

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

CPZA-ON-2023/005116-001

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ: STAMART REAL, s.r.o.
So sídlom : Robotnícka 1A, 036 01 Martin
Zastúpená : Ing. Jaroslav Ondrľa, prokurista spoločnosti
IČO: 36 434 736
DIČ : 2022065936
IČ DPH : SK 2022065936
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK31 1100 0000 0026 2002 6788
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka č. 16652/L
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra
Slovenskej republiky
So sídlom: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
Zastúpené: plk. Ing. Oľga Grausová, zástupkyňa generálneho riaditeľa a
súčasne riaditeľka organizačného odboru sekcie ekonomiky
Ministerstva vnútra Slovenskej republiky na základe plnomocenstva
č.p.:SL-OPS-2022/001312-158 zo dňa 18.11.2022
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Zmluvné strany sa rozhodli v zmysle ich predchádzajúcich rokovaní, berúc do úvahy ich spoločné ciele a realizujúc ich obojstranne dohodnuté podmienky uzatvoriť túto zmluvu.
- 1.2. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce dohody medzi zmluvnými stranami, písomné alebo ústne, ktoré sa týkajú predmetu plnenia tejto zmluvy.
- 1.3. 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.

- 1.4. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že im nie sú známe prekážky, ktoré by bránili uzavretiu tejto zmluvy.

Článok II. PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností (v podiele 1/1-ina) nachádzajúcich sa v katastrálnom území Martin, okres Martin, obec Martin, evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom na LV č. 6387 ako :
- pozemok – parcela registra „C“ č. 1883/421, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 384 m²,
 - pozemok – parcela registra „C“ č. 1883/422, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 417 m²,
 - stavba – Admin. budova so súpisným číslom 149, postavená na pozemku C-KN č. 1883/421 (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva do dočasného užívania nájomcovi za dohodnuté nájomné, v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve predmet nájmu uvedený v bode 2.1. tohto článku tejto zmluvy s výnimkou nebytového priestoru o výmere 51,43 m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. 149 postavenej na pozemku – parcela registra „C“ č. 1883/421.
- 2.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu využívať za účelom výkonu predmetu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním - pre potreby jednotlivých útvarov Ministerstva vnútra Slovenskej republiky.
- 2.4. Nájomca vyhlasuje, že bol prenajímateľom oboznámený s účelom využitia predmetu nájmu, t.j. nájomca sa zaväzuje nehnuteľnosti užívať výlučne spôsobom, na ktorý boli určené a ktorý zodpovedá povahe predmetu nájmu.

Článok III. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 3.1. Prenajímateľ 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 nájmu, s výnimkou existujúceho vecného bremena evidovaného na LV č. 6387 v ČASTI C: ĎARCHY, o ktorom je nájomca informovaný :
- Vecné bremeno spočíva v práve strieť uloženie ako aj uloženie 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, v zmysle znaleckého posudku č. 7/2013 zo dňa 24.01.2023 k nehnuteľnosti – stavba súp.č. 149 na pozemku parc.č. 1883/421 v prospech : STEFE Martin, a.s. IČO: 36395 714, Východná 14, 036 01 Martin.
- 3.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že v čase podpisu tejto zmluvy je nespochybniteľným vlastníkom predmetu nájmu.

Článok IV. DOBA TRVANIA A SKONČENIE ZMLUVY

- 4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa **01.05.2023** do **30.04.2028** (ďalej len „doba nájmu“).

- 4.2. Dohodnutú dobu nájmu je možné meniť výlučne na základe písomnej dohody oboch strán vo forme písomného a číslovaného dodatku k tejto zmluve.
- 4.3. Táto zmluva sa môže skončiť:
- a) uplynutím dohodnutej doby;
 - b) písomnou dohodou, ku dňu uvedenému v dohode; ak takýto dátum v dohode nie je uvedený, zmluva sa skončí dňom nadobudnutia účinnosti dohody o skončení zmluvy;
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade:
 - i. ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - ii. ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného,
 - iii. ak bolo príslušným orgánom rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou,
 - iv. ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie po dobu dlhšiu ako 4 (štyri) po sebe nasledujúce kalendárne týždne.
- 4.4. Výpovedná lehota bola zmluvnými stranami dohodnutá v dĺžke trvania 3 (troch) mesiacov, pričom výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane na adresu uvedenú v čl. VII. Bod 7.1. tejto zmluvy.
- 4.5. Po skončení doby zmluvy je nájomca povinný do 30 (tridsať) kalendárnych dní protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal pri podpise zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok V. NÁJOMNÉ A SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

