

Nájomná zmluva

č. prenajímateľa 693/2025

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**zmluva**“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ :

Mesto Žilina

Sídlo :

Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina

v mene ktorého koná:

Mgr. Peter Fiabáne, primátor

IČO :

00321796

DIČ :

2021339474

Bankové spojenie :

IBAN :

Kontaktná osoba :

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca :

**Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra
Slovenskej republiky**

Sídlo :

Pribinova 2, 812 72 Bratislava

Zastúpené :

Ing. Peter Šestáček, generálny riaditeľ sekcie ekonomiky MV SR na základe splnomocnenia č. p. SL-OPS-2023/005305-470 zo dňa 07.11.2023

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

Kontaktná osoba:

(ďalej len „**nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „**zmluvné strany**“)

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku v k. ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, a to:
 - **stavby - DOM so súp. č. 1314** nachádzajúci sa na ulici Veľká Okružná v Žiline, postavený na parcele CKN par. č. 439/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 693 m²,
 - **pozemku CKN par. č. 439/2** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 693 m²,
 - **pozemku CKN par. č. 456/2** - ostatná plocha o výmere 286 m²,zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Žilina na LV č. 1100,
 - **bloku piatich garáží** bez súpisného čísla postavených na parcele CKN par. č. 439/2 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 1 693 m², ktoré nie sú evidované na liste vlastníctva(ďalej spolu len „**predmet nájmu**“).
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu za odplatu uvedenú v čl. III. tejto zmluvy za účelom plnenia úloh v rámci predmetu činnosti nájomcu – pre potreby útvarov Ministerstva vnútra SR.

Čl. II

Doba trvania zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na jeden (1) rok odo dňa nadobudnutia jej účinnosti (ďalej len „**doba nájmu**“).

Čl. III

Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného v zmysle Znaleckého posudku č. 12/2025 zo dňa 22.04.2025, ktorý bol vypracovaný znalcom Ing. Vladimírom Lamošom, č. znalca 911980 (ďalej len „**znalecký posudok**“) za predmet nájmu, je v sume **136 000,00 €/rok** (slovom: jednototridsaťšesťtisíc eur).
2. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a v súlade s Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline prijatom na jeho 18. zasadnutí konanom dňa 24.06.2025, dohodli na výške nájomného za predmet nájmu v sume **102 091,00 €/rok** (slovom: jednostodvatisíc deväťdesiatjeden eur).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné prenajímateľovi **štvrt'ročne v sume 25.522,75 €** (slovom: dvadsaťpäťtisíc päťsto dvadsaťdva eur sedemdesiatpäť centov), a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v termíne do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po ukončení príslušného kalendárneho štvrt'roka.
4. Nájomca je povinný si zabezpečiť dodávku médií (elektrická energia, vodné a stočné, plyn, vykurovanie) 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 a drobné stavebné odpady v znení

neskorších predpisov. Túto skutočnosť prenajímateľ oznámi nájomcovi písomnou formou na adresu na doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnuté nájomné môže prenajímateľ jednostranne k 1. marcu upraviť o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok podľa potvrdenia o miere inflácie v SR zverejneného Štatistickým úradom SR, pričom túto úpravu je prenajímateľ povinný vopred oznámiť nájomcovi písomnou formou.
6. Nájomca uznáva, že v období **od 01.06.2025** do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy fakticky užíval predmet nájmu bez existencie zmluvného vzťahu, čím došlo k naplneniu znakov bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka v neprospech prenajímateľa a zaväzuje sa za obdobie užívania predmetu nájmu bez existencie zmluvného vzťahu zaplatiť prenajímateľovi nasledovnú finančnú náhradu: sumu **280,-€**, a to za každý deň užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu (ďalej len „**náhrada**“). Nájomca zaplatí prenajímateľovi náhradu do 30 (tridsať) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Náhrada sa považuje za zaplatenú dňom pripísania finančných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. IV

Úroky z omeškania

1. Ak nájomca neuhradí nájom v dohodnutej lehote podľa čl. III ods. 3 tejto zmluvy a bude s úhradou nájomného meškať viac ako 15 dní, má prenajímateľ právo zaslať mu výzvu na úhradu nedoplatku a zároveň môže požadovať úhradu zmluvnej pokuty za každú zaslanú výzvu v sume 5,-€ (slovom: päť eur) a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania úrok vo výške 0,5% z hodnoty nezaplateného nájmu, pričom prenajímateľovi vzniká zároveň právo odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy. Písomné odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Zároveň sa zmluvné strany dohodli na 30 (tridsať) dňovej lehote na vypratanie nehnuteľností odo dňa doručenia písomného odstúpenia prenajímateľa od zmluvy nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že toto ustanovenie sa primerane použije aj pre prípad porušenia povinnosti nájomcu podľa ust. čl. III ods. 6 tejto zmluvy.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy technický stav predmetu nájmu ako aj spôsob jeho užívania a preberá ho v stave v akom sa ku dňu podpisu tejto zmluvy nachádza.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
4. 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.

5. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady.
6. Drobné opravy a údržbu do sumy 1.000,- Eur (maľovanie, výmenu žiaroviek, kľučiek, dverných zámkov, rozbitých okien a podobne) v prenajatých priestoroch zabezpečuje a hradí z vlastných prostriedkov **nájomca**. Drobné opravy a údržbu v sume nad 1.000,- Eur zabezpečí prípadne rozdiel uhradí **prenajímateľ**. Pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa zmluvné strany budú riadiť Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a jeho prílohou s použitím primeranej analógie.
7. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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.
8. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať pravidelné kontroly vlastných elektrických zariadení z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti podľa § 4 písm. i) zákona č. 314/2001 Z. z..
9. Prenajímateľ zabezpečuje pravidelné prehliadky a odborné skúšky elektroinštalácie v celej budove, prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, komínov, bleskozvodov a všetkých požiarnych zariadení v celej budove okrem hasiacich prístrojov v evidencii majetku nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na pravidelné prehliadky a odborné skúšky budú zohľadnené vo výške nájomného podľa ust. čl. III ods. 2 tejto zmluvy.
10. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať na vlastné náklady plynovú kotolňu, ktorá zabezpečuje kúrenie v budove a je inštalovaná v suteréne budovy, spolu s vyhradenými technickými zariadeniami nainštalovanými v suteréne budovy.
11. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady udržiavať vonkajšie plochy predmetu nájmu, ktoré zahŕňa kosenie a odpratávanie snehu.
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
13. 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 protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Čl. VI

Skončenie zmluvy

1. Túto zmluvu je možné skončiť :
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. II tejto zmluvy,

- b) písomnou dohodou zmluvných strán, ku dňu uvedenom v takejto dohode,
- c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu s 3 (tri) 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 (štyri) kalendárne týždne, ktoré je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane,
- e) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípadoch uvedených v čl. IV tejto zmluvy a v prípade, že nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikla škoda alebo v prípade, že napriek predchádzajúcej písomnej výzve porušuje nájomca svoje povinnosti uvedené v čl. V tejto zmluvy a nezjedná nápravu ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu prenajímateľom na nápravu. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VII

Právo opcie na kúpu predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za predpokladu splnenia všetkých podmienok uvedených v bode 2. tohto článku tejto zmluvy pristúpia k rokovaniu o uzatvorení kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k predmetu nájmu z prenajímateľa (ako predávajúceho) na nájomcu (ako kupujúceho), za celkovú kúpnu cenu stanovenú v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina a na základe znaleckého posudku vypracovanom znalcom určeným prenajímateľom, ktorý v deň rozhodovania Mestského zastupiteľstva v Žiline o prevode vlastníckeho práva k predmetu nájmu z prenajímateľa na nájomcu nebude starší ako 9 (deväť) mesiacov tak, aby k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo najneskôr do uplynutia doby nájmu v zmysle tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pristúpia k rokovaniu o uzatvorení kúpnej zmluvy podľa bodu 1. tohto článku tejto zmluvy za kumulatívne splnenia všetkých nasledovných podmienok:
 - a) uplynie prvých 6 (šesť) mesiacov doby nájmu;
 - b) nájomca využije opciu na uzavretie kúpnej zmluvy najneskôr do uplynutia 9 (deviatich) mesiacov doby nájmu (vrátane), t.j. najneskôr do uplynutia 9 (deviatich) mesiacov doby nájmu doručí prenajímateľovi písomné oznámenie, v ktorom jednoznačne oznámi prenajímateľovi, že využíva opciu podľa tohto článku tejto zmluvy a má záujem o uzavretie kúpnej zmluvy;
 - c) nájomca nebude v omeškaní so žiadnou platobnou povinnosťou voči prenajímateľovi, ktorá nájomcovi vyplýva z tejto zmluvy, a to najmä v omeškaní s úhradou nájomného, a to k okamihu doručenia oznámenia nájomcu prenajímateľovi podľa písm. b) tohto bodu tohto článku tejto zmluvy;
 - d) zo strany nájomcu budú splnené všetky kogentné právne predpisy týkajúce sa nadobúdania nehnuteľností nájomcom,
 - e) zo strany prenajímateľa budú splnené všetky kogentné právne predpisy týkajúce sa prevodu nehnuteľností v majetku prenajímateľa.

3. Právo nájomcu využiť opciu podľa tohto článku zanikne márnym uplynutím 9 (deviatich) mesiacov doby nájmu.
4. Kogentné právne predpisy týkajúce sa spôsobu nadobúdania nehnuteľností nájomcom a kogentné právne predpisy týkajúce sa spôsobu prevodu nehnuteľností v majetku prenajímateľa (a to aj budúce právne predpisy účinné v čase uskutočnenia oznámenia nájomcu o uplatnení opcie, v čase rozhodovania Mestského zastupiteľstva v Žiline, v čase prípadného uzavretia kúpnej zmluvy) majú prednosť pred ustanoveniami tohto článku zmluvy, ktoré by s nimi boli v rozpore.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že na základe zákona NR SR č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník, a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, vrátane zákona NR SR 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, je táto zmluva povinne zverejňovaná.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR. Nájomca zabezpečí prvé zverejnenie tejto zmluvy.
3. 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.
4. Právne vzťahy vzniknuté a neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dva (2) rovnopisy. Ustanovenie podľa prvej vety tohto bodu sa neuplatní v prípade, že zmluva bude zmluvnými stranami podpísaná kvalifikovaným elektronickým podpisom (KEP) v súlade so zákonom č. 272/2016 Z. z. o dôveryhodných službách pre elektronické transakcie na vnútornom trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o dôveryhodných službách) v znení neskorších predpisov a Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 910/2014 z 23. júla 2014 o elektronickej identifikácii a dôveryhodných službách pre elektronické transakcie na vnútornom trhu a o zrušení smernice 1999/93/ES (Nariadenie eIDAS).
6. Uzatvorenie zmluvy bolo schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline prijatým na jeho 18. zasadnutí konanom dňa 24.06.2025 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s čl. 12 ods. 6 písm. a) a d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina a v spojení s čl. 12 ods. 7 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.
7. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpisujú.

V Žiline, dňa.....

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Peter Fiabáne
primátor

V Bratislave, dňa.....

Za nájomcu:

.....
Ing. Peter Šesták
generálny riaditeľ sekcie ekonomiky
Ministerstva vnútra Slovenskej republiky