

## ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“)

**Prenajíateľ:** **ORAVSKÉ VÝROBNÉ DRUŽSTVO**  
Sídlo: Nemocničná 1, 026 01 Dolný Kubín, SR  
IČO: 36 379 816  
DIČ: 2020131036  
IČ DPH: SK 2020131036  
zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Dr,  
vložka číslo: 10020/L  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.  
IBAN: SK85 0900 0000 0051 5959 9193  
V zastúpení: Ing. Ján Pangrác - predseda,  
Daniel Chomistek - poverený člen

(ďalej aj len „prenajíateľ“ alebo „zmluvná strana“)

a

**Nájomca:** **Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky**  
So sídlom : Pribinova 2, 812 72 Bratislava  
IČO : 00 151 866  
V zastúpení: Ing. Jozef Čapuška, generálny riaditeľ sekcie informatiky,  
telekomunikácií a bezpečnosti Ministerstva vnútra SR (na základe plnej  
moci č. KM-OPS-2019/002021-033 zo dňa 14.03.2019  
DIČ : 2020571520  
Bankové spojenie : Štátna pokladnica  
IBAN : SK05 8180 0000 0070 0017 9882  
SWIFT : SPSRSKBA

(ďalej len „nájomca“ alebo „zmluvná strana“)

### čl. I.

#### Všeobecné ustanovenia

- 1.1. Prenajíateľ je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľného majetku v spoluvlastníckom podiele 154615/305029 k celku – budovy so súpisným číslom 2051, postavenej na pozemku C-KN, parcela č. 511/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 942 m<sup>2</sup>, evidovanej v katastri nehnuteľností, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Dolný Kubín na liste vlastníctva č. 3891, katastrálne územie Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín (ďalej len „budova“).

1.2. Prenajíateľ vyhlasuje, že ako väčšinový podielový spoluvlastník a správca budovy, na základe Dohody spoluvlastníkov o užívaní, správe a hospodárení so spoločnou budovou zo dňa 30.6.2019 (ďalej len „Dohoda spoluvlastníkov“), je podľa Čl. IV. ods. 32 Dohody spoluvlastníkov oprávnený prenechať do nájmu nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v budove, ktoré sú špecifikované v článku II. ods. 2.1. tejto zmluvy.

## **čl. II. Predmet a účel nájmu**

2.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove špecifikovanej v čl. I. ods 1.1. tejto zmluvy, a to:

- nebytové priestory – miestnosť č. 519 o výmere 2 m<sup>2</sup>, nachádzajúca sa v budove na 5. poschodí (vedľa mužského WC),
- ostatné priestory vo výmere 9,21 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v priestoroch strechy nad výtahovou šachtou, ktoré sú potrebné na umiestnenie anténnych nosičov a antén tak, ako je to zrejmé zo zákresu, ktorý je prílohou č.2 a neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

2.2. Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania rádiokomunikačného zariadenia siete SITNO – umiestnenia a prevádzkovania anténnych nosičov, antén a potrebných technologických a spojovacích zariadení, a nájomca ho za týmto účelom za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do nájmu preberá.

2.3. Nájomca môže predmet nájmu využívať len na účely dohodnuté touto zmluvou.

## **čl. III. Doba nájmu**

3.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že trvanie tejto zmluvy sa po jej skončení uplynutím doby nájmu podľa odseku 3.1. tohto článku alebo po jej skončení uplynutím doby nájmu podľa tohto odseku tohto článku zmluvy vždy automaticky predlžuje na dobu 3 rokov za rovnakých podmienok, pokiaľ jedna zmluvná strana písomne neoznámí druhej zmluvnej strane najneskôr 180 dní pred zánikom tejto zmluvy uplynutím doby nájmu podľa odseku 3.1. alebo tohto odseku tohto článku zmluvy svoj úmysel, že trvá na zániku tejto zmluvy ku dňu, ku ktorému uplynie doba nájmu podľa odseku 3.1. alebo podľa tohto odseku tohto článku zmluvy.

## **čl. IV. Nájomné a spôsob jeho platenia**

4.1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán vo výške **3984,- EUR ročne**, čo predstavuje sumu **996,- EUR štvrt'ročne**. Nájomné je oslobodené od dane z pridanej

hodnoty (DPH) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

4.2. Nájomné nájomca uhradza štvrťročne vopred na základe faktúry prenajímateľa, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ vystaví jednotlivé faktúry vždy najneskôr k 5. dňu kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa nájomné platí. Jednotlivé faktúry sú splatné do 30 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi. Nájomné sa považuje za uhradené dňom odpísania finančných prostriedkov z účtu nájomcu.

4.3. Alikvotnú čiastku prvého nájomného za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.09.2019 uhradí nájomca prenajímateľovi na základe faktúry, ktorá bude vystavená a zaslaná nájomcovi do 30 dní po podpísaní tejto zmluvy tak, ako je stanovené v odseku 4.2. tohto článku zmluvy.

4.4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného až do výšky miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, ktorá bola zverejnená Štatistickým úradom SR, pričom prvýkrát bude uplatnená v roku 2021. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ vykonať raz ročne k 01. júlu, pričom takto zmenená výška nájomného bude platiť až do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka. O zmene výšky nájomného upovedomí prenajímateľ nájomcu písomne do 15. júna.

