

## **ZÁMER a PODMIENKY obchodnej verejnej súťaže č. 02/2017/SOŠE o najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov**

Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) zverejňuje obchodnú verejnú súťaž na podávanie návrhov na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov, t. j. majetku zvereneného do správy správcu majetku – vyhlasovateľa obchodnej verejnej súťaže:

### **I. Identifikácia vyhlasovateľa**

Názov: **Stredná odborná škola elektrotechnická**

Sídlo: Celiny 536, 033 15 Liptovský Hrádok

IČO: 00893170

DIČ: 2020581739

Štatutárny orgán: Ing. Milan Daniš, riaditeľ školy

Kontaktná osoba: Ing. Ivana Helebrandtová

Tel. kontakt: 044/5222072

e-mailová adresa: skola@soselh.sk

ako vyhlasovateľ Obchodnej verejnej súťaže vyhlasuje podľa § 281 až 288 zák. č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) **obchodnú verejnú súťaž o najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy na prenájom nebytových priestorov** v súlade s § 9a ods. 9 v spojení s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ust. Čl. 22 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja a súčasne zverejňuje zámer prenajať časť svojho dočasne prebytočného majetku formou obchodnej verejnej súťaže.

### **II. Predmet obchodnej verejnej súťaže**

1. Predmetom súťaže na prenechanie majetku do užívania formou zmluvy o nájme nebytových priestorov:

- **nebytové priestory o výmere 1 044,28 m<sup>2</sup>**, nachádzajúce sa na prízemí učebného bloku bývalého SOUE, súpisné číslo stavby 54, ktorá je postavená na parcele č. 1090/7 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 856 m<sup>2</sup> a je vedená Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 248, katastrálne územie Liptovský Hrádok a to:
  - a) miestnosť č. 3 o výmere 132,80 m<sup>2</sup>
  - b) miestnosť č.7 o výmere 25 m<sup>2</sup>
  - c) miestnosť č. 8 o výmere 51,47 m<sup>2</sup>
  - d) miestnosť č. 18 o výmere 25 m<sup>2</sup>
  - e) miestnosť č. 19 o výmere 18 m<sup>2</sup>
  - f) miestnosť č. 17 o výmere 79 m<sup>2</sup>
  - g) 2 miestnosti č. 16 o výmere 25,3 m<sup>2</sup>
  - h) 2 miestnosti č. 15 o výmere 156 m<sup>2</sup>
  - i) miestnosť č. 10 o výmere 159,31 m<sup>2</sup>
  - j) miestnosť č. 13 o výmere 6,04 m<sup>2</sup>
  - k) 2 miestnosti č. 14 o výmere 24,6 m<sup>2</sup>
  - l) chodba č. 1 a 2 o výmere 279,88 m<sup>2</sup>
  - m) kancelária o výmere 61,88 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“).

**Podmienka:** Prenájom celého priestoru.

### **Stručný popis nebytových priestorov ponúknutých k nájmu:**

Nebytové priestory, ponúknuté na nájom, sú v správe Strednej odbornej školy elektrotechnickej, ktorej zriaďovateľom je Žilinský samosprávny kraj. Vyhlasovateľ Obchodnej verejnej súťaže umožní uchádzačovi, aby si predmetné nebytové priestory prezrel pred jeho prihlásením sa do OVS.

Obhliadka predmetu nájmu sa uskutoční 05.05.2017 v čase od 9:00 h do 11:00 hod. Termín obhliadky si môžu uchádzači dohodnúť tiež telefonicky s kontaktnou osobou vyhlasovateľa, tel. 044/5222072, najneskôr do troch dní po nahlásení záujmu. Bližšie informácie na adrese: e-mail skola@soselh.sk.

### **2. Účel nájmu:**

Výrobná dielňa.

### **3. Doba nájmu:**

Určitá, najviac na dobu 8 mesiacov, s možnosťou predĺženia doby nájmu formou uzatvorenia dodatku k zmluve o nájme na celkovú dobu najviac 5 rokov.

## **III. Podmienky súťaže**

1. **Súťaže sa môžu zúčastniť:** právnické (ďalej len „PO“) a fyzické osoby (ďalej len „FO“).

2. **Deň, mesiac, rok a hodina dokedy sa môžu predkladať návrhy**

Termín predloženia návrhov je do 17. 05. 2017 do 14:00 hod.

3. **Jazyk, v ktorom sa musí návrh predložiť:**

Ponuka a návrh zmluvy musí byť vypracovaný v slovenskom jazyku.

4. **Adresa na ktorú sa má návrh doručiť:**

Stredná odborná škola elektrotechnická, Celiny 536, 033 15 Liptovský Hrádok

5. **Forma predloženia návrhu:**

Návrh do súťaže predkladá účastník v neporušenej zalepenej obálke, na ktorej je uvedené: názov a sídlo účastníka a označenie "**OVS č. 02/2017/SOŠE - NEOTVÁRAŤ**"

6. **Predložený návrh musí okrem iného obsahovať, najmä:**

a) **identifikačné údaje záujemcu:**

**pri FO:** meno, priezvisko, rodné priezvisko, adresa trvalého bydliska,

**pri FO – podnikateľovi:** meno, priezvisko, obchodný názov, miesto podnikania, IČO, DIČ, IČ DPH (ak je pridelené), výpis zo Živnostenského registra nie starší ako tri mesiace,

**pri PO:** obchodné meno, právnu formu, sídlo, IČO, DIČ, IČ DPH (ak bolo pridelené), doklad o ustanovení štatutárneho zástupcu konat' za PO, výpis z Obchodného registra nie starší ako 3 mesiace,

- ak nie je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri: overenú kópiu zakladateľskej listiny alebo spoločenskej zmluvy

- stanovky (resp. štatút) ak právnická osoba je povinná tieto stanovky (štatút) mať na základe osobitného zákona.

b) **označenie kontaktnej osoby záujemcu,** tel. kontakt, e-mailová adresa, na ktorú mu bude vyhlasovateľom oznámený výsledok obchodnej verejnej súťaže,

c) **navrhnutú výšku nájomného za predmet súťaže – celkové nájomné 1 m<sup>2</sup>/rok,** ktoré nesmie byť nižšie ako **16,60 €/m<sup>2</sup>/ 1 rok,**

d) **účel nájmu,**

e) **písomné čestné prehlásenie záujemcu:**

- že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže,

- predmet nájmu, ktorý je predmetom tejto Obchodnej verejnej súťaže, si osobne, pred prihlásením sa do súťaže prezrel, oboznámil sa s jeho technickým stavom, je spôsobilý na dohodnutý účel, nepožaduje žiadne opravy, ani úpravy a v prípade, že sa stane víťazom obchodnej verejnej súťaže ho prevezme v stave, v akom sa nachádzal v čase jeho osobnej prehliadky.

Čestné prehlásenie môže byť vykonané priamo v písomnom návrhu (ponuke) alebo môže tvoriť samostatnú prílohu podaného návrhu (ponuky).

- f) ak je záujemca fyzickou osobou – návrh musí obsahovať **písomný súhlas** záujemcu pre vyhlasovateľa a ŽSK ako vlastníka majetku **so spracovaním osobných údajov** uvedených v prihláške do obchodnej verejnej súťaže, vrátane príloh pre účely prerokovania návrhu na nájom v komisii vyhlasovateľa a následne uzatvorenia a schválenia nájomnej zmluvy za podmienok ustanovených v zákone č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov vrátane vyhlásenia, že tento súhlas so spracovaním osobných údajov je platný počas doby platnosti nájomnej zmluvy až do lehoty vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe platnosti nájomnej zmluvy a uplynutí archivačnej doby.

Čestné prehlásenie môže byť vykonané priamo v písomnom návrhu (ponuke) alebo môže tvoriť samostatnú prílohu podaného návrhu (ponuky).

#### **7. Zásady ostatného obsahu zamýšľanej zmluvy, na ktorom vyhlasovateľ trvá:**

*Typ zmluvy:* Nájomná zmluva podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Vyhlasovateľ trvá na obsahu zmluvy, ktorej vzor je v prílohe tejto Obchodnej verejnej súťaže. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v lehote na uzatvorenie zmluvy uvedenej v bode 9 písm. j) časti III. – návrh zmluvy meniť alebo doplniť na základe výsledku tejto obchodnej súťaže.

#### **8. Lehota na oznámenie vybraného návrhu (akceptačná lehota) je do 5 dní.**

Vyhlasovateľ vyberie najvhodnejší z predložených návrhov a oznámi jeho prijatie vybranému účastníkovi v lehote do 5 dní od vyhodnotenia súťaže a neúspešným uchádzačom doručí v tejto lehote oznámenie o odmietnutí ich návrhov. Oznámenie podľa predchádzajúcej vety doručuje vyhlasovateľ elektronickou formou na e-mailovú adresu účastníka, ak ju má zriadenú, inak poštou.

#### **9. Ďalšie podmienky vyhlasovateľa:**

- a) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť podľa § 283 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník,
- b) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy (§ 287 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník) a ukončiť obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu,
- c) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť záujemcu v prípade, ak tento je, alebo v minulosti bol dlžníkom vyhlasovateľa, resp. Žilinského samosprávneho kraja, ako zriaďovateľa vyhlasovateľa,
- d) návrh nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi,
- e) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo meniť všetky uvedené podmienky obchodnej verejnej súťaže,
- f) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehota na vyhlásenie vybraného súťažného návrhu,
- g) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo, v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže,
- h) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade formálnych nedostatkov, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzvať záujemcu na jeho doplnenie,

- i) vyhlasovateľ neuhrádza záujemcom žiadne náklady spojené s účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži,
- j) lehota na uzatvorenie zmluvy o nájme s vybraným účastníkom je 15 dní od oznámenia o vybratí jeho súťažného návrhu,
- k) v prípade, že so záujemcom víťazného návrhu nebude uzatvorená zmluva o nájme z dôvodov na strane záujemcu, môže vyhlasovateľ uzavrieť zmluvu so záujemcom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí. Vyhlasovateľ je oprávnený rokovať o uzatvorení zmluvy o nájme aj v prípadoch, ak z akýchkoľvek dôvodov vybraný účastník, neuzavrie nájomnú zmluvu v lehote určenej vyhlasovateľom súťaže.
- l) v prípade, že záujemca víťazného návrhu, ktorý je jediným záujemcom tejto OVS, z akýchkoľvek dôvodov neuzavrie zmluvu o nájme v lehote určenej vyhlasovateľom súťaže, je vyhlasovateľ oprávnený vyhlásiť novú OVS na predmet nájmu a rokovať o uzatvorení zmluvy o nájme so záujemcom víťazného návrhu tejto novej vyhlásenej OVS,
- m) v prípade záujmu víťazného záujemcu (s ktorým vyhlasovateľ uzavrie zmluvu o nájme) o vykonanie stavebných úprav alebo akéhokoľvek iného zhodnotenia predmetu nájmu, je víťazný záujemca oprávnený vykonať takéto úpravy alebo zhodnotenie len po predchádzajúcom písomnom súhlase vyhlasovateľa, na vlastné náklady a nebezpečenstvo, bez nároku na náhradu vynaložených nákladov zo strany vyhlasovateľa, a to ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu. Vykonanie žiadnych stavebných úprav alebo zhodnotenia predmetu nájmu nebude mať vplyv na výšku nájomného, s ktorou víťazný záujemca uspel v obchodnej verejnej súťaži.

#### 10. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy o nájme:

- návrh predložený záujemcom sa zahrnie do obchodnej verejnej súťaže len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam,
- kritériom pre vyhodnotenie súťažných návrhov bude najvyššia ponúknutá cena nájomného €/1 m<sup>2</sup>/rok a súlad s požadovaným účelom nájmu. V prípade rovnosti ponúkaných cien vyhlasovateľ písomne osloví navrhovateľov s najvyššou ponúknutou cenou, aby títo zvýšili ponúkanú cenu, inak odmietne všetky návrhy.

11. V prípade potreby objasniť údaje uvedené v týchto podmienkach súťaže, môže záujemca požiadať o ich vysvetlenie priamo u kontaktnej osoby vyhlasovateľa:  
Ing. Ivana Helebrandtová, tel.: 044/5222072, e-mail: skola@soselh.sk

12. Vyhlasovateľ prehlasuje, že pri obchodnej verejnej súťaži boli dodržané nasledovné všeobecne záväzné právne predpisy:

- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení,
- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
- zákon č. 162/1995 Z. z. Katastrálny zákon v platnom znení,

- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja.

V Liptovskom Hrádku, dňa 21.04.2017  
Za vyhlasovateľa:

---

Ing. Milan Daniš v. r.  
riaditeľ školy

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

### (ďalej len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, 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

#### medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:** Stredná odborná škola elektrotechnická  
**Sídlo:** Celiny 536, 033 15 Liptovský Hrádok  
**Štatutárny orgán:** Ing. Milan Daniš, riaditeľ školy  
**IČO:** 00893170  
**DIČ:** 2020581739  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**Číslo účtu IBAN:** SK51 8180 0000 0070 0048 4895  
**Zriaďovateľ/vlastník majetku:** Žilinský samosprávny kraj, ul. Komenského 48, 011 09 Žilina  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**Nájomca:** (údaje vyplíše vyhlasovateľ na základe výsledku OVS)  
**Sídlo:**  
**Štat. orgán:**  
**IČO:**  
**IČ DPH/DIČ:**  
**Bankové spojenie:**  
**Číslo účtu:**  
**Zapísaný v registri:**  
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne pre prenajímateľa a nájomcu aj ako „zmluvné strany“)

### Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom:  
**stavby** – učebný blok, internát, súpisné číslo stavby 54, ktorá je postavená na parcele č. 1090/7 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 2 856 m<sup>2</sup> a je vedená Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 248, katastrálne územie Liptovský Hrádok.
2. Prenajímateľ je správcom majetku uvedeného 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. Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže, ktorá sa začala dňom zverejnenia jej vyhlásenia a to dňa 02.05.2017 na webovej stránke ŽSK, na webovej stránke Strednej odbornej školy elektrotechnickej Liptovský Hrádok, na úradnej tabuli ŽSK a v regionálnej tlači dňa 02.05.2017.

### Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu:
  - **nebytové priestory o celkovej výmere 1 044,28 m<sup>2</sup>**, nachádzajúce sa na prízemí stavby - učebný blok, uvedenej v čl. I. ods. 1 zmluvy to:
    - a) miestnosť č. 3 o výmere 132,80 m<sup>2</sup>
    - b) miestnosť č. 7 o výmere 25 m<sup>2</sup>
    - c) miestnosť č. 8 o výmere 51,47 m<sup>2</sup>
    - d) miestnosť č. 18 o výmere 25 m<sup>2</sup>
    - e) miestnosť č. 19 o výmere 18 m<sup>2</sup>
    - f) miestnosť č. 17 o výmere 79 m<sup>2</sup>
    - g) 2 miestnosti č. 16 o výmere 25,3 m<sup>2</sup>

- h) 2 miestnosti č. 15 o výmere 156 m<sup>2</sup>
- i) miestnosť č. 10 o výmere 159,31 m<sup>2</sup>
- j) miestnosť č. 13 o výmere 6,04 m<sup>2</sup>
- k) 2 miestnosti č. 14 o výmere 24,6 m<sup>2</sup>
- l) chodba č. 1 a 2 o výmere 279,88 m<sup>2</sup>
- m) kancelária o výmere 61,88 m<sup>2</sup>.

Pre spoločné označenie „nebytových priestorov“ ďalej v texte zmluvy aj ako „**predmet nájmu**“.

### **Článok III. Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom .....*doplní sa na základe výsledku OVS*

### **Článok IV. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 18.05.2017 – 31.12.2017, s možnosťou predĺženia doby nájmu formou uzatvorenia dodatku k zmluve o nájme, najviac však na dobu 5 rokov.

### **Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu .
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy predmet nájmu vypratáť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal a počas nájomného vzťahu užíval vrátane technického zhodnotenia tak ako je dohodnuté v tejto zmluve, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli  
tak, že touto zmluvou je prenajímateľ splnomocnený k tomu, že predmet nájmu môže vypratáť na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 5 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

### **Článok VI. Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie celého predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné: ..... *vypíše prenajímateľ na základe výsledku súťaže*
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné podľa ods. 1 tohto článku vždy to po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.  
Faktúra je splatná do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom ( uvedené v čl. VII tejto zmluvy).
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. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky nájomného. Prenajímateľ môže po prvý krát uplatniť dojednanie v tomto odseku po troch rokoch nájmu.

## Článok VII.

### Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s predmetom nájmu a to: dodávku elektrickej energie a dodávku teplej a studenej vody, vodné, stočné za nižšie uvedených podmienok.
2. Zmluvné strany sa dohodli na výške úhrady za poskytované služby spojené s nájmom nasledovne:  
*Doplní prenajíateľ na základe výsledku súťaže a dohody s vybratým uchádzačom vzhľadom na účel nájmu a druh poskytovaných služieb.*
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajíateľovi platby za služby spojené s nájmom podľa odseku 1 a 2 tohto článku vždy po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca na základe vystavenej faktúry prenajíateľom bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa, pričom splatnosť každej faktúry je do 30 dní odo dňa jej vystavenia a doručenia nájomcovi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený jednostranne primerane zvýšiť alebo znížiť zálohové platby za služby spojené s nájmom, ak vyúčtovanie vykáže nedoplatok alebo preplatok presahujúci sumu 10 % z dojednanej zálohy.

## Článok VIII.

### Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a v čas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom je prenajíateľ 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 prenajíateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajíateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezakladá 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 podľa čl. VI tejto zmluvy alebo úhradu za poskytované služby podľa čl. VII tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajíateľovi úrok z omeškania vo výške podľa § 1 ods. 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

#### Alternatíva ak je nájomca fyzickou osobou-nepodnikateľom:

*Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa čl. VI tejto zmluvy alebo úhradu za poskytované služby podľa čl. VII tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajíateľovi úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.*

3. Ak nájomca neuhradí platby t.j. nájomné alebo úhrady za poskytované služby spojené s nájmom riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajíateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených 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. *(Uvedený odsek neplatí, ak je nájomca fyzickou osobou – podnikateľ).*

## Článok IX.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 1. Na strane prenajíateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. tejto zmluvy,
- b) povinnosť umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie,
- d) 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 na/do predmetu nájmu.

#### 2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajíateľovi 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; bez súhlasu prenajíateľa je oprávnený vykonať na svoje náklady a riziko iba drobné vnútorné opravy prenajatých nebytových priestorov,

ak

sa

- nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu;
- e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek stavebné/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 zabezpečovať v predmete nájmu na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov 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 v prenajatých priestoroch, za ich vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnych prehliadok,
- h) povinnosť vykonávať alebo zabezpečiť na vlastné náklady a zodpovednosť periodické odborné prehliadky resp. revízie všetkých zariadení ktoré súvisia s užívaním predmetu nájmu
- i) 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.),
- j) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas (otváracie hodiny) zariadenia v predmete nájmu len na základe vzájomnej dohody medzi nájomcom a prenajímateľom,
- k) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
- l) nájomca je oprávnený užívať jednotlivé časti predmetu nájmu výlučne v súlade s ich stavebným účelovým určením a nie je oprávnený využívať pre svoje potreby iné priestory nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza,
- m) nájomca nesie zodpovednosť za činnosti, ktoré uskutočňuje v 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 zdržujúcich sa v predmete nájmu.
- 3.** Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné 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 užívania (napr. podnájmu, výpožičky) tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.** 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 (čistenie chodníkov, a to na vlastné náklady).
- 6.** Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
- 7.** Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, osobne si ho prezrel pred prihlásením sa do súťaže, predmet nájmu považuje za spôsobilý na účel nájmu uvedený v tejto zmluve a pre tento účel využitia nepožaduje od prenajímateľa žiadne opravy, ani úpravy priestorov 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; použitie a uplatnenie ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvné strany dohodou vylučujú.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu 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 trojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, alebo mešká s úhradou nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak nájomca podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy (pre odstránenie pochybností: právo odstúpiť od zmluvy nie je možné uplatňovať v prípade, ak táto zmluva stanovuje pre prípad porušenia príslušnej povinnosti možnosť zmluvu vypovedať). Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí byť v ňom uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
7. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu nebude fyzicky poškodený zabudovaný a neodstrániteľný zhodnotený majetok do predmetu nájmu, ktorého odstránenie by nebolo účelné. To sa netýka hnuiteľných vecí, ktoré zostávajú vo vlastníctve nájomcu a sú voľne prenosné.

## **Článok XI. Doručovanie**

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. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si bez zbytočného odkladu písomne oznamovať zmenu adresy sídla. 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 strane, ktorá je doručovaná poštovým podnikom sa považuje za doručenie okamihom jej doručenia druhej strane (adresátovi). V prípade, ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo nedoručiteľná platí, že zásielka sa považuje za doručenie dňom jej navrátenia odosielateľovi ako nedoručenej (fikcia doručenia). Takto dohodnutá fikcia platí aj v prípadoch, keď:

- a) sa adresát v mieste doručenia nezdržiava,
- b) sa adresát o doručení (uložení) zásielky nedozvedel,
- c) sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo nedoručiteľná.

Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto ustanovenia mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručená 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. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť a doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve (s výnimkou prípadu podľa čl. VI. ods. 4 a čl. VII. ods. 4 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. 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.

4. Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť zmluvy.

5. Nájomca týmto dáva súhlas prenajímateľovi a ŽSK so spracúvaním svojich osobných údajov v elektronickej a listinnej podobe, vrátane získania osobných údajov akoukoľvek formou v hmotnej alebo elektronickej podobe a ich zaznamenávanie na nosičoch informácií, sprístupňovaním a poskytovaním osobných údajov tretím stranám, a to po dobu nevyhnutne potrebnú, maximálne však po dobu určenú právnymi predpismi na archiváciu dokladov resp. elektronicky evidovaných údajov.

6. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a ŽSK.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

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 je:

- príloha č. 1 - Situačný náčrt umiestnenia predmetu nájmu - nebytové priestory

V Liptovskom Hrádku dňa .....

**Prenajímateľ**

**Nájomca:**

.....

.....