

Zmluva o nájme č. 1-64/2023-CPKE-MP

uzatvorená podľa ustanovenia § 13a v spojitosti s § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“) § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) (ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ: Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra SR
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
V zastúpení: Mgr. Ladislav Eperješi, riaditeľ Centra podpory Košice na základe plnomocenstva č. p.: SL-OPS-2023/005305-326 zo dňa 10. 08. 2023
Adresa doručovania: Centrum podpory Košice, Kuzmányho 8, 041 02 Košice
IČO: 00 151 866
DIČ: 2020571520
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK49 8180 0000 0070 0017 9866
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Towercom, a. s.
Sídlo: Cesta na Kamzík 14, 831 01 Bratislava
V zastúpení: Ing. Peter Demitrovič, riaditeľ sekcie prevádzky (COO) na základe poverenia
IČO: 36 364 568
DIČ: 2022201709
IČ DPH: SK2022201709
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK 92 7500 0000 0000 2565 7703
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo: 3885/B
(ďalej len „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“)

ČLÁNOK 1 PREDMET ZMLUVY

1. Slovenská republika je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľného majetku v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky v spoluvlastníckom podiele 63/100 – administratívnej budovy so súpisným číslom 2378 na Štefánikovom námestí č. 5 v Spišskej Novej Vsi, postavenej na pozemku C-KN, parcela č. 1936 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1437 m², evidovanej v katastri nehnuteľností, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Spišská Nová Ves na liste vlastníctva č. 5494, katastrálne územie Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves (ďalej len „administratívna budova“).
2. Podielovými spoluvlastníkmi administratívnej budovy uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy sú:
 - 2.1 Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s., IČO: 00 151 700, so sídlom: Dostojevského rad 4, 815 74 Bratislava, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 29/100 k celku;

- 2.2 MERK REALITY a.s., IČO: 35 787 198, so sídlom: Gorkého 8-12, 811 09 Bratislava, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 7/100 k celku;
- 2.3 Mesto Spišská Nová Ves, IČO: 00 329 614, Radničné námestie 7, 052 70 Spišská Nová Ves, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/100 k celku.
3. Podieloví spoluvlastníci administratívnej budovy uvedení v bode 2. tohto článku zmluvy udelili písomný súhlas s uzatvaraním nájomnej zmluvy v rozsahu zodpovedajúcom výške spoluvlastníckeho podielu prenajímateľa.
 4. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi za nájomné do nájmu na dočasné užívanie a za podmienok dohodnutých touto zmluvou nebytový priestor - kanceláriu č. 822 o výmere 15,96 m², nachádzajúcu sa na 8. poschodí v administratívnej budove špecifikovanej v bode 1. tohto článku tejto zmluvy a časť strechy o výmere 1 m², umiestnenie je zakreslené v prílohe č. 1 zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
 5. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu do dočasného užívania a zaplatiť zaň nájomné podľa článku 5 tejto zmluvy.
 6. V súlade s § 13a ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. zastávať majetok štátu je možné aj vtedy, ak tento majetok štátu nie je dočasne prebytočný.

ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU

Zmluva sa uzatvára za účelom zriadenia inžinierskej stavby podľa § 43a ods. 3 písm. h) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 13a ods. 1 a ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z., konkrétne za účelom umiestnenia technologického zariadenia a optického prepojenia. „Technológia optickej trasy TWC na site OSK, pripojenie na energetickú a optickú sieť v optickom uzle 0291KO BC3.1 Spišská Nová Ves, Štefánikovo námestie 5 – priestory MVSR,, (ďalej len „stavba“).

ČLÁNOK 3 DOBA NÁJMU

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a končí dokončením stavby špecifikovanej v článku 2 tejto zmluvy, najdlhšie na obdobie jedného (1) roka.

ČLÁNOK 4 SKONČENIE NÁJMU

1. Táto zmluva sa môže skončiť:
 - a) dňom doručenia písomného oznámenia nájomcu o dokončení stavby,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - d) písomným odstúpením od tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v prípade nesplnenia podstatných povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, a to dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy,
 - e) uplynutím doby nájmu, na ktorý bol nájom dojednaný.
2. Za podstatné porušenie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy sa považujú povinnosti uvedené v čl. 2, čl. 5, čl. 6 a čl. 7 tejto zmluvy.

