

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 0009/OALM/2024-30

(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:	Obchodná akadémia
	správca nehnuteľnosti
Sídlo:	Nábr. K. Petroviča 1571, 031 47 Liptovský Mikuláš
Štat. orgán:	Mgr. Anna Dvorščáková, riaditeľka školy
IČO:	31926754
DIČ:	2021484421
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica, Bratislava
Číslo účtu:	7000483614/8180
IBAN:	SK09 8180 0000 0070 0048 3614
SWIFT/BIC:	SPSRSKBA
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
	(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	SWAN, a. s.
Sídlo:	Landererova 12, 811 09 Bratislava
Štat. orgán/zastúp.:	Ing. Pavol Páleník, na základe Plnomocenstva zo dňa 24.01.2023
IČO:	35680202
DIČ:	2020324317
Právna forma:	akciová spoločnosť
Bankové spojenie:	Tatra banka, a. s.
IBAN:	SK21 1100 0000 0026 2072 6338
SWIFT/BIC:	TATRSKBX
	(ďalej len „nájomca“)

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 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 005-OA/2024, ktorý bol zverejnený v dobe od 21.05.2024 do 06.06.2024.

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 jednu polovicu miestnosti č. 006 o výmere 17,25 m² (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. Predmet nájmu musí byť po celý rok, 24 hodín denne, sedem dní v týždni fyzicky prístupný osobám poverených nájomcom. Zoznam týchto osôb tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom umiestnenia technológie na prevádzkovanie elektronickej komunikačnej siete a poskytovanie elektronických telekomunikačných služieb.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.07.2024 do 30.06.2025.

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 – **76,00 €**/ m² (slovom: sedemdesiat šesť eur). Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. I. bode 1. predstavuje **1 311,00 €** (slovom: jedentisíc tristojedenásť eur). Dojednaná cena nájmu je bez DPH, prenajíateľ nie je platcom DPH.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné štvrťročne na základe elektronických faktúr, ktoré vystaví prenajímateľ a doručí elektronickou poštou nájomcovi na elektronickú adresu: faktury@swan.sk najneskôr do 15 dní po uplynutí príslušného štvrťroka. Doba splatnosti je 30 dní odo dňa doručenia faktúry. Faktúra bude mať náležitosti účtovného dokladu a bude vystavená podľa platných právnych predpisov. Ak bude elektronická faktúra v rozpore so zmluvou a/alebo príslušnými, platnými a účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, nájomca upovedomí o tom prenajímateľa elektronickou poštou na elektronickej adrese, z ktorej bola nesprávna elektronická faktúra odoslaná. V takomto prípade je príslušná časť nájomného splatná do 30 dní od doručenia správne vyhotovenej elektronickej faktúry nájomcovi.
3. Nájomné sa platí bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený Štátnou pokladnicou, uvedený v úvode zmluvy v rámci identifikácie prenajímateľa.
4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. vo výške 1/12 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.
5. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
6. 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 01.01.2025 t. j. za obdobie od 1. januára 2025 do 30. júna 2025.
7. 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.
8. 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.
9. V prvej platbe nájomného budú zahrnuté vecné náklady, ktoré vznikli prenajímateľovi v súvislosti s priamym nájomom v zmysle bodu 11) Zámeru a podmienok priameho nájmu majetku ŽSK č. 005-OA/2024 vo výške 27,43 €.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi zálohu za dodávku elektrickej energie **štvrťročne vo výške 650,- €** (slovom: šesťstopäťdesiat €) na základe elektronickej faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ a doručí elektronickou poštou nájomcovi. Záloha je splatná do 30 dní od doručenia elektronickej faktúry.

2. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zaplatených zálohových platieb nájomcom do 30 dní od ukončenia zmluvy podľa skutočných nákladov zistených z elektromeru, ktorý si nájomca nainštaluje na vlastné náklady a ktorého počiatočný stav si odsúhlasí písomne s prenájomateľom. V lehote do 30 dní od doručenia vyúčtovania prenájomateľom je nájomca povinný uhradiť nedoplatok prenájomateľovi alebo prenájomateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.
3. Zálohy podľa bodu 1 tohto článku zmluvy a prípadný nedoplatok podľa bodu 2 tohto článku zmluvy sa platia bezhotovostným prevodom na účet prenájomateľa vedený Štátnou pokladnicou, uvedený v úvode zmluvy v rámci identifikácie prenájomateľa. Prípadný preplatok podľa bodu 2 tohto článku zmluvy zaplatí prenájomateľ bezhotovostným prevodom na účet nájomcu v banke, ktorého medzinárodné bankové číslo účtu (IBAN) je uvedené v úvode zmluvy v rámci identifikácie nájomcu.
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 prenájomateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, v prípade jej vymáhania, 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 prenájomateľ 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 prenájomateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenájomateľ 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 prenájomateľa:

- 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) prenajímateľ v súlade s čl. II bod 3. tejto zmluvy, umožní odovzdaním príslušných kľúčov nájomcovi alebo ním určeným pracovníkom, prístup k predmetu nájmu (prípadne vjazd do areálu) na nevyhnutne potrebný čas podľa aktuálnej potreby zabezpečovania prevádzky zariadenia,
- d) prenajímateľ umožní nájomcovi realizovať káblové prepojenie medzi jednotlivými časťami zariadenia na základe projektovej dokumentácie, ktorú je nájomca povinný vopred odsúhlasiť s prenajímateľom.

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 vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich 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. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä sociálne zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu.

8. V prípade, že prenajímateľ bude realizovať stavebné práce, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah, je povinný nájomcu vopred informovať o plánovaných činnostiach. Nájomca je povinný na svoje náklady bezodkladne demontovať svoje zariadenia vrátane kabeláže tak, aby mohli byť stavebné práce realizované bez obmedzenia. Po skončení stavebných prác bude nájomný vzťah obnovený.

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 dvojmesačná 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. Každá zmluvná strana má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak druhá zmluvná strana poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením.

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 6 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. Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
4. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený s informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov.

5. Prenajímateľ berie na vedomie, že nájomcovi vyplývajú oprávnenia vo vzťahu k predmetu nájmu v zmysle ustanovení Zákona.
6. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca a prenajímateľ.
7. 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.
8. 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.
9. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy sú:
 - príloha č. 1 - situačný plán prenajatých priestorov a prístupová cesta
 - príloha č. 2 - zoznam poverených osôb
 - príloha č. 3 – plnomocenstvo pre Ing. Pavla Páleníka zo dňa 24.01.2023
 - príloha č. 4 – zoznam kontaktných údajov

V Liptovskom Mikuláši, dňa 28.06.2024

Nájomca: 24.06.2024

Prenajímateľ: 28.6.2024

.....
Ing. Pavol Páleník
na základe plnomocenstva
SWAN, a. s.

.....
Mgr. Anna Dvorščáková
riaditeľka školy