

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 0036/OALM/2023-27

(Evid.č. Slovanet: D1.420230706 kontrakt 4700005277)

(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:

#### **Prenajímateľ:**

Sídlo:

Štat. orgán:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

IBAN:

SWIFT/BIC:

Zriaďovateľ a vlastník majetku:  
(ďalej len „prenajímateľ“)

#### **Obchodná akadémia**

Nábr. K. Petroviča 1571, 031 47 Liptovský Mikuláš

Mgr. Anna Dvorščáková, riaditeľka školy

31 626 754

2021484421

Štátna pokladnica, Bratislava

SK09 8180 0000 0070 0048 3614

SPSRSKBA

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

a

#### **Nájomca:**

Sídlo:

Štat. orgán/zastúp.:

IČO:

DIČ:

Právna forma:

Bankové spojenie:

IBAN:

SWIFT:

(ďalej len „nájomca“)

#### **SLOVANET, a. s.**

Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava 2

Ing. Silvester Gál – na základe plnomocenstva

35 954 612

20220059094

akciová spoločnosť

VÚB, a. s. Bratislava

SK72 0200 0000 0015 6097 4158

SUBASKBX

### **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 č. 211, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Palúdzka, zapísaná na liste vlastníctva č. 4728, ktorý je vedený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, 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 012-OA/2023, ktorý bol zverejnený v dobe od 17.10.2023 do 02.11.2023.

## **Článok II. Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v Článku I odsek 1 tejto zmluvy a to – časť strechy internátu o výmere 1,50 m<sup>2</sup> (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).
2. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.
3. Prístup k predmetu nájmu bude zamestnancom nájomcu umožnený 24 hodín denne na základe predloženého zoznamu poverených osôb. Zoznam poverených osôb tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

## **Článok III. Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom umiestnenia technológie na zabezpečenie verejnej elektronickej komunikačnej siete v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov.

## **Článok IV. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 15.11.2023 do 31.10.2024.

## **Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **Článok VI. Nájomné a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajíateľovi dohodnuté nájomné – **744,00 €/ m<sup>2</sup>** (slovom: Sedemstoštyridsaťštyri EUR). Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. I. bude 1. predstavuje **1 116,00 €** (slovom: Jeden tisíc jednastošesťnásť eur). Dojednaná cena nájmu je bez DPH, prenajíateľ nie je platcom DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v štvrt'ročných splátkach do 15.12.2023, 15.3.2024, 15.6.2024 a 15.9.2024. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa uvedený na faktúre. Doba splatnosti každej faktúry je 30 dní od doručenia nájomcovi. Prenajíateľom vystavená

faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať číslo resp. identifikáciu zmluvy a kalendárne obdobie, za ktoré sa nájomné fakturuje.

3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne upraviť z dôvodu úpravy výšky spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR.
5. 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.
6. 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.
7. Z dôvodu, že nájomca užíval predmet nájmu pred účinnosťou tejto zmluvy v období od 1.11.2023 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, v prvej platbe nájomného bude zahrnutá aj náhrada za užívanie predmetu nájmu za uvedené obdobie vo výške určenej podľa počtu dní užívania predmetu nájmu 1 116 € : 365 dní x 14 dní. Zároveň bude v prvej platbe nájomného zahrnutá aj náhrada vecných nákladov, ktoré vznikli prenajímateľovi v súvislosti s priamym nájomom v zmysle bodu 11) Zámeru a podmienok priameho nájmu majetku ŽSK č. 012-OA/2023 vo výške 18,00 EUR.

## **Článok VII.**

### **Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za skutočne spotrebovanú elektrickú energiu na základe nameraných hodnôt na inštalovanom podružnom elektromere, ktorý osadil nájomca na vlastné náklady.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi zálohovo úhradu za služby spojené s nájomom, t. j. úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu podľa odseku 1 mesačne vo výške 100,- € vo štvrtročných platbách na základe faktúry na účet v tvare IBAN: SK09 8180 0000 0070 0048 3614 vedený v Štátnej pokladnici na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť alebo znížiť zálohové platby za dodávku tepelnej energie, ak vyúčtovanie vykáže nedoplatok alebo preplatok za predchádzajúci kalendárny rok presahujúci 10 % z dojednanej zálohy.
4. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby 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.

5. 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.

### **Článok VIII. Sankcie**

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením 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 IX. 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.

#### **2. Na strane nájomcu:**

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom riadne a 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 udržiavať čistotu,
- 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 režii 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 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení.

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.
6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
7. Kontaktná osoba na strane Slovanetu vo veciach obchodno-právnych je Ing. Iveta Poláková, tel. č. 02/208 28 331, mail: [najmy@slovanet.net](mailto:najmy@slovanet.net) a vo veciach technických Ing. Daniel Brestovanský, tel. č. 0907 879 385, mail: [vausza@slovanet.net](mailto:vausza@slovanet.net).
8. Kontaktná osoba na strane prenajímateľa vo veciach obchodno-právnych je Mgr. Anna Dvorščáková, tel. č. 0905 435 162, mail: [oalm@oalm.eu](mailto:oalm@oalm.eu) a vo veciach technických Miroslava Macháčová, tel. č. 044 / 5541288, mail: [machacovam@oalm.eu](mailto:machacovam@oalm.eu)

## **Článok X. 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 len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
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, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.

**Článok XI.**  
**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 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 5 exemplároch, z ktorých obdrží jedno vyhotovenie Žilinský samosprávny kraj a nájomca i prenajímateľ obdržia po 2 exempláre.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nájmu podľa Čl. IV tejto zmluvy s podmienkou, že pred týmto dňom bude zmluva zverejnená v centrálnom registri zmlúv.
5. 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.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy sú:
  - príloha č. 1 - situačný plán prenajatých priestorov
  - príloha č. 2 - zoznam poverených osôb
  - príloha č. 3 – náčrt prístupovej cesty
  - príloha č. 4 – plnomocenstvo Ing. Silvestra Gála

V Liptovskom Mikuláši, dňa 14.11.2023

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

.....  
Ing. Silvester Gál  
vedúci oddelenia výstavby  
a údržby siete a nájmov

.....  
Mgr. Anna Dvorščáková  
riaditeľka školy