3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy boli doručené tretí deň po ich odoslaní ako doporučenej poštovej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

ČLÁNOK 5

NÁJOMNÉ A PREDPOKLADANÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

1. Nájomné bolo určené v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, dohodou zmluvných strán vo výške, ktorá je trhovým nájomným, a ktorá je obvyklým nájomným, za aké sa v tom čase a na tom mieste prenechávajú do nájmu porovnateľné nehnuteľnosti, a to za užívanie predmetu nájmu v celkovej výmere 16,96 m² vo výške **72 €/1m²/rok**, (slovom: sedemdesiatdva eur)/1m²/rok, tzn. **1221,12 €** (slovom: tisícdvestodvadsaťjeden eur a dvanásť centov)/ročne. 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.
2. Nájomca zaplatí prenajímateľovi nájom bez fakturácie, a to raz mesačne vo výške **101,76 €** (slovom: sto jeden eur sedemdesiatšesť centov) bezhotovostným prevodom najneskôr k 25. dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, a to za dodanú a spotrebovanú elektrickú energiu.
4. Nájomca si na vlastné náklady zriadi podružné pripojenie elektrickej energie na existujúci rozvádzač elektrickej energie a zriadi podružné meranie (pripojenie podružného elektromera), na základe ktorého budú náklady za elektrickú energiu prenajímateľom refakturované nájomcovi.
5. Výška predpokladaných prevádzkových nákladov za dodávku elektrickej energie je stanovená na výšku cca. **360,00 €** (slovom: tristošesťdesiat eur)/ kalendárny rok.
6. Nájomca je povinný uhradiť náklady za elektrickú energiu 1x ročne po ukončení stavby, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa spotreby na podružnom merači elektrickej energie. Splatnosť faktúry bude 30 dní odo dňa jej vystavenia.
7. Za dátum úhrady nájomného a prevádzkových nákladov (elektrickú energiu) sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
8. Prvú platbu za nájomné je nájomca povinný uhradiť odo dňa účinnosti tejto zmluvy, t. j. odo dňa začatia nájmu, najneskôr do 30. dňa nasledujúceho mesiaca. Výška prvej platby bude zodpovedať alikvotnej čiastke zodpovedajúcej dobe trvania zmluvy odo dňa jej účinnosti (deň nasledujúci po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv) do konca príslušného kalendárneho mesiaca. Výšku prvej platby prenajímateľ písomne, v dostatočnom časovom predstihu oznámi nájomcovi.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že budú rešpektovať cenu za elektrickú energiu stanovenú dodávateľom. V prípade zvýšenia cien je prenajímateľ oprávnený priamo vo fakturácii upraviť výšku platieb. Nájomca sa zaväzuje, že bude akceptovať cenu stanovenú dodávateľom bez potreby ďalších dodatkov k zmluve.
10. Dátum začatia stavby bude písomne/emailom oznámený prenajímateľovi.
11. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a prevádzkových nákladov podľa tejto zmluvy môže prenajímateľ požadovať zaplatenie úrokov z omeškania stanovených

v zmysle § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

ČLÁNOK 6 PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel stanovený v tejto zmluve.
2. Na základe dohody zmluvných strán prenájomca odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania v lehote do 3 (troch) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podpísaný oboma zmluvnými stranami.
3. Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom ohlásení vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržania výlučne zmluvne dohodnutého účelu užívania.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v predmete nájmu.

ČLÁNOK 7 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný v prípade poškodenia predmetu nájmu znášať všetky náklady s prípadnou opravou, úpravou, vrátane škody spôsobenej inými osobami, ktorým povolil vstup do predmetu nájmu.
3. Nájomca počas trvania zmluvného vzťahu je povinný:
 - a) starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda,
 - b) niesť v plnom rozsahu zodpovednosť za všetky škody spôsobené nájomcom alebo vzniknuté z činnosti nájomcu na predmete nájmu počas doby trvania nájmu,
 - c) niesť v plnom rozsahu zodpovednosť za všetky škody vzniknuté na majetku vnesenom na predmet nájmu,
 - d) udržiavať poriadok, bezpečnosť, čistotu predmetu nájmu, plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 371/2015 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.
5. Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov v predmete nájmu, v ktorom je umiestnená technológia za účelom plnenia tejto zmluvy a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, ako aj technickým noriem (aj keď nie sú všeobecne záväzné) pri plnení tejto zmluvy v predmete nájmu, v ktorom je umiestnená technológia, zodpovedná v plnom rozsahu a výlučne nájomca. V prípade škody vzniknutej porušením alebo nesplnením povinnosti podľa tohto bodu, všetky náklady vynaložené na odstránenie škody znáša v plnom rozsahu nájomca.
6. Nájomca sa zaväzuje pred doručením oznámenia o dokončení stavby v zmysle ustanovenia článku 4 bod 1. písm. a) tejto zmluvy, dohodnúť s prenájomca obhliadku predmetu nájmu, za účelom kontroly dodržania podmienok zmluvy.
7. V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu v deň skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou prenájomcaovi v stave po úprave a umiestnení technologického zariadenia s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, ktorý obe zmluvné strany podpíšu.

8. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov najmä zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

ČLÁNOK 8 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z., príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
2. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR. Podľa § 13a ods. 2 sa na platnosť tejto zmluvy nevyžaduje súhlas Ministerstva financií SR.
3. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré sa po podpísaní zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých len (1) je určené pre nájomcu a dve (2) pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej obsahu a uzatvárajú ju vážne, určito, zrozumiteľne, na dôkaz čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa _____

V Bratislave dňa _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Ladislav Eperješi
riaditeľ Centra podpory Košice

Ing. Peter Demitrovič
riaditeľ sekcie prevádzky (COO)
Towercom, a. s.



