

## ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka o nájme, prípadne aj podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a podľa ustanovení Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“)  
medzi:

**Prenajíateľ:** Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina  
v mene ktorého koná správca:

Obchodné meno: **Stredná odborná škola elektrotechnická**

sídlo: Komenského 50, 010 01 Žilina

IČO:

DIČ:

IČ DPH: neplatca

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN:

BIC (SWIFT): SUBASKBX

v mene ktorého koná: Ing. Ľubomír Králik, riaditeľ

zriaďovateľ školy : Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len „prenajíateľ“)

**a**

**Nájomca:**

Obchodné meno: **Žilinská teplárenská, a.s.**

sídlo: Košická 11, 01187 Žilina

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

bankové spojenie: Tatra banka, akciová spoločnosť

IBAN:

BIC (SWIFT): TATRSKBX

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sa, vložka č. 10330/L

v mene ktorého koná: Ing. Igor Stalmašek, predseda predstavenstva

Ing. Jaroslav Ondák, člen predstavenstva

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spoločne ďalej len „zmluvné strany“)

**takto:**

### 1. PREDMET ZMLUVY

1.1 Touto zmluvou prenajíateľ prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania **v prílohe č. 1** tejto zmluvy vymedzený priestor (jeho časť) a tam umiestnené technologické zariadenie tvoriace odovzdávaciu stanicu tepla (ďalej len „**predmet nájmu**“), pričom nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v čase vyplývajúcom z tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu uhrádzať nájomné tak, ako je to dohnuté v čl. 3 tejto zmluvy. Priestory tvoriace predmet nájmu sa pre účely tejto zmluvy označujú ďalej aj ako nebytové priestory, a to aj v prípade, pokiaľ by išlo o spoločné zariadenia domu podľa § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z.

1.2 Predmet nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať **za účelom** uskutočňovania dodávky tepla v zmysle zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike; nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu aj **za účelom** uskutočňovania rozvodu tepla v zmysle zákona č.

657/2004 Z. z. o tepelnej energetike a **za účelom** realizácie stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy. Prenajímateľ v tejto súvislosti osobitne nájomcovi vyhlasuje, že predmet nájmu v časti nebytových priestorov, v zmysle vymedzenia podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy, je stavebne určený pre účel zodpovedajúci účelu nájmu podľa predchádzajúcej vety; na účel, ktorým je realizácia stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy sa v tejto súvislosti neprihliada.

- 1.3 Pre zabezpečenie čo najefektívnejšieho a najhospodárnejšieho vykonávania činností, za účelom vykonávania ktorých je podľa tejto zmluvy nájomca oprávnený predmet nájmu užívať (bod 1.2 tejto zmluvy), má nájomca záujem zmeniť teplotu látky z pary na horúcu vodu, pričom vzhľadom k tejto skutočnosti bude potrebné uskutočniť nevyhnutné zmeny na predmete nájmu, a to v rámci realizácie stavby **„Stavebné úpravy existujúcich rozvodov tepla a zmena média z parného na horúcovodné, II. etapa“**. Stavba podľa predchádzajúcej vety bude vo vzťahu k predmetu nájmu realizovaná v rozsahu podľa projektovej dokumentácie pre vydanie stavebného povolenia, spracovanej fy ENERGIA B. Bystrica v 01/2015; stavbu nájomca realizuje v súvislosti so zmenou teploty látky z pary na horúcu vodu. Prenajímateľ podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s projektovou dokumentáciou stavby podľa predchádzajúcej vety, a to v rozsahu, v akom sa táto stavba dotýka, a súhlasí s jej realizáciou, čo zahŕňa aj potrebné demontážne práce. Prenajímateľ súhlasí so zmenou teploty látky. Zmeny na predmete nájmu vykonané zo strany nájomcu sa môžu týkať aj spôsobu riadenia technologického zariadenia. Zmluvné strany sa v súvislosti so zmenami na predmete nájmu realizovanými v rámci stavby dohodli na tom, že nájomca predloží za účelom informovania prenajímateľovi realizačnú projektovú dokumentáciu (časť týkajúcu sa predmetu nájmu), ktorá bude upravovať podrobnosti ohľadom vykonávania zmien na predmete nájmu. Zmeny na predmete nájmu v zmysle tohto bodu vykoná nájomca na vlastné náklady.
- 1.4 V nadväznosti na bod 1.3 tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na tom, že nájomca vykoná v rámci stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy demontážne práce len v nevyhnutnom rozsahu potrebnom pre jej uskutočnenie. V rámci stavby demontované časti nájomca odovzdá prenajímateľovi, a to pokiaľ v prílohe č. 1 tejto zmluvy nie je uvedené niečo iné. V rámci stavby nedemontované časti technologického zariadenia/vybavenia, vrátane častí predmetu nájmu, ktoré sa po vykonaní stavby stanú pre účely dodávky tepla, prípadne jeho rozvodu (bod 1.2 tejto zmluvy), nevyužívanými, nájomca ponechá na pôvodnom mieste a prenajímateľ je oprávnený s týmito naložiť podľa vlastného uváženia. Realizáciu prác na demontáži a montáži nových výmenníkov výmenníkovej stanice bude nájomca zabezpečovať tak, aby nebol narušený výchovno-vzdelávací proces v škole a bola odstávka kúrenia, dodávky TUV a hlavne odstavenie školskej jedálne minimálne. Časový harmonogram odsúhlasí nájomca s prenajímateľom pred zahájením prác a tento bude súčasťou realizačného projektu. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa uvádza, že v tomto bode uvedené skutočnosti nebudú mať vplyv na existenciu nájomného vzťahu vo vzťahu k odovzdávacej stanici tepla v rozsahu naďalej využívanom pre potreby dodávky tepla, prípadne jeho rozvodu, v zmysle bodu 1.2 tejto zmluvy.
- 1.5 Prenajímateľ zároveň uzavretím tejto zmluvy vyslovuje súhlas s udržateľnosťou stavby vo vzťahu k predmetu nájmu ako časti projektu, ktorý má byť spolufinancovaný s využitím nenávratného finančného príspevku v zmysle bodu 2.1 tejto zmluvy, a to počas doby trvania nájmu tak, ako je táto uvedená v bode 2.1 tejto zmluvy.

## 2. TRVANIE NÁJMU

- 2.1 Vzhľadom k skutočnosti, že nájomca má záujem (spolu)financovať stavbu podľa bodu 1.3 tejto zmluvy s využitím nenávratného finančného príspevku v rámci operačného programu

Kvalita životného prostredia, Prioritná os 4, Špecifický cieľ 4.5.1, Aktivita A. Výstavba, rekonštrukcia a modernizácia rozvodov tepla, sa táto zmluva uzatvára na dobu určitú, a to **osem rokov** počítaných od kolaudácie stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy; zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude kolaudácia stavby uskutočňovaná po častiach, počíta sa lehota trvania zmluvy odo dňa kolaudácie tej časti stavby, ktorá bude skolaudovaná ako posledná. Nájomca bude v súvislosti s kolaudáciou stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy postupovať tak, aby v tejto súvislosti nedochádzalo z dôvodov na jeho strane k zbytočným zdržaniam. Pod kolaudáciou sa pre účely tohto bodu pre odstránenie pochybností rozumie nadobudnutie právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. V prípade, pokiaľ ku kolaudácii stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy nedôjde ani **do 31.12.2019** počíta sa doba podľa prvej vety tohto bodu od tohto dňa; osobitné práva zmluvných strán nie sú týmto dotknuté. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa uvádza, že toto ustanovenie neupravuje začiatok nájmu, ani nevymedzuje účinnosť tejto zmluvy. **Začiatok doby nájmu je určený dňom prevzatia predmetu nájmu nájomcom od prenajímateľa podľa bodu 2.2. a 2.3.** tohto článku zmluvy.

