

Zmluva o nájme č. 00023/2024/SOŠSPLM

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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: Stredná odborná škola polytechnická
Sídlo: Demänovská cesta 669, 031 01 Liptovský Mikuláš
Štat. orgán: Ing. Renáta Benikovská, riaditeľka
IČO: 00491942
DIČ: 2020427838
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN/Číslo účtu: SK15 8180 0000 0070 0048 0499
Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Súkromná základná škola POD STROMOM, Nábrežie Dr. Aurela Stodolu
1863/49, Liptovský Mikuláš
Sídlo: Nábrežie Dr. Aurela Stodolu 1863/49, 031 01 Liptovský Mikuláš
Štat. orgán: Mgr. Bibiana Šmollová, riaditeľka
IČO: 53813693
DIČ: 2121562751
Bankové spojenie: Fio Banka, a.s., pobočka zahraničnej banky
IBAN/Číslo účtu: SK31 8330 0000 0025 0204 4889

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľností: stavby s. č. 281 - prevádzková budova - postavenej na parcele KN-C č. 246/3, pozemku parc. KN-C č. 246/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 461 m² a pozemku parc. KN-C č. 246/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 366 m², zapísaných Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva (ďalej len „LV“) č. 396 pre katastrálne územie Demänová, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš.
2. Prenajímateľ je oprávnený podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK nehnuteľnosti (alebo ich časť) uvedené v odseku 1 tohto článku prenechať do nájmu.
3. Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže, ktorá sa začala dňom zverejnenia jej vyhlásenia, a to dňa od 29.07.2024 do 14.08.2024 pod číslom č.1/2024.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti zapísané Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom na LV č. 396 pre katastrálne územie Demänová, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, a to:
 - stavba s. č. 281 – prevádzková budova - na pozemku parc. KN-C č. 246/3,
 - pozemok parc. KN-C č. 246/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 461 m² a
 - pozemok parc. KN-C č. 246/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 366 m² (ďalej spolu aj ako „predmet nájmu“).
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom realizovania výchovno-vzdelávacieho procesu v oblasti vzdelávania a výchovy a činností s ním bezprostredne súvisiace.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca začne predmet nájmu v odseku 1 tohto článku využívať na dohodnutý účel, t. j. zabezpečenie výchovno-vzdelávacieho procesu v oblasti vzdelávania a výchovy a činností s ním bezprostredne súvisiace najskôr od 1.9.2024. Predmet nájmu musí byť pritom nájomcom užívaný na účel dohodnutý v odseku 2 tohto článku počas celej zvyšnej doby trvania nájmu.
4. Nájomca sa riadne oboznámil so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave ako stojí a leží ku dňu podpisu tejto zmluvy. Zároveň nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu si vyžaduje rekonštrukciu a v takomto stave ho preberá.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu do 10 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy písomný protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Článok III.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.9.2024 do 31.08.2027 s možnosťou predĺženia – najviac na 5 rokov vrátane. Nájomca písomne vyzve prenajímateľa na uzavretie dodatku, ktorého predmetom bude predĺženie doby nájmu o ďalšie 2 roky, pričom výzva musí byť odoslaná najneskôr v lehote 3 mesiacov pred uplynutím doby nájmu.

Článok IV.

Prevzatie a odovzдание predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu, vrátane vhodnej fotodokumentácie. Súčasťou protokolu bude aj stav meračov energií ku dňu odovzdania, a to vody, elektriny a plynu.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že predmet nájmu si prezrel, bol oboznámený so stavom predmetu nájmu, nepožaduje od prenajímateľa žiadne úpravy ani opravy a predmet nájmu v tomto stave preberá bez výhrad do užívania.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu riadne užívať na dohodnutý účel a chrániť ho pred poškodením, znehodnotením a zničením.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na dohodnutý účel užívania, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
5. V prípade, že po skončení doby nájmu nájomca predmet nájmu nevypracuje a k dátumu skončenia doby nájmu ho neodovzdá prenajímateľovi, zmluvné strany sa dohodli, že vypratanie priestorov môže vykonať prenajímateľ, a to na náklady nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na veciach, ktoré boli vynesené. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 5 dní pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Článok V.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné **3255,00 €/mesiac**. Celkové ročné nájomné za prenajaté nehnuteľnosti uvedené v Čl. II. bode 1 predstavuje **39060,00 €** (slovom tridsaťdeväťtisícšesťdesiat eur).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v mesačných splátkach vo výške **3255,00 € (slovom tritisícdvestopäťdesiatpäť eur)** vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN: SK15 8180 0000 0070 0048 0499 vedený v Štátnej pokladnici.
3. Prvú platbu za nájom uhradí podľa Čl. V. ods. 2, pri zvyšných bude zohľadnená výška investícií v rozsahu, ktorý bude vopred odsúhlasený prenajímateľom maximálne však:
 - (i) do výšky 70% z ceny nájmu (od 1.10.2024 do 30.9.2025) z dôvodu najvyšších vstupných investícií a zároveň bude investícia (stavebné úpravy) nájomcom neodkladne a preukázateľne zdokumentovaná (zaplatená faktúra, fotodokumentácia) tak, aby bolo zrejmé, že bola uskutočnená do predmetu nájmu,
 - (ii) ďalšie časové obdobie (od 1.10.2025 do 31.8.2027) do výšky 50 % z ceny nájmu a zároveň bude investícia (stavebné úpravy) nájomcom neodkladne a preukázateľne zdokumentovaná (zaplatená faktúra, fotodokumentácia) tak, aby bolo zrejmé, že bola uskutočnená do predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ má právo predložené podklady nájomcu o výške technického zhodnotenia predmetu nájmu skontrolovať aj v súčinnosti s odborom investícií Úradu ŽSK, a to minimálne 2x ročne. Kontrole bude podliehať aj skutočný fyzický stav predmetu nájmu a s tým súvisiaca akceptovaná suma preukázaných výdavkov nájomcu do predmetu nájmu.
5. Úhrady za služby spojené s nájomom si hradí nájomca samostatnými platbami, ak nebude dohodnuté inak.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) vo výške zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzná pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.

Čl. VI.

Technické zhodnotenie predmetu zmluvy

1. Technické zhodnotenie predmetu nájmu nájomca podľa Čl. V. ods. 3 vykoná vo vlastnom mene a na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje, že odsúhlasené stavebné úpravy vykoná za dodržania všetkých platných právnych predpisov a právoplatných povolení, ktoré mu boli resp. budú vydané.
2. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, príp. aj na jeho odporúčanie, čo sa týka aktuálnosti potreby zmien na predmete nájmu. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť vykonanie rekonštrukcie, resp. nedať súhlas so zmenou predmetu nájmu, napr. ak by v prípade uskutočnenia navrhovanej zmeny na predmete nájmu hrozilo, že sa zníži hodnota stavby alebo by bola ohrozená jej statika.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na zhodnotenie predmetu nájmu, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa úpravami zvýšila hodnota predmetu nájmu, okrem prípadu, ak by došlo k predčasnému skončeniu nájmu z dôvodu porušenia povinností na strane prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby užívania, pokiaľ sa nedohodnú písomne inak, technické zhodnotenie (stavebné úpravy predmetu nájmu) hradené nájomcom bude odpisovať nájomca v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, pričom

prenajímateľ prehlasuje, že o tieto výdavky nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu pre účely odpisovania.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Úhrady za služby spojené s nájmom si hradí nájomca samostatnými platbami, ak nebude dohodnuté inak.
2. Nájomca preberá všetky povinnosti vyplývajúce z legislatívy týkajúcej sa odberu energií (elektrika, voda, plyn) a je povinný bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy uzatvoriť samostatné odberateľské zmluvy s príslušnými dodávateľmi služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené, pričom úhrady za tieto služby znáša nájomca sám na vlastné náklady.
3. Nájomca bude platiť poplatky za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu na vlastné náklady.
4. Náklady za upratovanie predmetu nájmu si zabezpečí a na vlastné náklady uhradí nájomca.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za poistenie bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry prenajímateľom raz ročne.

Článok VIII.

Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas, 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 zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úroky z omeškania a povinnosť ostatných plnení podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Zodpovednosť za prípadné škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, 1. a 2. hlavy Občianskeho zákonníka.

Článok IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:
 - a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. II. 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 (bežné opravy,

- bežné údržby) a udržiavať čistotu; nájomca je povinný zabezpečiť si upratovanie prenajatých priestorov vo vlastnej réžii,
- e) povinnosť platiť úhrady za odvoz všetkých odpadov,
 - f) povinnosť vopred písomne prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je nájomca oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v réžii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
 - g) povinnosť v prenajatom priestore na vlastné náklady zabezpečovať pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z., vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. a platných STN noriem (elektrorevízie elektrických rozvodov a pod.). Splnenie tejto povinnosti je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi ihneď po ich vykonaní, a to predložením fotokópie dokladu o ich vykonaní; a zabezpečiť pravidelné revízie zariadení, ktoré si inštaluje do prenajatých priestorov,
 - h) 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 a na úseku ochrany pred požiarmi najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany, za vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a za vykonávanie požiarnych prehliadok,
 - i) povinnosť zabezpečiť, aby nedochádzalo k prepĺneniu zberných nádob a následne k znečisteniu okolitého prostredia,
 - j) 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.),
 - k) nájomca je oprávnený umiestňovať na objekt, kde sa predmet nájmu nachádza, nápisy označujúce jeho školu,
 - l) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
 - m) nájomca nesie zodpovednosť za činnosti, ktoré uskutočňuje v/na predmete nájmu vrátane zodpovednosti za konanie osôb, ktorým nájomca poskytuje svoje služby, činnosti vykonáva na vlastné riziko a nesie zodpovednosť aj v prípade úrazov osôb združujúcich sa v predmete nájmu,
 - n) povinnosť informovať prenajímateľa o plánovanom ukončení odberných miest (elektriky, vody, plynu).
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, okrem opráv spojených s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, tie je povinný vykonať nájomca na svoje náklady. 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. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na zhodnotenie predmetu nájmu, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa úpravami zvýšila hodnota predmetu nájmu, okrem prípadu, ak by došlo k predčasnému skončeniu nájmu z dôvodu porušenia povinností na strane prenajímateľa.
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. Uvedené neplatí v prípade, že pôjde o podnájom alebo výpožičku na výchovnovzdelávacie aktivity, záujmové krúžky, či starostlivosť

- o deti.
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.
 8. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody spôsobené jeho zamestnancami alebo žiakmi alebo dodávateľmi alebo inými tretími osobami nachádzajúcimi sa v predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, ktoré škody vzniknú v predmete nájmu alebo na predmete nájmu.
 9. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia v priestoroch predmetu nájmu.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v Čl. III. tejto zmluvy, použitie a uplatnenie ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvné strany dohodou vylučujú, alebo
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu, alebo
 - c) výpoveďou alebo
 - d) odstúpením od zmluvy.
 - e)
2. **Prenajímateľ môže písomne vypovedať** túto zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodov, ak:
 - a) nájomca neužíva predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, alebo
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného, alebo
 - c) ak bude potrebovať predmet nájmu pre svoje potreby vo verejnom záujme, pričom výpovedná lehota je 10 mesiacov, s tým, že u výpovede doručenej nájomcovi od 01.01. do 31.8. príslušného kalendárneho roka začína výpovedná lehota plynúť 01.11. príslušného kalendárneho roka, výpoveď doručená nájomcovi od 01.09. do 31.12. príslušného kalendárneho roka, začína plynúť 01.11. nasledujúceho kalendárneho roka.
3. **Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto** zmluvu z nasledujúcich dôvodov:
 - a) prenajímateľ svojim konaním znemožňuje nájomcovi užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
 - b) nebude potrebovať predmet nájmu pre svoje potreby vo verejnom záujme, pričom výpovedná lehota je 10 mesiacov, s tým, že u výpovede doručenej nájomcovi od 01.01. do 31.8. príslušného kalendárneho roka začína výpovedná lehota plynúť 01.11. príslušného kalendárneho roka, výpoveď doručená nájomcovi od 01.09. do 31.12. príslušného kalendárneho roka, začína plynúť 01.11. nasledujúceho kalendárneho roka.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota 3 mesiace neplatí v prípade ak nastane skutočnosť uvedená v bode 2 písm. c) a v bode 3. písm. b) tohto článku. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď musí byť v písomnej forme a výpovedná lehota, ak v zmluve nie je uvedené inak, sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu,
 - a) užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, alebo
 - b) poruší ktorúkoľvek z povinností mu uložených v Čl. IX. bode 2 písm. f), g), h), v bode 3 a v bode 5.
6. Nájomca môže odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - a) bez zavinenia nájomcu sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
7. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení 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 byť v ňom uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi do 10 pracovných dní od skončenia nájmu.

Článok XI.

Doručovanie

1. Doručovanie, písomné oznamovanie, ako aj všetka písomná komunikácia sa pre účely tejto zmluvy vykonáva poštou na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, alebo osobným doručením. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si bez zbytočného odkladu písomne oznamovať zmenu adresy sídla, resp. doručovaciu adresu. Pokiaľ niektorá zo zmluvných strán túto svoju oznamovaciu povinnosť nesplní, považuje sa za adresu pre doručovanie adresa sídla, uvedená v tejto zmluve. Listina adresovaná druhej zmluvnej strane, ktorá je doručovaná poštou sa považuje za doručенú okamihom jej doručenia druhej strane (adresátovi). V prípade, ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo nedoručiteľná platí, že zásielka sa považuje za doručенú dňom jej navrátenia odosielateľovi ako nedoručenej (fikcia doručenia).
2. Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto ustanovenia mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručенá okamihom jej fyzického prevzatia adresátom. Doručenie druhej zmluvnej strane je platne a účinne vykonané aj vtedy, ak sa doručuje druhej zmluvnej strane oproti podpisu kdekoľvek, kde bol adresát zastihnutý.