- 5.1. Nájomné za predmet nájmu bolo dohodnuté podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 65.000,- €/rok (slovom: šesťdesiatpäťtisíc eur). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné vyúčtuje prenajímateľ formou faktúry jedenkrát polročne podľa bodu 5.3. tohto článku zmluvy. 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 (ďalej len „nájomné“).
- 5.2. Za obdobie od 01.05.2023 do 30.06.2023 uhradí nájomca nájomné vo výške 10.833,33 €, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom k 1.5.2023 a riadne doručenou nájomcovi, s lehotou splatnosti 30 (tridsať) dní odo dňa jej vystavenia.
- 5.3. Nájomné je splatné vopred, vystavené vždy k prvému dňu kalendárneho polroka, začínajúceho k 1.1. a 1.7. za dané obdobie, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, so splatnosťou 30 (tridsať) dní.
- 5.4. Každá faktúra vystavená prenajímateľom v zmysle tejto zmluvy musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti daňového dokladu, bude chybná a neúplná, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru na opravu resp. prepracovanie prenajímateľovi, pričom lehota splatnosti faktúry prestáva plynúť. Doručením novej, opravenej faktúry, začína plynúť nová 30 (tridsať) dňová lehota splatnosti faktúry.
- 5.5. Nájomca je povinný platiť nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa

uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Riadnym a včasným zaplatením nájomného sa rozumie jeho pripísanie v celej výške na bankový účet prenajímateľa. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania za každý deň omeškania.

- 5.6. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. Nájomca je povinný si zabezpečiť dodávku médií (elektrická energia, plyn, vodné a stočné, a i.) v predmete nájmu samostatne, uzavretím príslušných zmlúv o dodávke služieb vo vlastnom mene a na vlastný účet. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť poplatok za komunálne odpady v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady v znení neskorších predpisov.
- 5.7. Poistenie Predmetu nájmu zabezpečí prenajímateľ. Poistenie hnuiteľných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu si nájomca poistí na vlastné náklady.
- 5.8. 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 všeobecne záväzného právneho predpisu alebo za prijatia nového všeobecne záväzného platného právneho predpisu, takéto poplatky, dane alebo príspevky hradí v plnej výške 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.

Článok VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje, že pri svojej činnosti v predmete nájmu bude dodržiavať všetky všeobecne záväzné 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 ochrany 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 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 a s tým spojené, a to jednotlivo do výšky 600,- € s DPH, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonávania opráv väčšieho rozsahu, pričom prenajímateľ sa zaväzuje 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 zaťažiť predmet nájmu akýmkoľvek právom tretích 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 v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č 508/2009 Z. z.
- 6.8. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušený nájom predmetu nájmu a využívanie predmetu nájmu 24 hodín denne. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu príslušným označením.
- 6.9. 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 do užívania.
- 6.10. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve.

Článok VII. DORUČOVANIE PÍ SOMNOSTÍ

- 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 adresu pre doručenie uvedenú v bode 7.1 tohto článku tejto zmluvy, oznámi to písomne bez zbytočného odkladu druhej zmluvnej 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 uhradiť 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 jednotlivcej 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 okolností vylučujúcej zodpovednosť.
- 8.4. Okolnosť vylučujúca zodpovednosť znamená objektívnu udalosť, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany a od povinnej strany nie je možné rozumne a spravodlivo požadovať, aby takúto okolnosť predvídala 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. Okolnosťou 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 škodu a ujmu spôsobenú 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 (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého táto zmluva nadobudne účinnosť dňa 01.05.2023 najneskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 9.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy túto zmluvu na znak svojho súhlasu podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Deň začiatku nájmu je deň **01.05.2023**.
- 9.3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať výlučne formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, ktoré sa po ich podpise oboma zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 9.4. V prípade zmeny vlastníka predmetu nájmu sa 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. Zmluvne strany sa dohodli, že podpisom tejto zmluvy sa predmet nájmu považuje za protokolárne odovzdaný v stave spôsobilom na riadne užívanie nájomcom

- 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 a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR.
- 9.8. Táto zmluva je vyhotovená v 3 (troch) vyhotoveniach, každý s platnosťou originálu, pričom nájomca si ponechá 2 (dve) vyhotovenia a prenajímateľ si ponechá 1 (jedno) vyhotovenie.
- 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.....

V Bratislave, dňa.....

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
Ing. Jaroslav Ondrľa
prokurista

.....
plk. Ing. Oľga Grausová
zástupkyňa generálneho riaditeľa
a súčasne riaditeľka organizačného
odboru sekcie ekonomiky MV SR

Príloha:

Plnomocenstvo plk. Ing. Oľga Grausová zástupkyňa generálneho riaditeľa a súčasne riaditeľka organizačného odboru sekcie ekonomiky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky