

Nájomná zmluva č. 196

uzatvorená podľa zákona č. 40/1946 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

1. Zmluvné strany

- 1.1. **Prenajímateľ :** **ALFA Tower, s.r.o..**
Sídlo: Alžbetina 629/41, 040 01 Košice
zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, odd. Sro, vl.č. 57200/V,
v registri partnerov verejného sektora, vl. č. 45753
IČO: 55 586 198
DIČ: 2122027457
IČ pre DPH: SK2122027457
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
IBAN formát účtu: SK53 0900 0000 0052 0493 7375
v mene ktorého konajú spoločne : Milan Ház, konateľ a Ran Har Tzvi, konateľ
Kontakt: alfatower@arthaz.sk
(ďalej len „Prenajímateľ“)

- 1.2. **Nájomca:** **Slovenská republika** zastúpená **Ministerstvom vnútra SR**
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
Zástupca: Ing. Peter Šesták, generálny riaditeľ sekcie ekonomiky
Ministerstva vnútra Slovenskej republiky na základe plnomocenstva
č.p.: SL-OPS-2023/005305-470 zo dňa 07.11.2023
IČO: 00 151 866
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023
Fakturačná adresa: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
Centrum podpory Banská Bystrica
ul. 9. mája č. 1, 974 86 Banská Bystrica
(ďalej len „Nájomca“)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

2. Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností :
- a) stavby súp. č. 532, druh stavby : administratívna budova, postavená na pozemku parc. reg. „C“ č. 524/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (ďalej len „administratívna budova“).
 - b) parkoviska postaveného na parcele č. 522/2 , druh pozemku : Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5320 m² (ďalej len „parkovisko“) nachádzajúceho sa pri administratívnej budove.
- Nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Trenčín na LV č. 11762, k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, a nachádzajú sa na ul. Jilemnického 532/2, 911 01 Trenčín (ďalej len „administratívna budova“).
- 2.2. Predmetom tejto zmluvy je nájom:
- a) nebytových priestorov nachádzajúcich sa v administratívnej budove vrátane zariadenia, a to:
 - na 6. poschodí - 17 kancelárií, kuchynka, sociálne zariadenia, sprchový kút, spolu o celkovej výmere 700 m²,
 - na 11. poschodí - 2 kancelárie o celkovej výmere 40 m²
- (celková výmera nebytových priestorov spolu 740 m²)

- b) 5 (päť) vyhradených a označených parkovacích miest nachádzajúcich sa na parkovisku pri administratívnej budove.

(ďalej len „predmet nájmu“).

3. Doba nájmu

- 3.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na 5 (päť) rokov, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

4. Účel nájmu

- 4.1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi časť predmetu nájmu uvedeného v čl. 2. bod 2.2. písm. a) (ďalej len „nebytové priestory“) tejto zmluvy na vykonávanie administratívnych a kancelárskych činností, prípadne ako skladové priestory. V skladových priestoroch je zakázané skladovať horľavé, nebezpečné a zdraviu škodlivé látky.
- 4.2. S právom užívať nebytové priestory je spojené právo užívať aj spoločné priestory v administratívnej budove.
- 4.3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu a spoločné priestory v administratívnej budove len na účely, na ktoré sú stavebne určené.
- 4.4. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie inej fyzickej alebo právnickej osobe.

5. Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ je povinný:

- 5.1.1. odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel nájmu;
- 5.1.2. predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu;
- 5.1.3. zabezpečovať riadne a včas služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené a riadne vykonávať odpratávanie snehu a zimnú údržbu;
- 5.1.4. odovzdať Nájomcovi prevádzkové pokyny a pokyny pre zabezpečenie ochrany majetku v administratívnej budove;
- 5.1.5. zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by rušilo Nájomcu pri užívaní predmetu nájmu;
- 5.1.6. V zmysle § 6 zákona NR SR č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov Prenajímateľ je povinný v rámci poskytovania služieb spojených s nájmom zabezpečiť pre Nájomcu:
- a) zriadenie spoločnej ohlasovne požiarov pre celý objekt, ktorou je vrátnica na prízemí budovy (v zmysle § 15 ods. 2 Vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhl. MV SR č. 121/2002 Z.z.“)). Tento bod zároveň nahrádza písomnú formu dohody;
 - b) zriadenie spoločnej protipožiarnej hliadky právnickej osoby pre celý objekt (v zmysle § 17 vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z.). Tento bod zároveň nahrádza písomnú formu dohody;
 - c) spracovanie požiarneho poplachového smerníc (v zmysle § 27 odsek 4 vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z.), ktoré budú umiestnené na viditeľnom mieste pri vstupoch na jednotlivé podlažia administratívnej budovy;
 - d) spracovanie evakuačných plánov, ktorých grafická časť bude umiestnená na viditeľnom mieste pri vstupoch na jednotlivé podlažia administratívnej budovy;
 - e) vyznačenie únikových ciest z jednotlivých podlaží administratívnej budovy;
 - f) inštalovanie požiaro-technických zariadení (ručných prenosných hasiacich prístrojov, požiarneho hlásiča, elektrickej požiarnej signalizácie – EPS, požiarneho hydrantu), ich akcieschopnosť a pravidelné odborné prehliadky, kontroly a revízie v stanovených lehotách;

g) v stanovených lehotách kontroly a revízie elektrickej inštalácie a bleskozvodov, pričom Prenajímateľ je povinný zabezpečiť ich udržiavanie v bezchybnom stave, ako aj odstránenie zistených nedostatkov.

5.2. Nájomca je povinný:

- 5.2.1. starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a ku dňu skončenia tejto zmluvy odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie;
- 5.2.2. zdržať sa zásahov do stavebných častí administratívnej budovy (dvere, priečky, zabratie chodieb, únikových ciest a pod), zásahy do energetických sietí, telekomunikačných a dátových sietí, štruktúrovanej kabeláže, ako aj naťahovanie vlastných vedení (elektrických, telekomunikačných, dátových) je prísne zakázané. Uvedené zásahy je Nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom Prenajímateľa po posúdení predloženého projektu, týkajúceho sa úprav, na náklady Nájomcu;
- 5.2.3. uhradiť Prenajímateľovi prípadné vzniknuté škody, spôsobené v dôsledku neprimeraného a neodborného užívania predmetu nájmu Nájomcom, vykonávaných stavebných úprav, poškodzovania, alebo v dôsledku nedodržania požiarnych a bezpečnostných predpisov;
- 5.2.4. vykonávať, zabezpečovať a dodržiavať úlohy BOZP a ostatné úlohy na úseku ochrany pred požiarmi (v zmysle § 4 a 5 zákona NR SR č. 314/2001 Zb. ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov) okrem úloh uvedených v bode 5.1.6. tejto zmluvy. Vznik požiaru je povinný bezodkladne oznámiť na "Ohlasovňu požiaru", ktorou je vrátnica Prenajímateľa nachádzajúca sa na prízemí administratívnej budovy;
- 5.2.5. bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi vznik havárie, poruchy alebo inej udalosti v predmete nájmu a umožniť mu vykonanie nevyhnutných opráv len za prítomnosti povereného zamestnanca Nájomcu a v nevyhnutnej miere;
- 5.2.6. dodržiavať a rešpektovať režimové opatrenia administratívnej budovy v súvislosti s kľúčovou službou, civilnou ochranou, užívaním spoločných priestorov, technických zariadení (napr. výťahov, nakladacích rámp a pod.) a spoločného prevádzkovateľa výdaja stravy;
- 5.2.7. zabezpečiť si svoj majetok vnesený do predmetu nájmu a zariadenie proti krádeži na vlastné náklady a zodpovednosť;
- 5.2.8. dodržiavať všetky ekologické zásady a pravidlá, týkajúce sa manipulácie s odpadmi a zabezpečiť likvidáciu všetkých svojich odpadov vznikajúcich pri užívaní predmetu nájmu;
- 5.2.9. umožniť vstup pracovníkom Prenajímateľa za účelom kontroly dodržiavania protipožiarnej ochrany a kontroly, či nebytové priestory užíva riadnym a dohodnutým spôsobom, a to výlučne na základe predchádzajúceho písomného oznámenia, za prítomnosti povereného zamestnanca Nájomcu a v nevyhnutnej miere;
- 5.2.10. zabezpečiť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v predmete nájmu a je povinný oboznámiť svojich zamestnancov s prevádzkovými pokynmi pre zabezpečenie ochrany majetku v podmienkach administratívnej budovy.

