

**ZÁMER a PODMIENKY Obchodnej verejnej súťaže č. OVS-02/2024/PGU  
o najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov  
vyhlásená v zmysle ust. § 281 až 288 zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník),  
v spojení zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších  
právných predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho  
kraja v znení platných dodatkov**

### I. Identifikácia vyhlasovateľa

**Názov:** Považská galéria umenia v Žiline  
**Sídlo:** Štefánikova 2, 010 01 Žilina  
**IČO:** 36 145 190  
**DIČ:** 2021459627  
**Zastúpený:** Mgr. Miroslava Sikorová  
**Kontaktná osoba:** Mgr. Katarína Okuliarová  
**Tel. kontakt:** 041/56 22 522  
**e-mailová adresa:** [pgu@vuczilina.sk](mailto:pgu@vuczilina.sk)

Ako vyhlasovateľ Obchodnej verejnej súťaže vyhlasuje podľa § 281 až 288 zák. č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) 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 (ďalej len „Zásad“) a súčasne zverejňuje zámer prenajať časti svojho dočasne prebytočného majetku formou obchodnej verejnej súťaže.

### II. Predmet obchodnej verejnej súťaže

**1. Predmetom súťaže je** prenechanie majetku do užívania na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov:

- **nebytové priestory o celkovej výmere 149,50 m<sup>2</sup> a 60 m<sup>2</sup> terasa** (náčrt pôdorysu v prílohe) nachádzajúce sa v nehnuteľnosti - stavbe s. č. 996 na pozemku parc. č. KN-C 1825 zapísanej Okresným úradom, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo 6194 pre katastrálne územie Žilina, a to:
  - prízemie miestnosť č. 1 sociálne zázemie (WC) – 8,50 m<sup>2</sup>,
  - prízemie miestnosť č. 2 sklad – 8,10 m<sup>2</sup>
  - prízemie miestnosť č. 3 sklad – 12,60 m<sup>2</sup>,
  - prízemie miestnosť č. 4 sklad – 24,40 m<sup>2</sup>,
  - prízemie miestnosť č. 5 sklad – 2,50 m<sup>2</sup>,
  - prízemie miestnosť č. 6 sklad – 2,60 m<sup>2</sup>,
  - prízemie miestnosť č. 7 chodba – 2,80 m<sup>2</sup>,
  - prízemie miestnosť č. 8 sklad – 11,00 m<sup>2</sup>,
  - prízemie miestnosť č. 9 kaviareň – 77,00 m<sup>2</sup> a
  - prízemie terasa – 60 m<sup>2</sup>.

Nebytový priestor ponúkaný na prenájom je v správe: Považskej galérie umenia, ktorej zriaďovateľom je Žilinský samosprávny kraj. Vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže umožní uchádzačovi, aby si predmetné nebytové priestory prezrel pred prihlásením do obchodnej verejnej súťaže. Termín obhliadky si môžu uchádzači dohodnúť tiež telefonicky s kontaktnou osobou vyhlasovateľa, tel: +421 41 5622522 najneskôr do troch dní po nahlásení záujmu. Bližšie informácie na e-mailovej adrese: [pgu@vuczilina.sk](mailto:pgu@vuczilina.sk).

**2. Účel nájmu:**

Užívanie predmetu nájmu za účelom organizovania kurzov, školení, prednášok, výstav a kultúrnych podujatí, požičiavanie šiat, odevov a doplnkov, kaviarenskej činnosti, príp. administratívne priestory.

**3. Doba nájmu:**

Doba určitá, od 1.9.2024 do 31.08.2027, s možnosťou predĺženia o 2 roky (najviac však na 5 rokov vrátane).

**4. Výška nájmu:**

Nájomné bude určené v zmysle výsledku súťaže, pričom minimálna výška nájomného vyhlasovateľom je určená na **11,00 € za 1 m<sup>2</sup> za mesiac, čo čini 2304,50 €** (dvetisíctristoštyri eur, 50/100) mesačne za celý predmet nájmu.

**V cene nájomného nie sú zahrnuté služby spojené s nájmom.**

**III. Podmienky súťaže****1. Súťaže sa môžu zúčastniť:** právnické a fyzické osoby.**2. Spôsob a termín doručenia súťažných návrhov:**

Záujemcovia môžu predložiť svoje súťažné návrhy osobne alebo poštou v uzatvorenej obálke, na ktorej je uvedené: názov a sídlo účastníka a označenie „**OVS-02/2024/PGU – NEOTVÁRAŤ**“ na adresu: Považská galéria umenia, Mgr. Katarína Okuliarová, Štefánikova 2, 010 01 Žilina alebo osobne na sekretariát Považská galéria umenia, Štefánikova 2, 010 01 Žilina najneskôr **do 14.08.2024 do 12:00 hod.** (lehota na doručenie ponúk predkladaných osobne alebo poštou na adresu vyhlasovateľa sa považuje za dodržanú, ak ponuka bola doručená na sekretariát vyhlasovateľa do dátumu a hodiny ukončenia podávania návrhov, t.j. **najneskôr do 14.08.2024 do 12:00 hod** Ponuka a návrh zmluvy musí byť vypracovaný v slovenskom jazyku.

**3. Súťažný návrh musí okrem iného obsahovať najmä:****a) Identifikačné údaje záujemcu:**

**Pri FO :** meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého bydliska,

**Pri FO – podnikateľovi:** meno, priezvisko, obchodný názov, miesto podnikania, IČO, DIČ, IČ DPH (ak je pridelené )

**Pri PO:** obchodné meno, právnu formu , sídlo, IČO, DIČ, IČ DPH ( ak je pridelené ) , doklad o ustanovení štatutárneho zástupcu konať za PO

- ak nie je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri : overenú kópiu zakladateľskej listiny alebo spoločenskej zmluvy
- stanovy (resp. štatút ) ak právnická osoba je povinná tieto stanovy ( 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:** celková výška nájomného za m<sup>2</sup>/mesiac, pričom minimálna výška nájomného vyhlasovateľom je určená na **11,00 € za 1 m<sup>2</sup> za mesiac,**

**d) účel nájmu:** organizovania kurzov, školení, prednášok, výstav a kultúrnych podujatí, požičiavanie šiat, odevov a doplnkov, kaviarenskej činnosti, príp. administratívne priestory,

**e) vyplnený a podpísaný návrh zmluvy v písomnej forme,** ktorá tvorí prílohu týchto podmienok OVS,

**f) písomné čestné prehlásenie záujemcu:**

- že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže,
- že si predmet nájmu, ktorý je predmetom obchodnej verejnej súťaže prezrel, oboznámil sa s jeho technickým stavom a v prípade, že sa stane víťazom obchodnej verejnej súťaže ho prevezme v stave, v akom sa nachádzal v čase jeho osobnej prehliadky,
- 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. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov vrátane vyhlásenia, že tento súhlas so sprostredkovaním 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,
- že nie je dlžníkom v konkurznom, exekučnom konaní a nie je dlžníkom v omeškaní vo vzťahu k vyhlasovateľovi alebo zriaďovateľovi vyhlasovateľa.  
*Čestné prehlásenia môžu byť uvedené priamo v písomnom návrhu (ponuke) alebo môžu tvoriť samostatnú prílohu podaného návrhu (ponuky).*

**Rozsah a úplnosť súťažného návrhu:**

Súťažný návrh musí byť predložený v súlade s podmienkami súťaže a v požadovanom rozsahu. Súťažné návrhy doručené iným spôsobom, ako je uvedený v bode 2 tohto oznámenia alebo po stanovenom termíne odovzdania, nebudú do obchodnej verejnej súťaže prijaté.

**4. Zásady obsahu zmluvy, na ktorom vyhlasovateľ trvá:**

Typ zmluvy: Nájomná 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 (ďalej len „zmluva“).

Vyhlasovateľ trvá na obsahu zmluvy, ktorej vzor je v prílohe tejto obchodnej verejnej súťaže a vyhradzuje si právo návrh zmluvy meniť alebo doplniť na základe výsledku tejto obchodnej súťaže.

**5. Vyhodnotenie ponúk a oznámenie výsledku:**

- a) Vyhlasovateľ (štatutár organizácie) zriadi na účel vyhodnotenia ponúk uchádzačov najmenej trojčlennú komisiu (Komisia je spôsobilá vyhodnocovať predložené ponuky, ak je súčasne prítomná nadpolovičná väčšina všetkých jej členov, najmenej však traja členovia (na platné rozhodnutie komisie je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných členov komisie),
- b) zo zasadnutia komisie sa spíše zápisnica, ktorú podpisujú všetci členovia komisie (prípádny dôvod nepodpisania zápisnice sa v zápisnici poznamená),
- c) vyhlasovateľ vyberie najvhodnejší z predložených návrhov a oznámi jeho prijatie vybranému uchádzačovi v lehote do 10 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.

