

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzatvorená v nižšie uvedený deň, mesiac a rok podľa ustanovení §663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajíateľ:

Obchodné meno : **STAMART REAL, s.r.o.**
So sídlom : Robotnícka 1A, 036 01 Martin
Zastúpená : Ing. Tibor Kočvara, konateľ spoločnosti
IČO : 36 434 736
DIČ : 2022065936
IČ DPH : SK2022065936
Bankové spojenie : TATRABANKA, a.s, číslo účtu 2620026788/1100
IBAN : SK31 1100 0000 0026 2002 6788

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka č. 16652/L

na strane jednej (ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno : **Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky**
So sídlom : Pribinova 2, 812 72 Bratislava
Zastúpená : JUDr. Milan Rebroš, PhD., riaditeľ Centra podpory Žilina
IČO : 00 151 866
DIČ : 2020571520
Bankové spojenie : Štátna pokladnica, číslo účtu 7000180023/8180
IBAN : SK78 8180 0000 0070 0018 0023

Spoločnosť je zriadená podľa zákona NR SR č. 575/2001 Z.z.

na strane druhej (ďalej len „**Nájomca**“)

Preambula

- A. Vyššie uvedené zmluvné strany sa rozhodli v zmysle ich predchádzajúcich rokovaní, berúc do úvahy ich spoločné ciele a realizujúc ich obojstranne dohodnuté podmienky, že uzatvárajú túto zmluvu o nájme nehnuteľností, v súlade s § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov.
- B. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce dohody medzi zmluvnými stranami, písomné alebo ústne, ktoré sa týkajú predmetu plnenia podľa tejto zmluvy, vrátane obdobia od 21.06.2016 do účinnosti tejto zmluvy.
- C. Obe strany tejto zmluvy týmto vyhlasujú, že sa dohodli v zmysle princípov zmluvnej slobody, rovnakej pozície strán a v súlade s dobrými obchodnými zvyklosťami a spravodlivého obchodného styku, na tejto zmluve a jej obsahu.
- D. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že im nie sú známe žiadne prekážky, ktoré by bránili uzavretiu tejto zmluvy.

Článok I. Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Martin, Okres Martin, Obec Martin evidovaných Okresným úradom v Martine, Katastrálnym odborom, zapísaných na liste vlastníctva č. 6387 ako:

- Pozemok – parcela registra „C“ č. 1883/421 -zastavané plochy a nádvoría o výmere 384 m2, spoluvlastnícky podiel 1/1
- Pozemok – parcela registra „C“ č. 1883/422 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 417 m2, spoluvlastnícky podiel 1/1
- Stavba – administratívna budova so súpis. č. 149, postavená na pozemku - parcela registra „C“ č. 1883/421 -zastavané plochy a nádvoría o výmere 384 m2, spoluvlastnícky podiel 1/1

(ďalej len „**Nehnutelnosť**“ alebo „**Predmet nájmu**“)

- 1.2 Predmetom Zmluvy je odplatné prenechanie Nehnutelností uvedených v odseku 1.1 tohto článku Zmluvy, okrem priestoru o výmere 51,43 m2 nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súpis. Č. 149 postavenej na pozemku – parcela registra „C“ č.1883/421 (ďalej len „Priestor“), do dočasného užívania Nájomcovi v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

Článok II. Účel nájmu

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude Predmet nájmu využívať ako sídlo Obvodného oddelenia Policajného zboru Martin – východ.
- 2.2 Rozšírenie alebo zmena účelu vyžadujú písomnú dohodu oboch strán.
- 2.3 Nájomca vyhlasuje, že bol Prenajímateľom oboznámený s účelom využitia Predmetu nájmu, t.j. Nájomca sa zaväzuje Nehnutelnosti užívať výlučne spôsobom, na ktorý boli určené a ktorý zodpovedá povahe Predmetu nájmu.

Článok III. Vlastnosti predmetu nájmu

- 3.1 Prenajímateľ k okamihu platnosti a účinnosti tejto zmluvy vyhlasuje, že Predmet nájmu nie je zaťažený žiadnym záložným právom alebo nájomným právom v prospech tretích osôb, ani predmete nájmu neviaznu žiadne vecné bremená ani iné obmedzenia, ktoré by bránili Prenajímateľovi dať predmet nájmu Nájomcovi do prenájmu, s výnimkou existujúceho vecného bremena evidovaného na liste vlastníctva č. 6387, o ktorom je Nájomca informovaný:
- Vecné bremeno spočíva v práve strpieť uloženie ako aj uložení odovzdávaciu stanicu tepla (ďalej len „OST“), teplovodné kanály a rozvody teplovodného potrubia a v práve vstupu do objektu za účelom prevádzkovania, obsluhy, opravy, odstraňovania porúch, rekonštrukcie a údržby OST, teplovodných kanálov a rozvodov teplovodného potrubia v časti nebytového priestoru o výmere 8,54 m2, v suteréne, k nehnuteľnosti – stavba súp. č. 149 na pozemku registra C KN s parc. č. 1883/421, zastavané plochy a nádvoría o výmere 384 m2 v prospech: STEFE Martin, a.s., IČO: 36 395 714, Východná 14, 036 01 Martin.
- 3.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že v čase podpisu tejto zmluvy je nespochybniteľným vlastníkom Predmetu nájmu.
- 3.3 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi nerušený nájom Predmetu nájmu a využívanie predmetu nájmu 24 hodín denne. Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu príslušným označením.
- 3.4 Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s Predmetom nájmu a nie sú mu známe prekážky, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu, a že ho preberá v stave, v akom sa nachádza v okamihu prevzatia Predmetu nájmu na užívanie.

Článok IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

- 4.1 Prenajíateľ prenajíma Nájomcovi Nehnutelnosť **na dobu určitú, a to do 31.08.2021**, s opciou na predĺženie doby nájmu o ďalší kalendárny rok. V prípade využitia možnosti opcie zo strany Nájomcu, je tento povinný najneskôr do 31.05.2021 doručiť Prenajíateľovi žiadosť o uzavretie dodatku k tejto Zmluve, ktorého predmetom bude zmena doby nájmu a výška nájomného. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na podmienkach predĺženia doby nájmu o ďalší kalendárny rok, končí doba nájmu k 31.08.2021.
- 4.2 Doby nájmu stanovenú touto zmluvou je možné meniť výlučne na základe písomnej dohody oboch strán vo forme písomného a číslovaného dodatku k tejto zmluve.
- 4.3 Túto zmluvu je možné ukončiť:
- a) uplynutím doby nájmu uvedenej v ods. 4.1 Zmluvy
 - b) dohodou – za skončenie Nájomnej zmluvy sa pokladá deň, ktorý je v dohode uvedený, ak takýto dátum v dohode nie je uvedený, deň, kedy bola dohoda podpísaná obidvoma zmluvnými stranami
 - c) výpoveďou zo strany Prenajíateľa ak:
 - i. ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - ii. ak Nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - iii. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - iv. Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu Prenajíateľa.
 - d) výpoveďou zo strany Nájomcu ak:
 - i. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
 - ii. Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
- 4.4 Výpovedná doba bola zmluvnými stranami dohodnutá v dĺžke 30 kalendárnych dní, pričom výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane, avšak nesmie prekročiť trvanie doby nájmu uvedenej v ods. 4.1 tohto článku Zmluvy.
- 4.5 Po skončení doby nájmu jedným zo spôsobov článku Zmluvy, je Nájomca povinný do 30 kalendárnych dní protokolárne odovzdať Predmet nájmu Prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal pri podpise Zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok V. Nájomné

- 5.1 Cena za Predmet nájmu bola dohodnutá podľa zákona č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 11 200,00 €/rok (slovom: Jedenásttisícdivesto/00 Eur). Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné vyúčtuje Prenajíateľ formou faktúry jedenkrát polročne podľa bodu 5.3 tohto článku Zmluvy, prvýkrát k 01.01.2019. Nájomca vyhlasuje, že je oslobodený od platenia DPH.
- 5.2 Zaplatené nájomné za mesiace november, december 2018 bude predmetom finančného vysporiadania Prenajíateľa s predchádzajúcim vlastníkom PREFA Property, a.s..
- 5.3 Nájomné je splatné vopred, vystavené vždy k prvému dňu kalendárneho polroka, začínajúceho k 01.01. a 01.06. za dané obdobie, na základe faktúry vystavenej Prenajíateľom, so splatnosťou 30 kalendárnych dní, ktorá bude obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu podľa zákona č.222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 5.4 Nájomca je povinný platiť nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Riadnym a včasným zaplatením nájomného sa rozumie jeho pripísanie v celej výške na bankový účet Prenajíateľa. V prípade omeškania Nájomcu s platbou nájomného je Nájomca

povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania, a to vo výške 0,025% z nezaplatenej čiastky za každý deň omeškania.

