

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

č.p.: CPZA-MP-2023/005514-001

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

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ: **HAKO, a.s.**
So sídlom : Štefánikova 1361/4, 031 01 Liptovský Mikuláš
V zastúpení : Ing. Miroslav Hartmann, predseda predstavenstva
IČO: 36 378 186
DIČ: 2020126163
IČ DPH: SK2020126163
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK62 0200 0000 0028 6573 3851
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sa, Vložka č. 10621/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-2023/005305-248
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023
Adresa pre doručovanie : Centrum podpory Žilina
Kuzmányho 26, 012 23 Žilina
(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Čl. I PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Palúdzka, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, evidovaných v katastri nehnuteľností, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš na LV č. 4356 ako :

Stavby:

- stavba – VÝROBNÝ OBJEKT so súpisným číslom 552, postavená na parcele registra „C“ č. 685 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 671 m²,
- stavba – GARÁŽ so súpisným číslom 640, postavená na parcele registra „C“ č. 683 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m²,
- stavba - SKLAD so súpisným číslom č. 641, postavená na parcele registra „C“ č. 684 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m² (ďalej len „budovy“).

Pozemky:

- pozemok – parcela registra „C“ č. 677/5 záhrada o výmere 8 m²,
- pozemok – parcela registra „C“ č. 683 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m²,
- pozemok – parcela registra „C“ č. 684 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m²,
- pozemok – parcela registra „C“ č. 685 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 671 m²,
- pozemok – parcela registra „C“ č. 686/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1277 m²,
- pozemok – parcela registra „C“ č. 686/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 222 m²,

v spoluvlastníckom podiele 1/1.

(ďalej len „predmet nájmu“).

- 1.2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za odplatu predmet nájmu za účelom plnenia úloh v rámci predmetu činností nájomcu, pre potreby Štátneho archívu v Žiline so sídlom v Bytči, pracovisko Archív Liptovský Mikuláš.

Čl. II DOBA TRVANIA NÁJMU

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do **30.6.2028**.

Čl. III NÁJOMNÉ A SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

- 3.1. Cena nájomného za predmet nájmu špecifikovaný v Čl. I. bod 1.1. je pre nájomcu konečná a bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **38.640 €/rok** (slovom: tridsaťosemtisícšesťstoštyridsať eur).
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné štvrťročne v sume **9.660,- €** (slovom : deväťtisícšesťstošesťdesiat eur).
- 3.3. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ust. § 38 ods.3 zákona č.222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je odplata za nájom oslobodená od DPH.
- 3.4. V cene nájomného nie sú zahrnuté žiadne platby za dodávku médií a poskytovanie

služieb spojených s nájmom. Nájomca je povinný si zabezpečiť dodávku médií (elektrická energia, plyn, vodné a stočné, kúrenie) v predmete nájmu samostatne, uzavretím príslušných zmlúv o dodávke médií 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.

- 3.5. Prenajímateľ je zároveň aj dodávateľom služieb spojených s nájmom a touto zmluvou sa zaväzuje k ich dodávke, a to : upratovanie.

Presná špecifikácia upratovacích prác :

- vysávanie prachu z kobercov a čalúneného nábytku (1 x týždenne),
- utieranie prachu v kancelárskych priestoroch (1 x týždenne),
- zametanie a vytieranie podláh na chodbách (1 x týždenne),
- zametanie a vytieranie podláh v kanceláriách (1 x týždenne),
- vynášanie odpadkových košov (5 x týždenne),
- umývanie okien (2 x ročne),
- umývanie WC (1 x týždenne)

Upratovacie práce bude prenajímateľ realizovať v kancelárskych a spoločných priestoroch v pracovných dňoch v pracovnom čase nájomcu.

- 3.6. Nájomca je zároveň odberateľom služieb spojených s nájmom podľa tejto zmluvy a touto zmluvou sa zaväzuje k odberu služieb spojených s nájmom podľa tejto zmluvy a touto zmluvou sa zaväzuje k prijímaniu služieb podľa bodu 3.5. tohto článku zmluvy a k úhrade za ich poskytovanie v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

- 3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nákladov za dodávku služieb bude v celkovej výške **900 € s DPH štvrt'ročne** (slovom: deväťsto eur).

Ročná úhrada za dodávku služieb predstavuje sumu vo výške **3.600 € s DPH** (slovom: tritisícšesťsto eur).

- 3.8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné a úhrady za dodávku služieb prenajímateľovi štvrt'ročne v celkovej výške **10.560 €** (slovom: desaťtisícpäťstošesťdesiat eur) a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v termíne do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po ukončení príslušného kalendárneho štvrt'roka. Splatnosť faktúry je 21 (dvadsaťjeden) dní odo dňa jej doručenia nájomcovi na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako adresa pre doručovanie. Nájomca uhradí nájomné a úhrady za dodávku služieb bezhotovostne, bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné a úhrady za dodávku služieb spolu celkom ročne predstavujú sumu **42.240 €** (slovom: štyridsaťdvatisícdeväťstoštyridsať eur).

- 3.9. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom odpísania dohodnutej výšky platby z účtu nájomcu.

- 3.10. Nájomca má právo pred uplynutím lehoty splatnosti vrátiť bez zaplatenia faktúru, ktorá nespĺňa náležitosti daňového dokladu podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je povinný faktúru opraviť alebo vyhotoviť novú. Oprávneným vrátením faktúry prestáva plynúť lehota jej splatnosti, nová lehota splatnosti faktúry začína plynúť odo dňa doručenia novej alebo opravenej faktúry nájomcovi.

- 3.11. Ak nájomca neuhradí faktúru v lehote jej splatnosti, prenajímateľ má právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. IV **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 4.1. Prenajímateľ je povinný na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami, odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
- 4.2. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy.
- 4.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
- 4.4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve.
- 4.5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
- 4.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu a rozsah opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za spôsobenú škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
- 4.7. Bežnú údržbu a drobné opravy do výšky 1 000 € ako výmena žiaroviek, kľučiek, zámkov, oprava WC, maľovanie a oprava rozbitých okien zabezpečí prenajímateľ.
- 4.8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu za účelom vykonania jeho technickej obhliadky za prítomnosti zamestnanca nájomcu.
- 4.9. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“) v predmete nájmu a za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov podľa ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 4.10. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy a inštaláciu nových technologických a iných zariadení v súlade s príslušnými právnymi predpismi len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav sa zmluvné strany písomne dohodnú na úhrade nákladov a spôsobe ich vysporiadania.
- 4.11. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za hnutel'ný majetok v predmete nájmu, ani za prípadnú stratu resp. zničenie hnutel'ného majetku nájomcu.
- 4.12. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v lehote do 30 (tridsať) dní odo dňa skončenia zmluvy v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím

na obvyklé opotrebenie, a to na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

ČI. V SKONČENIE ZMLUVY

5.1. Túto zmluvu je možné skončiť:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. II tejto zmluvy,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona 116/1990 Zb. s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy,
- d) písomným odstúpením nájomcu od zmluvy v prípade, že nájomca bez vlastného zavinenia nemôže užívať predmet nájmu na zmluvne dohodnutý účel počas obdobia dlhšieho ako 4 kalendárne týždne, ktoré je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane,
- e) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, že nájomca napriek písomnej výstrahe užíva alebo strpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

ČI. VI ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR. Zmluvu zverejní nájomca.
- 6.2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami, ktoré sa po ich podpise stávajú jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 6.3. Právne vzťahy vzniknuté a neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 6.4. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých si nájomca ponechá dve (2) vyhotovenia a prenajímateľ si ponechá jedno (1) vyhotovenie.
- 6.5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne, slobodne a vážne podpísujú.
- 6.6. Nájomca uznáva, že odo dňa 01.07.2023 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíval predmet nájmu bez právneho titulu, čím došlo k naplneniu znakov bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka v neprospech prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že za uvedené obdobie nájomca uhradí prenajímateľovi za užívanie

predmetu nájmu podľa samostatného právneho úkonu, dohody o uznaní a vydaní bezdôvodného obohatenia, alikvotnú sumu zhodnú s výškou nájomného a služieb v tejto zmluve, a to v lehote do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

V Liptovskom Mikuláši, dňa.....

V Bratislave, dňa.....

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
Ing. Miroslav Hartmann
predseda predstavenstva

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