## **čl. V.**

### **Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich platenia**

5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v dohodnutom nájomnom (článok IV., ods. 4.1. tejto zmluvy), je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (upratovanie prístupových priestorov, likvidácia bežného odpadu v kontajneri – okrem nebezpečného odpadu a odpadu, ktorý vznikne po stavebných prácach a ktorý si nájomca likviduje na vlastné náklady a nebezpečenstvo).

5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá úhrada za elektrickú energiu.

5.3. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi súhlas a umožní mu zavedenie prívodu elektrického prúdu k predmetu nájmu. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí prívod elektrického prúdu z miesta určeného prenajímateľom a uzavrie samostatnú zmluvu s príslušným dodávateľom elektrickej energie a nainštaluje si samostatný elektromer. V prípade, ak nebude možné uzatvoriť zmluvu s dodávateľom elektrickej energie, nájomca bude raz ročne uhrádzať náhradu za ním skutočne spotrebovanú elektrickú energiu prenajímateľovi na základe faktúry, ktorej prílohou bude vždy kópia faktúry vystavenej energetickými závodmi, spolu s dokladom vystaveným prenajímateľom, na ktorom bude uvedený spôsob výpočtu ceny nájomcom skutočne spotrebovanej energie na základe podružným meračom nameraných hodnôt. Zápis o počiatočnom stave elektromeru bude obsahom protokolu o odovzdaní predmetu nájmu.

## **čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán**

### 6.1. Prenajíateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať kľúče od predmetu nájmu pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi,
- b) umožniť vykonanie stavebných a iných úprav na predmete nájmu v súlade s projektom po predložení stavebného alebo iného povolenia stavebného úradu, ktorého vydanie bude potrebné pre realizáciu úprav na predmete nájmu z dôvodu prevádzkovania technologického zariadenia,
- c) zabezpečiť plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR v spoločných priestoroch budovy,
- d) v prípade vzniku havárie, potreby opráv, úprav, výmeny, dopĺňania, kontroly, revízie, modernizácie alebo plánovanej rekonštrukcie na technologickom zariadení nájomcu umiestnenom na predmete nájmu, umožniť prístup nájomcovi na predmet nájmu,
- e) zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu,
- f) nezasahovať do zariadení vo vlastníctve nájomcu,
- g) poskytnúť nájomcovi včas všetky podklady, doklady a informácie, ktoré sú potrebné na riadne splnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných v SR týkajúcich sa umiestnenia dohodnutých technologických prvkov na predmete nájmu.

### 6.2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) platiť prenajíateľovi nájomné v dohodnutých termínoch,
- b) užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel,
- c) chrániť v rámci svojich možností predmet nájmu pred poškodením a zničením,
- d) pri skončení nájmu demontovať technologické zariadenie nájomcu z predmetu nájmu a odovzdať prenajíateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a technické zhodnotenie predmetu nájmu a stavebné úpravy a nevyhnutné zmeny vykonané nájomcom so súhlasom prenajíateľa, a to v lehote do dvoch mesiacov odo dňa skončenia nájmu založeného touto zmluvou,
- e) dodržiavať požiarno-poplachové smernice prenajíateľa,
- f) pred vykonávaním akýchkoľvek stavebných úprav a iných zásahov do predmetu nájmu (nie technologického zariadenia nájomcu) zabezpečiť si písomný súhlas prenajíateľa a príslušné rozhodnutie orgánu štátu potrebné k takejto úprave,
- g) že pri prácach na technologickom zariadení, ako aj pri prevádzke tohto zariadenia, bude dodržiavať protipožiarné a bezpečnostné predpisy pre prácu na elektrickom zariadení tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť a ochrana zdravia vlastníkov a iných nájomcov priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti,
- h) nezasahovať do cudzích zariadení bez vedomia a súhlasu prenajíateľa,
- i) v prípade, ak zistí potrebu vykonania opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajíateľ, bez zbytočného odkladu oznámiť túto skutočnosť prenajíateľovi. V prípade, ak si nájomca nesplní túto povinnosť, je povinný nahradiť prenajíateľovi škodu, ktorá vznikla prenajíateľovi v súvislosti s porušením tejto povinnosti,
- j) že v prípade akéhokoľvek poškodenia predmetu nájmu, alebo iných priestorov v alebo na budove, ktoré bude spôsobené činnosťou nájomcu, alebo jeho dodávateľov, počas prevádzkovania technického zariadenia, nájomca odstráni toto poškodenie bezodkladne na vlastné náklady. Ak poškodením, alebo pri odstraňovaní poškodení vznikne prenajíateľovi alebo komukoľvek inému škoda, túto sa zaväzuje nájomca nahradiť do 30 dní od jej vyčíslenia a vyzvania na jej náhradu poškodeným.