5.3. Nájomca je oprávnený:

- 5.3.1. označiť predmet nájmu svojím menom vo forme tabule a jej umiestnenie na fasáde administratívnej budovy, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu, ako aj v jej interieri na mieste na to určenom Prenajímateľom;
- 5.3.2. vybaviť nebytové priestory vlastnými prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany, výmena zámkov a pod.);
- 5.3.3. užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú a nočnú hodinu. Prenajímateľ nie je oprávnený Nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu tohto článku tejto zmluvy.

6. Údržba a opravy

- 6.1 Obvyklé udržiavacie práce (napr. umývanie okien, maľovanie apod.) a bežné drobné opravy (napr. výmena žiaroviek, zámkov, kľučiek a pod.) predmetu nájmu do sumy 300,- €, ktorých potreba vznikne počas doby nájmu bude vykonávať na svoje náklady Nájomca.
- 6.2 Opravy väčšieho rozsahu súvisiace s údržbou budovy a opravy spoločných priestorov zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.

7. Nájomné a služby spojené s nájmom, platobné podmienky

- 7.1. Zmluvné strany si dohodli navzájom nájomné za užívanie nebytových priestorov v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR. Nájomné je oslobodené od DPH v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

- 7.2. Cena za nájom nebytových priestorov a služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady) je nasledovná:

- a) nájomné za nebytové priestory podľa čl. 2. bod 2.2. písm. a) tejto zmluvy je 23,19 €/1m²/rok, t.j. **17.160,60 €/rok**, mesačne 1.430,05 €,

- b) zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov (ďalej len „prevádzkové náklady“) vo výške 48,94 €/1m²/rok, t. j. 36 215,00 €/rok; t. j. mesačne 3 017,92 € - k cene bude účtovaná prislúchajúca DPH, z toho:

ba) náklady na vykurovanie:	22,75 € /1m ² /rok, t. j.
Ročne	16 835,00 €, bez DPH
Mesačne	1 402,92 €, plus 280,58 € DPH
Mesačne spolu	1 683,50 €

bb) ostatné prevádzkové náklady:	26,19 € /1 m ² /rok, t.j.
Ročne	19 380,00 €, bez DPH
Mesačne	1 615,00 €, plus 323,00 € DPH
Mesačne spolu	1 938,00 €

- z toho náklady na upratovanie spoločných priestorov:	10,36 € /1m ² /rok, t.j.
Ročne	7 666,40 €, bez DPH
Mesačne	638,87 €, plus 127,77 € DPH
Mesačne spolu	766,64 €

- z toho náklady na prevádzku a údržbu výťahov:	15,83 € /1m ² /rok, t.j.
Ročne	11 714,20 €, bez DPH
Mesačne	976,18 €, plus 195,24 € DPH
Mesačne spolu	1 171,42 €