Článok XII.

Osobitné dojednania

Nájomca sa uzavretím tejto zmluvy zaväzuje, že zhodnotí a zrekonštruuje predmet nájmu použitím finančných prostriedkov do výšky 27342,00 € (slovom: dvadsaťsedemtisícristoštyridsaťdva Eur) sumy nájmu (od 1.10.2024 do 30.9.2025) z dôvodu najvyšších vstupných investícií (ďalej aj „technické zhodnotenie predmetu nájmu“) do 13 mesiacov od nadobudnutia účinnosti zmluvy a zároveň sa nájomca zaväzuje:

zaväzuje technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonať vo vlastnom mene a na vlastné náklady, za dodržania všetkých platných právnych predpisov a právoplatných povolení, ktoré mu budú na opravy vydané. Nájomca bude môcť od prenajímateľa úhradu nákladov len v tom prípade, ak mu prenajímateľ udelil predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie týchto zmien (buď priamo v tomto súhlase alebo v osobitným písomným prehlásením) na úhradu týchto nákladov alebo ich častí. Nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na protihodnotu toho, o čo sa úpravami zvýšila hodnota prenajatej veci, okrem prípadu, ak by došlo k predčasnému skončeniu nájmu z dôvodu porušenia povinností na strane prenajímateľa;

- (i) zaväzuje preukázať prenajímateľovi technické zhodnotenie predmetu nájmu dokladmi, a to zhodnotenia predmetu nájmu sa rozumie informovať prenajímateľa v akej výške a do čoho boli investované finančné prostriedky, aby bola preukázaná povinnosť nájomcu zrekonštruovať a zhodnotiť predmet nájmu použitím finančných prostriedkov do výšky 27342,00 € sumy nájmu. Prenajímateľ má právo predložené podklady nájomcu o výške technického zhodnotenia predmetu nájmu skontrolovať aj so skutočným fyzickým stavom v predmete nájmu a ním akceptovanú sumu nájomcovi písomne potvrdiť;
- (ii) zaväzuje v prípade porušenia povinností zrekonštruovať a zhodnotiť predmet nájmu použitím finančných prostriedkov do výšky 27342,00 € sumy nájmu, a to spôsobom a časovým harmonogramom vopred odsúhlaseným prenajímateľom, zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške rozdielu medzi sumou 27342,00 € a výškou skutočne vynaložených finančných prostriedkov do technického zhodnotenia predmetu nájmu.

Článok XIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa Čl. V. bod 5.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo súvisiace s ňou, ktoré medzi účastníkmi zmluvy vzniknú sa budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade, že nedôjde k dohode, budú spory rozhodované podľa platných predpisov SR a príslušný bude súd Slovenskej republiky v zmysle ustanovení zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok.
4. Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť zmluvy.
5. Osobné údaje uvedené v tejto zmluve sú spracúvané, archivované a likvidované v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a nariadenia EP a Rady (EÚ) č. 2016/679 (Nariadenie GDPR). ŽSK spracúva poskytnuté údaje v súlade so Zásadami spracúvania osobných údajov fyzických osôb v Žilinskom samosprávnom kraji, ktoré je možné nájsť na webovom sídle ŽSK <http://www.zilinskazupa.sk/sk/zasady-spracuvania-osobnych-udajov-fyzickych-osob-zilinskom-samospravnom-kraji/>.
6. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží jeden exemplár nájomca, jeden exemplár prenajímateľ a jeden Žilinský samosprávny kraj.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom nájmu podľa Čl. III. tejto zmluvy s podmienkou, že pred týmto dňom bude zmluva zverejnená v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.
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.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- Príloha č. 1 – kópia LV č. 396,
- Príloha č. 2 – snímka katastrálnej mapy s vyznačením predmetu zmluvy.

V súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK predsedníčka ŽSK súhlasí s uzatvorením tejto nájomnej zmluvy.

V Žiline, dňa 27.8.2024

Ing. Erika Jurinová
predsedníčka

V Žiline, dňa 30.08.2024

V Žiline, dňa 30.08.2024

Nájomca:

Prenajímateľ: