

Zmluva o nájme nehnuteľného majetku č. 0019/OALM/2023-27

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Sídlo:
Štat. orgán:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT/BIC:
Zriaďovateľ a vlastník majetku:
(ďalej len „prenajíateľ“)

Obchodná akadémia

Nábr. K. Petroviča 1571, 031 47 Liptovský Mikuláš
Mgr. Anna Dvorščáková, riaditeľka školy
31926754
2021484421
Štátna pokladnica Bratislava
SK09 8180 0000 0070 0048 3614
SPSRSKBA
Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

a

Nájomca:

Sídlo:
V zastúpení:

IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Právna forma:
Zapísaný v registri:

Slovak Telekom, a. s.

Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
Mgr. Alena Kupková, senior špecialista správy majetku
na základe poverenia k Podpisovému poriadku
spoločnosti Slovak Telekom, a. s.
35763469
2020273893
SK2020273893
akciová spoločnosť
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského
súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 2081/B
PN-Invoice.ST@invoicedtse.telekom.de
alebo
Slovak Telekom, a.s.
PO Box 75, 820 16 Bratislava 216

Adresa na doručovanie faktúr:

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 1777 budovy Školského internátu OA, Nábr. K. Petroviča 1571, 031 47 Liptovský Mikuláš postavenej na pozemku parc. KN- C č. 211, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Palúdzka, zapísaná na liste vlastníctva č. 4728, ktorý je vedený Okresným úradom v Liptovskom Mikuláši, katastrálnym odborom.

2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom 007-OA/2023, ktorý bol zverejnený v dobe od 09.05.2023 do 25.05.2023.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to priestor na streche internátu o výmere 6,80 m² (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „priestor“).
2. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca má na predmet nájmu časovo neobmedzené vstupy pre zamestnancov zabezpečujúcich výstavbu, kontrolu a údržbu technológie základňovej stanice VKS a jej infraštruktúry. Prenajímateľ umožní na základe služobných preukazov a preukazov totožnosti vstup zodpovedným zamestnancom nájomcu. Zoznam týchto zamestnancov tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Prenajímateľ nájomcovi odovzdá kľúče od predmetu nájmu, aby zamestnanci nájomcu mohli v prípade poruchy okamžite zasiahnuť.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom umiestnenia a užívania infraštruktúry a technologického zariadenia základňovej stanice verejnej elektronickej komunikačnej siete s názvom „LM_NAB“.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.07.2023 do 30.06.2025.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy prenajatý priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, nevyhnutné zmeny a stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na

obvyklé opotrebenie, ak tieto náklady prenajíateľ preukázateľne a opodstatnene vynaloží v prípade nesplnenia povinnosti nájomcu podľa bodu 1.

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajíateľovi dohodnuté nájomné – **743,00 €**/ m² (slovom: Sedemsto štyridsať tri eur). Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v čl. I. bode 1. predstavuje **5 052,40 €** (slovom: Päťtisíc päťdesiat dva eur a štyridsať centov). Dojednaná cena nájmu je bez DPH, prenajíateľ nie je platiteľom DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v polročných platbách a to k 30.8. a k 28.2. príslušného roka na základe faktúr, ktoré vystaví prenajíateľ. Doba splatnosti je 45 dní od doručenia faktúry nájomcovi. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v súlade s platnou slovenskou legislatívou a číslo tejto zmluvy. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať stanovené náležitosti, je ju nájomca oprávnený vrátiť prenajíateľovi na prepracovanie, pričom nová lehota splatnosti faktúry začne plynúť dňom odoslania opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi.
3. Faktúry môžu byť nájomcovi doručované:
 - i. elektronicky e-mailom v PDF podobe na adresu:
PN-Infoice.ST@invoicedtse.telekom.de
Jeden e-mail môže obsahovať maximálne 1 (jednu) PDF faktúru, maximálna veľkosť e-mailu je 10 MB. Faktúra PDF musí byť pridaná ako príloha k e-mailu. Prílohy k faktúre sa nesmú odosielať ako samostatný súbor. Príloha k faktúre (dodací list, súpis prác, akceptačný protokol atď.) musia byť súčasťou faktúry. Žiadne ďalšie prílohy (JPG, GIF atď.) nesmú byť v e-maile (aj v podpise), pretože z bezpečnostných dôvodov budú zamietnuté.

alebo
 - ii. v papierovej forme na adresu: **Slovak Telekom, a. s., PO Box 75, 820 16 Bratislava 216.**
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca je oprávnený svoje finančné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo, ktoré vzniknú v súvislosti s touto Zmluvou, plniť aj prostredníctvom tretej strany, najmä vo forme vykonávania platieb z účtov, ktorých vlastníkom nie je nájomca. Prenajíateľ nie je oprávnený takéto plnenie poskytnuté prostredníctvom tretej strany odmietnuť. Plnenie poskytnuté prostredníctvom tretej strany sa bude považovať za plnenie nájomcu. Pri úhrade treťou stranou musí byť uvádzaný správny variabilný symbol (číslo faktúry) a v správe pre prenajíateľa musí byť uvedený text: nájomné Slovak Telekom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajíateľ od 01.01.2024.

6. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom.
7. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
8. Súčasne s prvou platbou nájomného bude zaslaná samostatná faktúra vo výške 26,67 €, ktorá zohľadňuje vecné náklady, ktoré vznikli vyhlasovateľovi v súvislosti s priamym nájomom v zmysle bodu 11) Zámeru a podmienok priameho nájmu majetku ŽSK č. 007-OA/2023.

Článok VII. Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Článok VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu,
- c) povinnosť zabezpečiť nájomcovi časovo neobmedzený prístup na predmet nájmu v zmysle čl. II. bod 3. tejto zmluvy.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné včas v termíne splatnosti,
- c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
- d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä odstrániť a odvieť všetok odpad, ktorý vznikne pri inštalácii a údržbe technológií,
- e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť,

- potrebu opráv, ktoré sú v réžii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
- f) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení,
 - g) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),
 - h) povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení,
 - i) povinnosť nakladať a zaobchádzať s odpadmi v súlade s právnymi predpismi platnými v oblasti odpadového hospodárstva.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy a napriek písomnej výzve prenajímateľ nevykoná nápravu ani v primeranej, minimálne však 7 dňovej lehote, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.
7. Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy okrem zákonných dôvodov aj ak:

- a) nájomca stratí schopnosť prevádzkovať zariadenia, ktoré boli umiestnené na predmete nájmu,
- b) nastanú zmeny v technických, alebo právnych normách, alebo potreba inštalácie doposiaľ nevyvinutej technológie si vyžadujú také úpravy, že nájomca nebude môcť z týchto dôvodov zariadenie ďalej prevádzkovať,
- c) prenajímateľ podstatne porušuje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy, pričom za podstatné porušenie sa považuje opakované porušenie akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy alebo z právnej úpravy pre prenajímateľa,
- d) technologické zariadenie umiestnené na predmete nájmu nebude slúžiť na prenos signálu nájomcu alebo jeho právneho nástupcu,
- e) prenajímateľ urobil na predmete nájmu také úpravy, ktoré obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je predmet nájmu prenajatý.

8. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia jednej zmluvnej strany o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. bod 5 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený aj bez súhlasu prenajímateľa jednostranne previesť na tretiu osobu (ďalej len „nový nájomca“) svoje práva a povinnosti z tejto zmluvy tak, aby sa nový nájomca stal zmluvnou stranou tejto zmluvy namiesto nájomcu, a to za nasledovných podmienok:
 - a) nájomca je oprávnený práva a povinnosti z tejto zmluvy previesť na nového nájomcu len v prípade, že na nového nájomcu prevedie vlastnícke právo k veciam, ktoré má nájomca na základe tejto zmluvy priamo umiestnené na/v predmete nájmu;
 - b) účinnosť prevodu práv a povinností nemôže nastať skôr ako sa nový nájomca stane vlastníkom vecí, ktoré má nájomca na základe tejto zmluvy priamo umiestnené na/v predmete nájmu, alebo ako nájomca v súvislosti s prevodom vlastníctva na nového nájomcu, tieto veci odovzdá novému nájomcovi, a to podľa toho, ktorá zo skutočností nastane skôr;
 - c) prevod práv a povinností je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi, pričom prevod práv a povinností bude účinný ku dňu, v ktorom nájomca písomne oznámi prenajímateľovi prechod práv a povinností na nového nájomcu; avšak ak nájomca v písomnom oznámení uvedie neskorší deň, ku ktorému nastane účinnosť prevodu, prevod práv a povinností bude účinný ku dňu uvedenému v oznámení;
 - d) prevod práv a povinností sa nebude týkať jednotlivých záväzkov, ktoré vzniknú pred účinnosťou prevodu práv a povinností, najmä prevodom nebudú dotknuté finančné a iné pohľadávky (napr. nárok na úradu nájomného, nárok na úrok z omeškania, nárok

na náhradu škody a pod.), ktoré zmluvným stranám vzniknú pred účinnosťou prevodu práv a povinností.

Ustanoveniami tohto bodu však nie sú dotknuté prípady, kedy práva a povinnosti z tejto zmluvy prejdú na právnych nástupcov zmluvných strán v prípadoch ustanovených právnymi predpismi (napr. dedenie, prevod (časti) podniku zmluvnej strany, vklad (časti) podniku ako nepeňažného vkladu do obchodnej spoločnosti, zánik zmluvnej strany s právnym nástupcom (splynutie, zlúčenie, rozdelenie) a pod.).

4. Prenajímateľ si je vedomý skutočnosti, že s údajmi uvedenými v tejto zmluve sa bude v nevyhnutnom rozsahu oboznamovať aj spoločnosť Deutsche Telekom Shared Services, s. r. o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava, IČO: 44 921 101 a spoločnosť Swiss Point s. r. o., Račianska 8014/153, 831 54 Bratislava, IČO: 35 843 390, ktoré pre spoločnosť Slovak Telekom, a. s. zabezpečujú proces vyhotovenia a správy objednávok a príjem faktúr a pre prípad, že k takémuto oboznámeniu dôjde, s ním prenajímateľ súhlasí.
5. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých obdrží dve vyhotovenia nájomca, jedno prenajímateľ a jedno Žilinský samosprávny kraj.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov ako povinne zverejňovaná zmluva a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť nájomcovi písomne potvrdenie o dni zverejnenia zmluvy v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení zákona č. 546/2010 Z.z. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
8. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - príloha č. 1 - situačný plán prenajatých priestorov a prístupovej cesty,
 - príloha č. 2 - zoznam zamestnancov oprávnených na vstup k technologickým zariadeniam
 - príloha č. 3 - potvrdenie o poverení podpisovať za spoločnosť Slovak Telekom, a. s. pre Mgr. Alenu Kupkovú

V Bratislave, dňa 20.6.2023

V Liptovskom Mikuláši, dňa 30.6.2023

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Slovak Telekom, a. s.
Mgr Alena Kupková
senior špecialista správy
majetku

.....
Obchodná akadémia L. Mikuláš
Mgr. Anna Dvorščáková
riaditeľka školy