajímateľovi priestory v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, vypratane a upratané.
5. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje vyrovnať svoje finančné záväzky, ktoré má do dňa skončenia nájmu voči prenajímateľovi a protokolárne odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ich prebral, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie a prípadné odsúhlasené úpravy. V prípade zistenia nedostatkov alebo poškodení presahujúcich rámec bežného opotrebovania sa nájomca zaväzuje tieto nedostatky odstrániť v lehote do 30 dní od doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o zistení nedostatkov alebo poškodení presahujúcich rámec bežného opotrebovania nájomcovi, alebo škodu nahradiť vzájomne písomne odsúhlasenou finančnou čiastkou.
6. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu alebo ľubovoľnú ich časť po skončení tejto zmluvy a ak takýto stav bude bez výslovného súhlasu prenajímateľa, nájomca zaplatí prenajímateľovi (i) zmluvnú pokutu vo výške 40,-Eur (slovom štyridsať eur) za každý deň omeškania s odovzdaním priestorov. V prípade, ak taký stav bude trvať viac ako 30 dní môže prenajímateľ po predchádzajúcom oznámení vstúpiť do nebytových priestorov alebo ich častí a vypratať nájomcu a nájomcov majetok na náklady nájomcu a na jeho výslovný súhlas, ktorý je týmto udelený, uskladniť v iných priestorov na dobu dvoch mesiacov. Žiadne ustanovenie tohto odseku, ani prijatie zmluvnej pokuty zo strany prenajímateľa podľa tohto článku neznamena akceptovanie užívania nebytových priestorov nájomcom alebo obmedzenie, alebo vzdanie sa akýchkoľvek práv prenajímateľa, ktoré mu umožňuje zmluva alebo zákon.
7. Nájom parkovacích miest podľa článku I. bod 4 nadobúda účinnosť dňa 01. 06. 2024.

**IV.**  
**Výška nájomného,**  
**ceny za služby poskytované v súvislosti s nájmom**  
**a spôsob jeho úhrady**

1. Nájomné a cena za služby poskytované v súvislosti s nájmom (ďalej len „**nájomné**“ a „**cena za služby**“) bolo stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s ustanovením tohto článku a to nasledovne:
  - a) Nájomné sa skladá z nájmu za Nebytové priestory vo výške **116,25 € /1 mesiac/ bez DPH** a nájmu za parkovacie miesta predstavuje sumu vo výške **20,84 € /1 mesiac/ bez DPH**.
  - b) Nájomca je zároveň povinný platiť za služby poskytované v súvislosti s nájmom sumu vo výške **175,00 € /1 mesiac/ bez DPH**. Za služby poskytované spolu s nájmom sa považujú služby bližšie špecifikované v bode 4 tohto článku.
2. Nájomca sa zaväzuje pri platbách podľa tejto zmluvy uvádzať ako variabilný symbol číslo faktúry , aby bolo možné platby identifikovať a správne priradiť.
3. Všetky sumy v tejto zmluve sú uvedené bez DPH a budú zvýšené o príslušnú sumu dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.
4. Za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa považujú: recepcia a služby vrátnice, SBS dodávka elektrickej energie, vykurovanie priestorov, vodné a stočné, odvod dažďových vôd, odpadu, náklady súvisiace s údržbou, opravou a prevádzkou nehnuteľnosti, v ktorej sa prenajímané nebytové priestory nachádzajú, ako napr. upratovanie spoločných priestorov a pod.
5. V prípade omeškania s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania v súlade s platnými právnymi predpismi. V prípade omeškania s úhradou nájomného za predmet nájmu alebo ceny služieb o viac ako 30 dní, považuje sa predmetné omeškanie za podstatné porušenie podľa tejto zmluvy, čo zakladá právo Prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. III. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo na úpravu nájomného v prípade zmeny cien energií, zmeny cien za odvoz a likvidáciu odpadu.
6. Nájomné za nebytové priestory, nájomné za parkovacie miesta a odplata za služby poskytované v súvislosti s nájmom sú splatné na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, a to v lehote 14 dní od ich doručenia. Zmluvné strany sa dohodli na elektronickom doručovaní faktúr, a to na e-mail Nájomcu uvedený v čl. VIII bod 5 tejto zmluvy.
7. Nájomné: Prenajímateľ má právo upraviť výšku nájomného a to vždy k 1. marcu bežného roku v prípade, že bežná miera inflácie zverejňovaná Štatistickým úradom SR prekročí výšku 10%, Prenajímateľ má právo upraviť Nájomné za nebytové priestory, Nájomné za parkovacie miesta o sumu zverejnenej výšky inflácie.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ oznámi Nájomcovi zvýšenie Nájomného za nebytové priestory, Nájomného za parkovacie miesta alebo zvýšenie odplaty za služby poskytované v súvislosti s nájmom písomným oznámením zaslaným Nájomcovi spolu s výzvou na uzatvorenie dodatku k Zmluve. Nájomca musí v Prenajímateľom určenej lehote, ktorá nemôže byť kratšia ako 14 kalendárnych dní uzatvoriť s Prenajímateľom dodatok o zmene ceny. V prípade, ak k uzatvoreniu dodatku podľa tohto bodu nedôjde, má Prenajímateľ právo vypovedať nájomnú zmluvu.

## V. Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ sa zaväzuje:

1. odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a v tomto stave ich na vlastné náklady udržiavať, s výnimkou opráv a údržby, ktoré hradí nájomca nebytových priestorov,
2. zabezpečovať a poskytovať služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy,
3. znášať všetky dane a poplatky spojené s vlastníctvom Budovy TSÚ, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory a ku ktorej patria parkovacie miesta.

## VI. Povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje :
  - a) užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel,
  - b) niesť náklady na odstránenie škôd na vlastnom hnutelnom majetku vnesenom do prenajatých priestorov,
  - c) zabezpečovať opravy a úpravy prenajatých nebytových priestorov do výšky 50,- € (slovom päťdesiat eur) za jednotlivú opravu, resp. úpravu, v prípade, že škoda bola spôsobená konaním nájomcu,
  - d) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv v nebytových priestoroch,
  - e) na požiadanie umožniť prístup oprávnenému zástupcovi prenajímateľa do nebytových priestorov,
  - f) udržiavať poriadok v nebytových priestoroch, vrátane prístupovej plochy tak, aby nedochádzalo k neprimeranému obmedzovaniu ostatných nájomníkom a prenajímateľa,
  - g) uhradiť škody, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch, resp. budove TSÚ, jeho zavinením, resp. následkom konania nájomcu alebo osôb, ktorým umožnil prístup do týchto priestorov,
  - h) umožniť v prípade potreby vykonať dezinfekciu a deratizáciu prenajatých priestorov,
  - i) zabezpečiť dodržiavanie predpisov o civilnej ochrane podľa zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane v znení neskorších predpisov, predpisov o požiarnej ochrane podľa zákona č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a predpisy o BOZP, najmä Zákoník práce a zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vrátane STN 331600 a STN 331610, a súvisiace osobitné ustanovenia čl. VII tejto Zmluvy,
  - j) dodržiavať a riadiť sa Prevádzkovým poriadkom, Požiarnymi poplachovými smernicami a Požiarnym evakuačným plánom vydaným správcom nehnuteľnosti a niesť zodpovednosť v prípade ich nedodržania,
  - k) nájomca nie je oprávnený, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, dať predmet nájmu do podnájmu, ani do faktického užívania tretím osobám,
  - l) klúče: Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vymeniť akékoľvek zámkové vložky a/alebo prístupové kľúče od Priestorov.
  - m) zmluvné strany sa dohodli, že porušenie povinností nájomcu podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy, ak nájomca nevykoná nápravu ani primeranej lehote určenej vo výzve Prenajímateľa sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy. Neupustenie od konania podľa predchádzajúcej vety, resp. nerešpektovanie výzvy Prenajímateľa, zakladá právo Prenajímateľa okamžite odstúpiť od Zmluvy v súlade s čl. III. tejto Zmluvy.

2. Označenie prevádzky – podľa štandardov prenajímateľa Nájomca má právo umiestniť na miesto a za podmienok určených Prenajímateľom svoj názov ako označenie svojej prevádzky.

## **VII.**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Civilná ochrana: Nájomca je povinný rešpektovať nariadenia štábu civilnej ochrany objektu Budovy TSÚ v zmysle platnej legislatívy.
2. Požiarna ochrana: Nájomca je povinný rešpektovať nariadenia o požiarnej ochrane v zmysle platnej legislatívy, je v plnom rozsahu povinný zabezpečovať požiarnu ochranu v rámci jemu prenechaných nebytových priestorov v zmysle platných právnych predpisov, predovšetkým v zmysle ustanovení Zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a s ním súvisiacich vykonávacích predpisov upravujúcich povinnosti na úseku požiarnej ochrany a za týmto účelom je povinný vykonávať a zabezpečovať najmä pravidelnú kontrolu, prehliadku a údržbu požiarneho uzáverov, hasiacich prístrojov, požiarneho vodovodu, ktoré sa nachádzajú v priestoroch ním prenajatých a neodkladne odstraňovať zistené nedostatky, resp. takéto zistenia bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Rovnako je povinný zabezpečovať školenie svojich zamestnancov v oblasti ochrany pred požiarmi a vypracovať zákonom požadovanú dokumentáciu na vlastné náklady a zodpovednosť.
3. Bezpečnosť pri práci: za pracovné úrazy vzniknuté v priestoroch Budovy TSÚ, ako aj za úrazy vzniknuté pri plnení pracovných úloh a v priamej súvislosti s nimi, zodpovedá nájomca, ktorý sa riadi platnou legislatívou o BOZP. Vstupné a periodické školenia pre svojich zamestnancov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci vykoná nájomca.
4. Nájomca prehlasuje, že sa riadne oboznámil s Prevádzkovým poriadkom Nájomcu a zaväzuje sa ho dodržiavať. Zároveň prehlasuje, že o prevádzkovom poriadku poučí všetkých zamestnancov ako i iné spolupracujúce osoby.

## **VIII.**

### **Doručovanie a kontaktné údaje**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek listina podľa tejto zmluvy sa považuje za doručенú jej písomne potvrdeným prevzatím ako listovej zásielky príslušnému poštovému doručovateľovi na adrese nájomcu alebo nájomcom písomne potvrdeným osobným prevzatím.
2. Každá písomná poštová zásielka musí byť doručovaná na adresu uvedenú v označení, nachádzajúcom sa v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na adresu určenú nájomcom v písomnom oznámení, preukázateľne druhej strane doručenom podľa odseku 1 tohto článku.
3. Za doručenie písomnej poštovej zásielky sa považuje aj vrátenie tejto zásielky s vyznačením pošty „neprevzal v odbernej lehote“ alebo vrátenie poštovej zásielky s vyznačením pošty „adresát neznámy“.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia s doručovaním písomnosti podľa tejto zmluvy, ktoré nemajú za následok zánik alebo zmenu tejto zmluvy (faktúry, garančné faktúry, oznámenia, a pod.), aj v elektronickej forme, a e-mailovú adresu uvedenú v bode 5 tohto článku, s účinkami fyzického doručenia. V prípade doručovania podľa tohto odseku sa považuje zásielka za doručенú do troch dní od jej preukázateľného odoslania na e-mailovú adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

## 5. Kontaktné údaje:

Prenajímateľ:  
vo veciach technických  
E-mail: [udrzba@tsu.sk](mailto:udrzba@tsu.sk)  
Fakturácia  
E-mail: [faktury@tsu.sk](mailto:faktury@tsu.sk)

Nájomca:  
vo veciach technických  
E-mail: [peter.malina@agroex.sk](mailto:peter.malina@agroex.sk)  
Fakturácia  
E-mail: [peter.malina@agroex.sk](mailto:peter.malina@agroex.sk)

## IX. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Obsah tejto zmluvy je možné meniť iba písomne, riadne očíslovanými písomnými dodatkami k tejto zmluve a len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, inak je zmena alebo doplnenie neplatné.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe prejavu slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom exemplári.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedeným Úradom vlády SR.

V Piešťanoch, dňa .....

za Prenajímateľa:

za Nájomcu:

.....  
**Technický skúšobný ústav Piešťany, a. s.**  
Ing. Tomáš Kakula PhD.  
predseda predstavenstva

.....  
**AGROEX, s. r. o.**  
Ing. Peter Malina  
konateľ

.....  
**Technický skúšobný ústav Piešťany, a. s.**  
Ing. Mária Svitková  
podpredseda predstavenstva