

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 12/2022

(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:	Spojená škola
Sídlo:	Československej armády 24, 036 01 Martin
V zastúpení:	PaedDr. Jozef Zanolit, riaditeľ
IČO:	170 504 99
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK79 8180 0000 0070 0048 3809
BIC:	SPSRSKBA
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Slovak Telekom, a.s
Sídlo:	Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
V zastúpení:	Mgr. Alena Kupková, senior analytik. Splnomocnená na základe Podpisového poriadku spoločnosti Slovak Telekom, a.s.
IČO:	35 763 469
DIČ:	2020273893
IČ DPH:	SK 2020273893
Registrácia:	Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel SA, vložka č. 2081/B
Adresa na doručovanie faktúr:	PN-Invoice.ST@invoicedtse.telekom.de alebo Slovak Telekom, a.s. P.O. Box 75, 820 16 Bratislava 216

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I.**Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom stavby s. č. 1049 postavenej na pozemku parc. KN-C č. 2138/2, nachádzajúcej sa v k. ú. Turany, zapísanej na liste vlastníctva č. 2383, ako budova učilišťa, ktorý je vedený Okresným úradom v Martine, katastrálnym odborom pre vlastníka – Žilinský samosprávny kraj, v správe Spojenej školy, Československej armády 24, 036 01 Martin.
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 Z12/2022, ktorý bol zverejnený v dobe od 27.5.2022.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor a časť strechy stavby uvedenej v článku I. odsek 1 tejto zmluvy, ktorá je vedená Katastrálnym odborom Okresného úradu Martin pre vlastníka – Žilinský samosprávny kraj, v správe Spojenej školy, Komenského 1049/23, 038 53 Turany vo výmere 78,44 m² a to nasledovne :
 - a) nebytový priestor – miestnosť, nachádzajúca sa na 7. poschodí stavby, o celkovej výmere **25 m²** (ďalej len „nebytový priestor“)
 - b) ostatné priestory nachádzajúce sa na streche stavby, v celkovej výmere **53,44 m²** (stožiar - 49 m², káblové rošty – 4,44 m²), bližšie zakreslený na nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 (ďalej len „ostatné priestory“),
(nebytový priestor a ostatné priestory ďalej len „predmet nájmu“). Kópia listu vlastníctva č. 2383 tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom umiestnenia a užívania technologického zariadenia a príslušnej infraštruktúry rádioreleového bodu a základňovej stanice Verejnej elektronickej komunikačnej siete (ďalej len „VKS“) s názvom „Turany MT_TUR“, zahrňujúc výmeny, opravy, úpravy a dopĺňanie potrebných častí technologického zariadenia (ďalej len „dohodnutá stavba), ktoré bude prevádzkovať v súlade s predmetom činnosti nájomcu podľa výpisu z Obchodného registra, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 3 tejto zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **do 31.07.2023**.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o odovzdaní predmetu nájmu a uviesť v ňom aj stav predmetu nájmu.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia nájmu podľa tejto zmluvy predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom.

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné – **ročne 44,63 €/m², t.j. 3.500,77 €** slovom: tritisícpäťsto eur a 77/100 centov ročne. V nájomnom sú zahrnuté všetky náklady a výdavky, ako aj akékoľvek iné plnenia finančnej alebo nefinančnej povahy, ktoré prenajímateľ vynaloží za účelom splnenia jednotlivých povinností podľa tejto zmluvy
2. Nájomné nájomca uhrádza v príslušnom kalendárnom roku, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry prenajímateľa, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet č. SK79 8180 0000 0070 0048 3809, vedený v Štátnej pokladnici uvedený vo faktúre. Prenajímateľ vystaví jednotlivé faktúry vždy do 31.5. príslušného kalendárneho roka. Jednotlivé faktúry sú splatné do 45 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.
3. Faktúra vystavená podľa tejto zmluvy musí obsahovať všetky náležitosti v súlade s platnou slovenskou legislatívou a číslo objednávky vystavenej nájomcom, alebo v prípade, že sa objednávka nebude

vystavovať, tak číslo tejto zmluvy pridelenej nájomcom. V prípade, ak faktúra nebude vystavená v súlade s predchádzajúcou vetou, nájomca môže vrátiť túto faktúru prenajímateľovi na dopracovanie, resp. prepracovanie, pričom sa lehota splatnosti prerušuje a nová lehota splatnosti začína plynúť odo dňa doručenia novej faktúry nájomcovi.

4. Faktúry môžu byť Nájomcovi doručované:
 - a) elektronicky e-mailom v PDF podobe na adresu: **PN-Invoice.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
 - b) v listinnej (papierovej) forme na adresu: **Slovak Telekom, a.s., PO Box 75, 820 16 Bratislava.**
5. 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. Prenajímateľ nie je oprávnený takéto plnenie poskytnuté prostredníctvom tretej strany odmietnuť. Plnenie poskytnuté prostredníctvom tretej strany sa bude považovať za plnenie Nájomcu.
6. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné platený prostredníctvom banky, je splnený ak príslušná platba bude v deň splatnosti platby odpísaná z bankového účtu nájomcu v prospech účtu prenajímateľa.
7. V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne v priebehu kalendárneho roka, za ktorý už bolo nájomné nájomcom zaplatené, prenajímateľ je povinný najneskôr do 15 dní odo dňa zániku tejto zmluvy vrátiť na účet nájomcu alikvotnú časť uhradeného nájomného za tento kalendárny rok.
8. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
9. Dohodnutá výška nájomného sa bude upravovať jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Toto právo môže prenajímateľ uplatniť prvýkrát po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od posledného uplatnenia tejto inflačnej klauzuly. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. V prípade, že toto právo prenajímateľ neuplatní v období kalendárneho roka, nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý bola ročná miera inflácie vyhlásená Štatistickým úradom Slovenskej republiky, stráca nárok uplatňovať právo na zvýšenie nájomného za toto obdobie v nasledujúcich rokoch trvania tejto zmluvy. Zvýšenie nájomného je účinné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.
10. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať túto službu spojenú s nájomom: elektrickú energiu (ďalej len „služba“). Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za túto službu.
2. Nájomca bude odoberať elektrickú energiu z prírodného uzla zriadeného pre prenajímateľa. Nájomca uhradí ním skutočne spotrebovanú energiu po predložení faktúry vystavenej energetickým závodmi, na

základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 15. dňa v mesiaci, na ktorej bude uvedená cena za nájomcom skutočne spotrebovanú elektrickú energiu odmeranú podružným meračom. Zápis o počiatočnom stave elektromeru bude obsahom protokolu o odovzdaní predmetu nájmu. Splatnosť faktúry, ktorou bude prenajímateľ požadovať úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu nájomcom je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

3. Faktúra vystavená podľa tejto zmluvy musí obsahovať všetky náležitosti v súlade s platnou slovenskou legislatívou a číslo objednávky vystavenej nájomcom, alebo v prípade, že sa objednávka nebude vystavovať, tak číslo tejto zmluvy pridelenej nájomcom. V prípade, ak faktúra nebude vystavená v súlade s predchádzajúcou vetou, nájomca môže vrátiť túto faktúru prenajímateľovi na dopracovanie, resp. prepracovanie, pričom sa lehota splatnosti prerušuje a nová lehota splatnosti začína plynúť odo dňa doručenia novej faktúry nájomcovi.
4. Ak nájomca neuhradí úhrady za služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenie Vlády SR č. 87/1995 Z.Z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v plnom znení.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania,
- 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 dodávať služby spojené s nájmom špecifikované v čl. VII., bod 1, pričom za porušenie tejto povinnosti sa nepovažuje, ak prenajímateľ nemá objektívne možnosť dodať služby (dodávku elektrickej energie, prípadne ďalšie služby). Za takéto prípady sa považujú najmä prerušenia dodávky elektrickej energie jeho zmluvným dodávateľom z akýchkoľvek dôvodov, nemožnosť dodania elektrickej energie v dôsledku živelných udalostí, prípadov vyššej moci alebo iných okolností nemajúcich pôvod v konaní prenajímateľa. O prerušení dodávky elektrickej energie je prenajímateľ povinný bezodkladne informovať nájomcu na tel.č. **0903 700 090** alebo na emailovú adresu : vyypadky.elektliny@telekom.sk.
- d) povinnosť umožniť nájomcovi neobmedzený prístup do predmetu nájmu 24 hodín denne a 7 dní v týždni

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 bežnú údržbu predmetu nájmu,
- 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 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 zmeny a skutočnosti, ktoré majú alebo môžu mať vplyv na zmluvný vzťah založený touto zmluvou

3. Nájomca má právo používať spoločné priestory (chodby, schodištia, vrátane toaliet) v rozsahu nevyhnutnom na prístup a nakladanie s telekomunikačným zariadením umiestneným v predmete nájmu.

- Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ súhlasí, aby nájomca po písomnom súhlase vynaložené náklady na stavebné úpravy odpisoval vo svojej účtovnej a daňovej evidencii. V prípade predčasného ukončenia nájmu bude zostatková hodnota technického zhodnotenia vykonaného nájomcom na majetku prenajímateľa predmetom samostatného dodatku k tejto zmluve. 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.
- Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom pokiaľ neboli spôsobené jeho konaním.

Článok IX. Skončenie nájmu

- Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.
- Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
- 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. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, 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.
- 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. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z týchto dôvodov:
 - nájomca prestane prevádzkovať zariadenia, ktoré boli umiestnené na predmete nájmu,
 - nastanú zmeny v technických, alebo právnych normách, alebo potreba inštalácie doposiaľ nevyvinutej technológie si vyžaduje také úpravy, že nájomca nebude môcť z týchto dôvodov zariadenie ďalej prevádzkovať,
 - technologické zariadenie umiestnené na predmete nájmu nebude slúžiť na prenos signálu nájomcu alebo jeho právneho nástupcu,
 - prenajímateľ urobil na predmete nájmu také úpravy, ktoré obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je predmet nájmu prenajatý.
- Odstúpenie musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením prenajímateľovi.

Článok X. Záverečné ustanovenia

- Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. odsek 7.
- 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.
- Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja je na uzatvorenie tejto zmluvy potrebný predchádzajúci súhlas predsedu ŽSK.

- Zmluva bola vyhotovená v šiestich exemplároch, z ktorých štyri vyhotovenia dostane nájomca, po jednom prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
- Prenajímateľ si je vedomý skutočnosti, že s údajmi uvedenými v tejto zmluve sa bude v nevyhnutnom rozsahu oboznamovať aj spoločnosť Deutsche Telekom Services Europe Slovakia 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: 35843390, 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.
- Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu predsedu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. IV tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle prenajímateľa.
- 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.

V Martine, dňa 10.6.2022

V Bratislave, 15-06-2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

PaedDr. Jozef Zanolit
Riaditeľ školy

Slovak Telekom, a.s.
Mgr. Alena Kupková
Senior analytik