- 5.5 V nájomnom podľa ods. 5.1 tohto článku Zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. Nájomca je povinný zabezpečiť dodávku médií v Predmete nájmu definovanom v bode 1.1 (elektrická energia, plyn, vodné a stočné, a i.) samostatne, uzavretím príslušných zmlúv o dodávke služieb vo vlastnom mene a na vlastný účet. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť poplatok za komunálne odpady zmysle zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady v znení neskorších predpisov.
- 5.6 Poistenie Predmetu nájmu zabezpečí Prenajímateľ.
- 5.7 V prípade vzniku akýchkoľvek poplatkov, daní alebo príspevkov za Predmet nájmu alebo tých, ktoré sa stanú splatnými v dôsledku činnosti Nájomcu voči komukoľvek, ktoré budú vyplývať zo zmeny alebo doplnenia platného predpisu alebo z prijatia nového predpisu, takéto poplatky dane alebo príspevky hradí Nájomca. V prípade, ak také poplatky, dane alebo príspevky uhradí Prenajímateľ, môže žiadať ich preplatenie od Nájomcu, mimo nájomného na základe predložených dokladov, pokiaľ úhradu takýchto poplatkov, daní alebo príspevkov nie je zákonom stanovenou povinnosťou Prenajímateľa alebo sa o uvedenú čiastku zvýši nájomné, pričom táto skutočnosť sa premietne v dodatku k tejto Zmluve.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje, že pri svojej činnosti v Predmete nájmu bude dodržiavať všetky platné právne predpisy platné na území Slovenskej republiky, a to najmä, nie však výlučne, predpisy o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, predpisy o ochrane majetku, predpisy protipožiarnej ochrany, ako aj predpisy civilnej obrany obyvateľstva a ochrany životného prostredia.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak v Predmete nájmu zriadi Nájomca priestory určené na odkladanie vecí, je Nájomca povinný zabezpečiť, aby nemohlo dôjsť k poškodeniu alebo odcudzeniu odložených a/alebo vnesených vecí. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi všetku škodu a súvisiace náklady, ktoré Prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s uplatnením nároku tretej osoby zo zodpovednosti za škodu na vnesených a odložených veciach.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, vykonávať na vlastné náklady všetky bežné a obvyklé opravy a úpravy Predmetu nájmu, ktoré udržia Predmet nájmu v stave, v akom boli prevzaté od Prenajímateľa s prihliadnutím na bežné opotrebenie a znášať všetky náklady na údržbu a opravy s tým spojené, a to jednotlivo do výšky 200,-EUR s DPH, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania opráv väčšieho rozsahu, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje, bez zbytočného odkladu zabezpečiť ich vykonanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.5 Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy a opravy väčšieho rozsahu na Predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú Prenajímateľovi.
- 6.6 Nájomca nie je oprávnený zaťažovať Predmet nájmu akýmkoľvek právom tretím osôb. Nájomca nie je oprávnený previesť všetky alebo niektoré práva z tejto Zmluvy na tretiu osobu, iba ak s tým Prenajímateľ písomne súhlasí.
- 6.7 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť v Predmete nájmu:
- ochranu majetku,
 - upratovacie práce,
 - údržbu exteriéru v priebehu letných a zimných mesiacov,
 - pravidelné revízie všetkých druhov vyhradených technických zariadení objektu.

Článok VII. Doručenie písomností

- 7.1 Všetky písomné dokumenty týkajúce sa právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto Zmluvy budú Prenajímateľovi doručené na adresu:

STAMART REAL, s.r.o, Robotnícka 1A, 036 01 Martin

Všetky písomné dokumenty týkajúce sa právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto Zmluvy budú Nájomcovi doručené na adresu:

Centrum podpory Žilina, Kuzmányho 26, 012 23 Žilina

- 7.2 V prípade, že niektorá zo strán zmení svoju adresu pre doručenie uvedenú v predchádzajúcich odsekoch, oznámi to písomne bez zbytočného odkladu druhej strane. Od takéhoto oznámenia je druhá strana oprávnená a povinná doručovať písomnosti na novú adresu.

- 7.3 Všetky písomnosti doručené na uvedenú adresu sa považujú za doručené, aj keď budú zaslané doporučené a zásielka bude uložená na pošte, pričom úložná lehota márne uplynie a zásielka bude vrátená odosielateľovi. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje deň vrátenia zásielky jej odosielateľovi.

Článok VIII. Výnimky zo zodpovednosti Prenajímateľa

- 8.1 Každá zo zmluvných strán zodpovedá za porušenie jej povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy a je povinná nahradiť vzniknutú škodu druhej zmluvnej strane, ibaže preukáže, že škoda bola spôsobená okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť. Zmluvné strany sa dohodli, že na náhradu škody podľa tejto Zmluvy sa nevzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a táto náhrada škody sa bude spravovať príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka konkrétne §373 a nasl., pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak.
- 8.2 Za konanie jednotlivaj zmluvnej strany sa pre účely tohto článku považuje aj konanie osôb, ktoré sa (i) v prípade Nájomcu nachádzajú v priestoroch predmetu nájmu so súhlasom Nájomcu a (ii) v prípade Prenajímateľa vykonávajú činnosti pre Prenajímateľa v pracovnoprávnom alebo inom obdobnom vzťahu.
- 8.3 Pre vznik zodpovednosti za škodu podľa tejto Zmluvy je nepodstatné zavinenie povinnej zmluvnej strany. Zmluvná strana nie je povinná nahradiť spôsobenú škodu jedine v prípade, ak preukáže, že škoda vznikla ako dôsledok okolnosti vylučujúcej zodpovednosť.
- 8.4 Okolnosť vylučujúca zodpovednosť znamená objektívna udalosť, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany a od povinnej strany nie je možné rozumne a spravodlivo požadovať, aby takúto okolnosť predvídala a/ alebo odvrátila, vrátane nepredvídateľnej udalosti, ktorá nastane v dobe podľa tejto zmluvy po jej uzavretí, vrátane činu alebo rozhodnutia civilného či vojenského úradu, vyhláseného či nehláseného vojenského konfliktu, občianskych nepokojov, sabotáže, požiaru, prírodnej katastrofy, epidémie, karanténneho obmedzenia, embarga, nehody, výbuchu, nariadenia, či rozhodnutí, opomenutia, zanedbania alebo nedostatku rozhodnutia zo strany akéhokoľvek orgánu verejnej moci. Okolnosť vylučujúcou zodpovednosť nie je prekážka, ktorá vznikla až v čase, keď povinná strana bola v omeškaní s plnením svojej povinnosti, alebo vznikla z jej hospodárskych pomerov alebo vznikla ako priamy dôsledok činnosti povinnej strany.
- 8.5 Ak dôjde k okolnosti vylučujúcej zodpovednosť, strana, ktorej plnenie takáto udalosť ohrozuje, okamžite písomne informuje druhú zmluvnú stranu a vynaloží všetko úsilie na prekonanie takejto okolnosti a svojej neschopnosti plniť. Účinky okolnosti vylučujúcej zodpovednosť sú obmedzené iba na dobu, dokiaľ trvá takáto okolnosť, s ktorou sú tieto účinky spojené.
- 8.6 Nájomca sa zaväzuje konať v zhode s Prenajímateľom a zaväzuje sa Prenajímateľovi poskytnúť potrebnú súčinnosť v prípade akéhokoľvek správneho alebo súdneho konania začatého proti Prenajímateľovi v dôsledku Nájomcovho konania a nahradiť Prenajímateľovi škody a ujmy spôsobené akýmkoľvek rozhodnutím vydaným v neprospech Prenajímateľa v dôsledku konania Nájomcu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1 Zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením §47a Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
- 9.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy túto Zmluvu na znak svojho súhlasu podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Deň začiatku nájmu podľa Zmluvy je deň 01.11.2018.
- 9.3 Zmeny a dodatky tejto Zmluvy vyžadujú písomnú formu.
- 9.4 Zmena vlastníka Predmetu nájmu nemá vplyv na vzťah upravený touto Zmluvou. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť, aby všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy v plnom rozsahu prešli na tretiu osobu spolu s prevodom Predmetu nájmu.
- 9.5 Zmluvné strany sa dohodli, že podpisom tejto Zmluvy sa nehnuteľnosť považuje za protokolárne odovzdanú v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu zo strany Nájomcu.
- 9.6 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stalo neúčinným, neplatným, nezákonným alebo nevymožiteľným (ďalej len „zrušené ustanovenie“), zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť zrušené ustanovenie iným ustanovením, ktoré netrpí uvedenou vadou a v najvyššej možnej miere zodpovedá duchu úpravy práv a povinností, obsiahnutých v zrušenom ustanovení.
- 9.7 Táto zmluva sa riadi príslušnými ustanoveniami právneho poriadku Slovenskej republiky,
- 9.8 Táto zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, pričom Nájomca si ponechá 1 vyhotovenie a Prenajímateľ si ponechá 2 vyhotovenia.
- 9.9 Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom a toho, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán ju jej štatutárni zástupcovia vlastnoručne podpisujú v zmysle oprávnenia konať a podpisovať za spoločnosť podľa výpisu z Obchodného registra.

V Martine, dňa 31.10.2018

V Žiline, dňa 31.10.2018

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

STAMART REAL, s.r.o.
Ing. Tibor Kočvara
konateľ spoločnosti

JUDr. Milan Rebroš, PhD.
riaditeľ Centra podpory Žilina