

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 02/12/2020

(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:

Číslo účtu:

IBAN:

SWIFT/BIC:

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

(ďalej len „prenajímateľ“)

Obchodná akadémia

Nábr. K. Petroviča 1571, 031 47 Liptovský Mikuláš

Mgr. Anna Dvorščáková, riaditeľka

31926754

2021484421

Štátna pokladnica, Bratislava

7000483614/8180

SK09 8180 0000 0070 0048 3614

SPSRSKBA

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

a

Nájomca:

Sídlo:

Štat. orgán/zastúp.:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Právna forma:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

SWIFT/BIC:

(ďalej len „nájomca“)

SWAN, a. s.

Landererova 12, 811 09 Bratislava

Ing. Stanislav Verešvársky, na základe splnomocnenia zo
dňa 10.3.2020

47 258 314

2120112522

SK2120112522

akciová spoločnosť

Tatra banka, a. s.

2624007381/1100

SK20 1100 0000 0026 2400 7381

TATRSKBX

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 1777 budovy internátu Obchodnej akadémie, 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 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 prenajíateľ evidoval pod číslom 014-OA/2020, ktorý bol zverejnený v dobe od 24.11.2020 do 10.12.2020.

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 priestor – časť strechy internátu o výmere 5,00 m² (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).
2. Predmet nájmu musí byť 24 hodín denne fyzicky prístupný osobám poverených nájomcom. Zoznam týchto osôb tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť za predmet nájmu uvedený v odseku 1 tohto článku nájomné podľa článku VI. a úhradu za služby spojené s nájmom podľa článku VII. zmluvy.
4. Na predmete nájmu ani na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza, podľa bodu 1. Článku I. neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená ani iné práva tretích osôb, ktoré by ohrozili, obmedzili, rušili alebo znemožnili užívanie predmetu nájmu nájomcom na dohovorený účel.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom umiestnenia technologických zariadení súvisiacich s výstavbou a prevádzkovaním verejnej elektronickej komunikačnej siete.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 30.12.2020 do 14.10.2021.

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 nevyhnutné a preukázateľné 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 prenajímateľovi dohodnuté nájomné – 646,50 €/m²/rok (slovom: šesťsto štyridsať šesť € a 50/100 centov). Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. I. bode 1. predstavuje 3232,50 € (slovom: tritisíc dvestotridsaťdva € a 50/100 centov). Dojednaná cena nájmu je bez DPH, prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v štvrtročných splátkach vo výške 808,13 € a to vždy do 28. januára 2021, 28. apríla 2021, 28. júla 2021 na základe faktúr, ktoré vystaví prenajímateľ. Doba splatnosti je 30 dní od doručenia faktúry.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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 prenajímateľ najskôr od 1.1.2021.
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 15.10.2020 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 t. j. 3232,50 € : 366 x 76 dní a vecné náklady, ktoré vznikli vyhlasovateľovi v súvislosti s priamym nájmom v zmysle bodu 11) Zámeru a podmienok priameho nájmu majetku ŽSK č. 014-OA/2020 vo výške 78,00 EUR.

Článok VII. Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za dodávku elektrickej energie **mesačne zálohovo vo výške 140,- €** (slovom: jednoštyridsať €) a to vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ.
2. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zaplatených zálohových platieb nájomcom do 30 dní od ukončenia zmluvy podľa skutočných nákladov. V lehote do 30 dní od doručenia

vyúčtovania prenajímateľom je nájomca povinný uhradiť nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok. V prílohe č. 3 nájomca uvádza spotrebu elektrickej energie za jeden deň za všetky zariadenia odoberajúce elektrickú energiu (W x 24 h).

3. 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.
4. 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.
5. Z dôvodu, že nájomca užíval predmet nájmu pred účinnosťou tejto zmluvy v období od 15.10.2020, vo vyúčtovacej faktúre za spotrebu el. energie bude zahrnutá aj spotreba za toto obdobie.

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 0,05 % 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 zaplatennej 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 v doprovode nájomcu,
- c) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu,
- d) prenajímateľ sa zaväzuje, že ak iná osoba prejaví záujem o nájom alebo iné užívanie časti nehnuteľnosti vymedzenej v odseku 1 čl. I. zmluvy bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania, a takýto nájom alebo užívanie inou osobou by mohli

ohroziť, obmedziť, rušiť alebo znemožniť účel nájmu podľa čl. III. zmluvy, prenajímateľ povolí toto užívanie, resp. uzavrie nájomnú zmluvu až po tom, čo dostane písomný súhlas nájomcu.

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 nájomom 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 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) v prípade, že sa prenajímateľ dozvie o akejkoľvek plánovanej aj neplánovanej skutočnosti, ktorá môže v budúcnosti ohroziť, obmedziť, rušiť alebo znemožniť účel nájmu, alebo by mala za následok stratu spôsobilosti predmetu na dohovorené užívanie, túto skutočnosť bezodkladne oznámi nájomcovi na **Dohľadové centrum na t.č. 0908 706 819** alebo elektronicky na e-mail: **helpdesk@swan.sk**. Takto je prenajímateľ povinný informovať najmä o:
 - odstávke elektrickej energie,
 - výkone prác alebo činností, ktoré môžu vychýliť, zatieniť a znefunkčniť anténny systém alebo znefunkčniť iné zariadenie inštalované nájomcom.Prenajímateľ sa zaväzuje takto upozorniť nájomcu na každú krízovú skutočnosť, ktorá sa už stala, ak sa o nej dozvedel (napr. poškodenie a znefunkčnenie predmetu nájmu a zariadení inštalovaných nájomcom vyššou mocou, podozrenie zo vstupu do predmetu nájmu a manipulácie so zariadeniami nepovolánymi osobami a pod.).
3. Nájomca má právo používať spoločné priestory prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu (vstupný priestor do prenajímaného objektu).

4. 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.
5. 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.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
7. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

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 dva mesiace je 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.

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 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
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 na webovom sídle prenajímateľa. Prenajímateľ zodpovedá za zverejnenie zmluvy riadne a včas.
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.

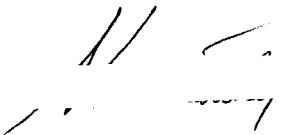
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
- príloha č. 1 - písomné splnomocnenie zástupcu nájomcu
 - príloha č. 2 - zoznam osôb poverených nájomcom
 - príloha č. 3 - parametre inštalovanej technológie – spotreba el. energie
 - príloha č. 4 – náčrt prístupovej cesty a náčrt prenajatých priestorov

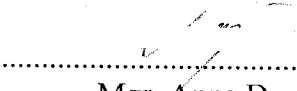
V Bratislave, 28.12.2020

V Liptovskom Mikuláši, dňa 30.12.2020

Nájomca:

Prenajímateľ:


.....
Ing. Stanislav Verešvársky
technický riaditeľ
na základe plnej moci


.....
Mgr. Anna Dvorščáková
riaditeľka školy