**6. 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) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na vyhlásenie vybraného súťažného návrhu,
- e) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo akceptovať aj ponuku záujemcu, ktorá obsahuje zrejme nesprávnosti alebo ak prílohy obsahujú iba formálne nedostatky, pokiaľ tieto nemenia samotný obsah súťažného návrhu v časti ponúkanej výšky nájomného (ďalej len nedostatky), ak uchádzač bez zbytočného odkladu od doručenia oznámenia týchto nedostatkov ohlasovateľom tieto nedostatky odstráni vo vyhlasovateľom stanovenej lehote,
- f) vyhlasovateľ neuhrádza záujemcom žiadne náklady spojené s účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži,
- g) lehota na uzatvorenie zmluvy o nájme s vybratým účastníkom je 30 dní od oznámenia o vybratí jeho súťažného návrhu,
- h) 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,
- i) 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.
- j) víťazný záujemca (s ktorým vyhlasovateľ uzavrie zmluvu o nájme) môže vykonať stavebné úpravy alebo akéhokoľvek iné zhodnotenie predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase vyhlasovateľa na vlastné náklady a nebezpečenstvo, a to maximálne do výšky 40% sumy nájmu, výška investícií musí byť v rozsahu, ktorý bude vopred odsúhlasený prenajímateľom a zároveň bude investícia (stavebné úpravy) nájomcom neodkladne a preukázateľne zdokumentovaná (zaplatená faktúra, fotodokumentácia) tak, aby bolo zřejmé, že bola uskutočnená do predmetu nájmu bez nároku na náhradu z akéhokoľvek dôvodu.

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

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

- 8.** V prípade potreby objasniť údaje uvedené v týchto podmienkach súťaže, môže záujemca požiadať o ich vysvetlenie priamo u kontaktnej osoby vyhlasovateľa: Mgr. Katarína Okuliarová, e- mail: [pgu@vuczilina.sk](mailto:pgu@vuczilina.sk)

V súlade s čl. 24 ods. 4 v spojení s čl. 21 ods. 1.3. písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja schvaľujem tieto podmienky Obchodnej verejnej súťaže č. OVS-02/2024/PGU.

V Žiline, dňa 23.07.2024

Ing. Erika Jurinová, v.r.  
predsedníčka

V Žiline, dňa 24.7.2024

Za vyhlasovateľa:

Mgr. Miroslava Sikorová , v.r.  
riadiateľka

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2024  
(ďalej 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:**

<b>Prenajímateľ:</b>	<b>Považská galéria umenia v Žiline</b>
Sídlo:	M. R. Štefánika 2, 010 01 Žilina
Štat. orgán:	Mgr. Miroslava Sikorová, riaditeľka
IČO:	36145190
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu IBAN:	SK24 8180 0000 0070 0048 1889
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**  
Sídlo:  
Štat. orgán/zastúp.:  
DIČ:  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
Zapísaný v registri:  
(ďalej len „nájomca“)

**Článok I.  
Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby s. č. 996 postavenej na pozemku parc. KN-C č. 1825, zapísanej Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 6194 pre katastrálne územie Žilina.
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. Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže, ktorá sa začala dňom zverejnenia jej vyhlásenia, a to dňa od ..... do .....

**Článok II.  
Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere – 149,50 m<sup>2</sup>, t.j. miestnosti č. 1,2,3,4,5,6,7,8,9 a terasu o výmere 60 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa v objekte na prízemí budovy s. č. 996 postavenej na pozemku parc. KN-C č. 1825, zapísanej Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 6194 pre katastrálne územie Žilina, so samostatným vchodom z ulice Štefánikovej 2.

(ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“)

2. Predmet nájmu je vyznačený v náčrte, ktorý je neoddeliteľnou Prílohou č. 1 tejto zmluvy.

### Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom: organizovanie kurzov, školení, prednášok, výstav a kultúrnych podujatí, požičiavanie šiat, odevov a doplnkov, kaviarenskú činnosť, administratívne priestory.
2. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom predmetu nájmu oboznámený a že ho za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prijíma.

### Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.9.2024 do 31.08.2027, s možnosťou predĺženia o 2 roky (najviac však 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 V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.
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 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

### Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške ..... €/m<sup>2</sup>/mes. Celkové mesačné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. II. bode 1 predstavuje ..... € (slovom.....).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v mesačných splátkach vo výške: ..... € (slovom: .....) vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa IBAN: SK24 8180 0000 0070 0048 1889, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol: MMRRRR (M – číslo mesiaca, RRRR – rok), konštantný symbol: 0308.
3. Prvú platbu za nájom uhradí podľa Čl. VI. ods. 2, pri zvyšných bude zohľadnená výška investícií v rozsahu, ktorý bude vopred odsúhlasený prenajímateľom maximálne však do výšky 40 % 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. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom (uvedené v Čl. VII tejto zmluvy).
5. 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 záväzné pre nájomcu od

nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.

## Čl. VII.

### Technické zhodnotenie predmetu zmluvy

1. Technické zhodnotenie predmetu nájmu nájomca podľa Čl. VI. 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 VIII.

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

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi zálohovo úhradu za služby spojené s nájmom **550,- €**, a to za dodávku tepla, dodávku elektrickej energie, vodné a stočné, vývoz odpadu do konca príslušného mesiaca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN: SK24 8180 0000 0070 0048 1889, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol: MMRRRR (M – číslo mesiaca, RRRR – rok), konštantný symbol: 0308.
2. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie platieb nájomcovi po ukončení zmluvy, po doručení a prevzatí dodávateľských faktúr za účtovné obdobie, dodávku tepla alikvotnou čiastkou z celkovej faktúry podľa prenajatých m<sup>2</sup>; elektrická energia podľa spotreby na samostatnom elektromere; vodné a stočné vo výške 50 % z celkovej ročnej fakturácie; vývoz odpadu vo výške 35 % z ročnej platby podľa platobného výmeru.
3. V lehote do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom je nájomca povinný uhradiť nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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 IX.

### Sankcie

1. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa článku VI. tejto zmluvy alebo úhrady za služby spojené s nájmom podľa článku VII. tejto zmluvy v dohodnutej výške a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Ak nájomca neuhradí platby podľa odseku 1 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.
3. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % 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 úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

## Článok X.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku 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.
- c) poskytovať nájomcovi fotokópiu vyúčtovaných faktúr za poskytnuté služby (dodávka tepla, elektrickej energie, vodné/stočné, vývoz odpadu) pri ročnom zúčtovaní.

#### 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. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca môže požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu prenajímateľ udelil predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie týchto zmien a súčasne sa písomne zaviazal (buď priamo v tomto súhlase alebo osobitným písomným prehlásením) na úhradu týchto nákladov alebo ich časti. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci,
- 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 vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
- i) 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,
- j) 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 požiarom najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany,



za vybavenie požiarnou 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,

- k) povinnosť zabezpečiť 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 požiarnou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnych prehliadok.
3. 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.
  4. 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.
  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.

## **Článok XI.**

### **Osobitné dojednania**

Nájomca sa uzavretím tejto zmluvy zaväzuje, že zhodnotí a zrekonštruje predmet nájmu použitím finančných prostriedkov do výšky 32 263,00 € (slovom: tridsaťdvatisícdivestošesťdesiattri Eur) sumy nájmu (od 1.10.2024 do 31.8.2027) z dôvodu investícií (ďalej aj „technické zhodnotenie predmetu nájmu“) do 3 rokov od nadobudnutia účinnosti zmluvy a zároveň sa nájomca zaväzuje:

(i) 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;

(ii) 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 32 263,00 € 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 potvrdí;

(iii) zaväzuje v prípade porušenia povinností zrekonštruovať a zhodnotiť predmet nájmu použitím finančných prostriedkov do výšky 32 263,00 € sumy nájmu, a to spôsobom a časovým harmonogramom vopred odsúhlaseným prenajímateľom, zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške rozdielu medzi sumou 32 263,00 € a výškou skutočne vynaložených finančných prostriedkov do technického zhodnotenia predmetu nájmu.

## **Článok XII.**

### **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. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi. 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.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že použitie a uplatnenie ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka touto dohodou vylučujú.

### Článok XIII.

#### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve.
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. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a vlastník.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu predsedníčky na uzatvorenie tejto zmluvy. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. 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.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
  - Príloha č. 1 – náčrt prenajatých priestorov

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

V Žiline, dňa .....

.....  
Ing. Erika Jurinová  
predsedníčka

V Žiline, dňa .....

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

.....

.....