6.3. Nájomca vyhlasuje, že ním inštalované zariadenia spĺňajú príslušné technické normy podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných v SR a že nájomca nemá vedomosť o tom, že by tieto zariadenia rušili vysielanie alebo príjem súčasných zariadení prenajímateľa, alebo osôb, ktoré majú prenajaté priestory v budove, osobitne zariadení pre príjem televíznych alebo rádiových programov, alarmov alebo iných systémov v alebo na nehnuteľnosti, v a na ktorej sa nachádza predmet nájmu, využívajúcich rádiové elektrické frekvencie.

6.4. V prípade, ak by došlo k rušeniu akýchkoľvek zariadení, zmluvné strany sa zaväzujú, že budú v dobrej viere spolupracovať a urobia všetky nevyhnutné kroky pre nápravu za účelom zmeny alebo odstránenia takéhoto závadného stavu.

## **čl. VII. Ďalšie dojednania**

7.1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.

7.2. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.

7.3. Časovo neobmedzené vstupy na predmet nájmu pre zamestnancov zabezpečujúcich údržbu a opravy umožní prenajímateľ tak, že nájomcovi odovzdá kľúče od budovy a strechy tak, aby zamestnanci nájomcu mohli v prípade poruchy okamžite zasiahnúť. Nájomca nie je oprávnený nechať si vyhotoviť viac kľúčov, ako mu odovzdá prenajímateľ a v prípade straty je povinný nechať na vlastné náklady vyhotoviť kľúče pre všetkých spoluvlastníkov budovy i ostatných nájomcov.

## **čl. VIII. Odovzдание predmetu nájmu nájomcovi a jeho úpravy**

8.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä:

- a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi,
- b) zoznam zariadení vo vlastníctve prenajímateľa nachádzajúcich sa na predmete nájmu a ich stav,
- c) údaj o stave na merači elektrickej energie pokiaľ sa takýto merač na predmete nájmu nachádza,
- d) potvrdenie o odovzdaní kľúčov od predmetu nájmu nájomcovi s uvedením počtu odovzdaných kľúčov,
- e) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
- f) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán.

8.3. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany rovnako zaväzujú spísať protokol o odovzdaní predmetu nájmu s porovnateľnými náležitosťami, ako sú uvedené v odseku 8.2. tohto článku zmluvy.

## **IX. Skončenie nájmu**

9.1. Nájom podľa tejto zmluvy sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý (článok III. tejto zmluvy).

9.2. Nájom založený touto zmluvou sa môže skončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán, písomným odstúpením od tejto zmluvy alebo písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.

9.3. Nájom založený touto zmluvou zo strany prenajímateľa sa môže skončiť výpoveďou z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) v šesťmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.

9.4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu len z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., pričom výpovedná lehota je šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.

9.5. Výpoveď musí mať vždy písomnú formu, musí byť doručená druhej zmluvnej strane a musí obsahovať dôvod výpovede, inak je neplatná.

9.6. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodu, ak nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve, v ktorej bola poskytnutá minimálne 30 dňová lehota na nápravu

- a) užíva ďalej predmet nájmu spôsobom, z titulu ktorého prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu z titulu užívania predmetu nájmu nájomcom hrozí škoda, alebo
- b) poruší svoj záväzok uvedený v čl. XI. ods. 6.4. a čl. VII. ods. 7.3. tejto zmluvy.

9.7. Nájomca môže od tejto zmluvy okrem zákonných dôvodov odstúpiť aj ak:

- a) nájomca nemôže bez vlastného zavinenia užívať predmet nájmu po dobu dlhšiu ako po sebe nasledujúce 4 kalendárne týždne,
- b) prenajímateľ urobil na predmete nájmu také úpravy, ktoré obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je predmet nájmu prenajatý.

9.8. 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. Aj po odstúpení od zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú a sú povinné splniť všetky záväzky, ktoré im vznikli z tejto zmluvy do dňa odstúpenia.

## **X.**

### **Doručovanie písomností**

10.1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou na adresu určenú podľa odseku 10.2. tohto článku zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej dvojtýždňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnanom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

10.2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej strane adresát oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

10.3. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa odseku 10.2. tohto článku zmluvy, ak sa na tomto mieste zástupca zmluvnej strany v čase doručenia zdržuje.

## **XI.**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

11.1. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomného dodatku, očíslovaného a podpísaného oboma zmluvnými stranami.

11.2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov platných v SR.

11.3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení.

11.4. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpisom obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR.

11.5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po dva (2) obdrží každá zmluvná strana.

11.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

11.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č.1 - Plnomocenstvo generálneho riaditeľa sekcie informatiky, telekomunikácií a bezpečnosti

Príloha č.2 - Zákres umiestnenia anténnych nosičov a antén

V Dolnom Kubíne, dňa.....

V Bratislave, dňa.....

.....

**ORAVSKÉ VÝROBNÉ DRUŽSTVO**

v zastúpení:

Ing. Ján Pangrác - predseda družstva

Daniel Chomistek - poverený člen predstavenstva

*prenajímateľ*

.....

**Slovenská republika zastúpená  
Ministerstvom vnútra Slovenskej  
republiky**

v zastúpení:

Ing. Jozef Čapuška, generálny riaditeľ sekcie  
informatiky, telekomunikácií a bezpečnosti

*nájomca*