- c) Spotreba elektrickej energie bude Nájomcovi fakturovaná mesačne podľa skutočného odberu (kontrolovaného elektromerom- podružným meračom LE-02d MD) v cene stanovenej dodávateľom vždy najneskôr k 15. dňu nasledujúceho mesiaca – k cene bude účtovaná prislúchajúca DPH. Predpokladané ročné náklady sú vo výške 3240,00 €.
- d) Spotreba vody a stočné budú Nájomcovi fakturované mesačne podľa skutočného odberu (kontrolovaného vodomermom č. 76898544) v cene stanovenej dodávateľom vždy najneskôr k 15. dňu nasledujúceho mesiaca – k cene bude účtovaná prislúchajúca DPH. Predpokladané ročné náklady sú vo výške 135,00 €.
- e) Upratovanie prenajatých priestorov, cena dohodou 462,00 € (slovom štyristošesťdesiatdva) mesačne – k cene bude účtovaná prislúchajúca DPH.
- f) Ročné vyúčtovanie prevádzkových nákladov za teplo a ostatné náklady spojené s nájmom vykoná Prenajímateľ raz ročne do 30 dní odo dňa doručenia faktúr od všetkých dodávateľov jednotlivých médií.
- g) Nedoplatok, prípadne preplatok vzniknutý za príslušný kalendárny rok na zálohovo uhradených platbách za teplo a ostatné náklady spojené s nájmom Prenajímateľ zúčtuje Nájomcovi vyúčtovacou faktúrou, pričom prípadný vzniknutý preplatok Prenajímateľ poukáže priamo na účet Nájomcu a Nájomca prípadný vzniknutý nedoplatok uhradí na účet Prenajímateľa.
- h) Všetky platby Nájomcu sa považujú za uhradené dňom odpísania finančných prostriedkov z bankového účtu Nájomcu.

- 7.3. Nájomné za 5 parkovacích miest pre služobné motorové vozidlá vo výške 384,00 €/1 vozidlo/rok, t. j. **1.920,00 €/rok**; t. j. 160 € (slovom jednošesťdesiat EUR) mesačne – k cene bude účtovaná prislúchajúca DPH.
- 7.4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo možnosti zmeny ceny prevádzkových nákladov (energia, voda) v prípade, že tieto budú upravené dodávateľom.
- 7.5. Nájomné a prevádzkové náklady bude Nájomca uhrádzať bezhotovostne, prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v čl. 1. bod 1.1. tejto zmluvy, a to na základe faktúr vystavených Prenajímateľom a riadne doručených Nájomcovi. Lehota splatnosti jednotlivých faktúr je 30 (tridsať) dní odo dňa ich doručenia Nájomcovi. V prípade, ak bude faktúra nesprávna alebo neúplná, nebude vystavená v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, je Nájomca oprávnený vrátiť faktúru Prenajímateľovi na prepracovanie, pričom lehota splatnosti faktúry prestáva plynúť. Doručením novej opravenej faktúry začína plynúť nová 30 (tridsať) dňová lehota splatnosti faktúry.
- 7.6. Ak sa Nájomca dostane do omeškania so splatením peňažného záväzku (faktúry), zaplatí Prenajímateľovi úrok z omeškania v zákonom stanovenej výške za každý, i začatý deň.
- 7.7. Všetky platby Nájomcu v zmysle tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom odpísania finančných prostriedkov z bankového účtu Nájomcu uvedeného v čl. 1. bod 1.2. tejto zmluvy.

8. Skončenie zmluvy

- 8.1. Táto zmluva sa môže skončiť :
- uplynutím dohodnutej doby,
 - písomnou dohodou,
 - písomnou výpoveďou Prenajímateľa ak Nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo za služby spojené s nájomom alebo ak Nájomca opakovane porušuje svoje povinnosti uvedené v bode 5.2. tejto zmluvy;
 - písomnou výpoveďou Nájomcu ak Prenajímateľ opakovane porušuje svoje povinnosti uvedené v bode 5.1. tejto zmluvy;
 - písomným odstúpením Prenajímateľa v prípade, ak Nájomca užíva predmet nájmu na účely iné, než špecifikované v tejto Zmluve a neupustil od takéhoto používania ani po poskytnutí lehoty písomne stanovenej Prenajímateľom v rozsahu najmenej 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy,
 - písomným odstúpením Nájomcu v prípade, ak sa predmet nájmu stal bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dojednané užívanie po dobu dlhšiu ako dva týždne.
- 8.2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zák. č. 116/1990 Zb. a súvisiacimi ustanoveniami Občianskeho zákonníka dohodli dve výpovedné lehoty:
- jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení Nájomcovi v prípade, že Nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo za služby spojené s nájomom,
 - trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane, v prípade, ak zmluvu vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z dôvodov uvedených v bode 8.1 písm. c) a d) tohto článku tejto zmluvy, okrem prípadu uvedeného v bode 8.2. písm. a) tohto článku tejto zmluvy.
- 8.3. V prípade odstúpenia od Zmluvy podľa bodu 8.1 písm. e) a f) Zmluva zaniká dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného odstúpenia
- 8.4. V prípade skončenia tejto zmluvy je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi ku dňu skončenia tejto zmluvy predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na základe písomného protokolu podpísaného oboma Zmluvnými stranami. V prípade, že Nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom Prenajímateľa (článok 5 bod 5.2.2.) nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si Prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak Nájomca nie je oprávnený pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal Prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený v prípade skončenia zmluvy vziať si veci, ktoré zabudoval alebo vytvoril vlastnými investíciami.

9. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa tejto nájomnej zmluvy alebo v súvislosti s touto nájomnou zmluvou sa medzi stranami doručujú doporučené poštou, kuriérom alebo osobne. Za deň doručenia sa považuje deň prevzatia písomnosti. V prípade, že adresát odmietne písomnosť prevziať, za deň doručenia sa považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti. V prípade, že adresát neprevezme písomnosť na pošte v odbernej lehote, písomnosť sa považuje po 3 dňoch od jej vrátenia ako nedoručenej zásielky odosielateľovi za doručení. V prípade, že sa odosielateľovi vráti zásielka s poznámkou „adresát neznámy“ ale s inou podobnou poznámkou, za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi.
- 9.2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy možno vykonať len formou písomného očíslovaného dodatku k zmluve, ktorý musí byť podpísaný oboma Zmluvnými stranami.
- 9.3. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť Nájomcovi zmeny v zastupiteľnosti, v názve organizácie, zmeny adresy, v bankovom spojení, v IČO, DIČ a IČ DPH.
- 9.4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
- 9.5. Zmluvné strany konštatujú, že nakoľko sa jedná o kontinuálne užívanie predmetu nájmu, povinnosti Prenajímateľa vyplývajúce z bodu 5.1.1. a ostatných ustanovení týkajúcich sa odovzdania predmetu nájmu a odovzdania prevádzkových a iných pokynov alebo podkladov v zmysle tejto zmluvy sa považujú za splnené.
- 9.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvu zverejní Nájomca. O nadobudnutí účinnosti zmluvy bude Nájomca bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa.
- 9.7. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) slovenských origináloch, z ktorých po podpísaní dostane Prenajímateľ (1) jeden originál zmluvy a Nájomca dostane dva (2) originály zmluvy.
- 9.8. Prenajímateľ vyhlasuje, že za obdobie od 23.07.2024, t. j. od skončenia Podnájomnej zmluvy č. 196 zo dňa 27.12.2018 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy Nájomca riadne a načas uhradza dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady za užívanie predmetu nájmu bez existencie zmluvného vzťahu. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že za uvedené obdobie nebude od Nájomcu požadovať žiadne ďalšie finančné vyrovnanie za užívanie predmetu nájmu.
- 9.9. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Trenčíne, dňa

V Bratislave, dňa

ALFA Tower, s.r.o.
Milan Ház, konateľ

Ing. Peter Šesták
generálny riaditeľ
sekcie ekonomiky Ministerstva vnútra SR

ALFA Tower, s.r.o.
Ran Har Tzvi, konateľ