- 2.2 K odovzdaniu predmetu nájmu nájomcovi dôjde po tom, ako budú splnené tieto podmienky:
- žiadosť nájomcu o poskytnutie nenávratného finančného príspevku podľa bodu 2.1 tejto zmluvy bola úspešná, t.j. príslušným orgánom schválená; v prípade, pokiaľ nájomca podá viacero žiadostí o poskytnutie nenávratného finančného príspevku podľa bodu 2.1 tejto zmluvy, má sa na mysli žiadosť, ktorá zahŕňa realizáciu stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy vo vzťahu k predmetu nájmu; a
  - nájomca vyzval prenajímateľa na odovzdanie predmetu nájmu.
- Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nedôjde k naplneniu vyššie v tomto bode uvedených podmienok **do 31.12.2019**, bez ďalšieho zaniká táto zmluva, a to k uvedenému dňu.
- 2.3 Na základe dohody zmluvných strán prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania v lehote siedmych (7) dní odo dňa výzvy nájomcu v zmysle bodu 2.2 tohto článku. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom odovzdania bude sídlo prenajímateľa a o odovzdaní sa spíše preberací protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. Pokiaľ nedôjde k inej dohode, k odovzdaniu a prevzatiu dôjde v posledný deň lehoty podľa prvej vety tohto bodu o 10.00 hod.
- 2.4 Preberací protokol podľa bodu 2.3 tejto zmluvy musí obsahovať najmä:
- a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v deň odovzdania nájomcovi;
  - b) stav meračov médií, užívaných v súvislosti s užívaním predmetom nájmu;
  - c) zoznam ostatných zariadení a ich stav;
  - d) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
  - e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadala prenajímateľ alebo nájomca;
  - f) miesto a dátum spísania zápisnice;
  - g) podpis prenajímateľa a nájomcu.
- Zmluvné strany sa zároveň dohodli na tom, že ohľadom stavu predmetu nájmu bude vyhotovená vhodná fotodokumentácia.
- Pokiaľ nebude možné pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu v zmysle bodu 2.3 tejto zmluvy uviesť v rámci preberacieho protokolu vyššie uvedené údaje alebo niektoré z nich, sú zmluvné strany povinné chýbajúce údaje spísať bez zbytočného odkladu vo forme dodatku k preberaciemu protokolu; v prípade aplikácie časti vety pred bodkočiarkou sa v preberacom protokole uvedie, že chýbajúce údaje budú spísané v dodatku k preberaciemu protokolu.
- 2.5 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
- a) uplynutím dohodnutej doby podľa bodu 2.1 tohto článku; použitie a uplatnenie ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvné strany dohodou vylučujú;

- b) na základe písomnej dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy, ktorá musí obsahovať aj uvedenie dňa, ku ktorému táto zmluva zaniká;
- c) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu **ako celok** je oprávnená vypovedať príslušná zo zmluvných strán len z nasledujúcich dôvodov:
  - prenajímateľ:
    - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;
    - nájomca o viac ako tri mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (ak sú a pokiaľ je za ich poskytovanie platená odplata);
    - nájomca aj napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok; za hrubé porušovanie pokoja alebo poriadku sa nepovažuje výkon opráv v nevyhnutnom rozsahu a primeraným spôsobom;
    - nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
    - bolo rozhodnuté o odstránení predmetu nájmu alebo o zmenách predmetu nájmu, čo bráni užívať predmet nájmu; osobitné ustanovenia tejto zmluvy nie sú týmto dotknuté;
  - nájomca:
    - nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu touto zmluvou prenajal, vo vzťahu k príslušnej časti predmetu nájmu. Pokiaľ by nájomca stratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal v celom rozsahu, je oprávnený vypovedať túto zmluvu ako celok;
    - časť predmetu nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilou na dohovorené užívanie.
- d) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak ktorákoľvek zo zmluvných strán 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). Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada.

- 2.6 Nájomca má právo túto zmluvu vypovedať v prípade, ak zanikne alebo bude zrušená zmluva o dodávke a odbere tepla pre potreby príslušnej nehnuteľnosti (miesto odberu), dodávku tepla do ktorej príslušná časť predmetu nájmu umožňuje, uzavretá medzi nájomcom ako dodávateľom tepla a prenajímateľom alebo treťou osobou ako odberateľom tepla (v prípade viacerých zmlúv o dodávke a odbere tepla sa má na mysli posledná z nich) alebo pokiaľ zaniknú alebo budú zrušené všetky zmluvy o dodávke a odbere tepla pre potreby nehnuteľností (miest odberu), pre dodávku tepla do ktorých predmet nájmu slúži. Právo podľa tohto bodu má nájomca aj v prípade, ak dôjde k zániku alebo zrušeniu akýchkoľvek následných zmlúv o dodávke a odbere tepla, pričom nájomca toto právo nevyužil už skôr.
- 2.7 Zmluvné strany sa dohodli na šesťmesačnej výpovednej dobe s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane a skončí posledným dňom šiesteho kalendárneho mesiaca; uvedené neplatí v prípade výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu v prípade, ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu touto zmluvou prenajal a v prípade výpovede podľa bodu 2.6 tejto zmluvy, kedy je výpovedná doba 10 dňová a plynie odo dňa doručenie výpovede prenajímateľovi.

- 2.8 Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy ako celku odstúpiť v prípade:
- pokiaľ nezíska od Úradu pre reguláciu sieťových odvetví povolenie na výrobu a rozvod tepla vo vzťahu k príslušnej časti predmetu nájmu (pre odstránenie pochybností sa časťou predmetu nájmu má na mysli príslušné technologické zariadenie; odstúpenie sa však bude týkať aj bezprostredne súvisiacej časti predmetu nájmu (napr. nebytového priestoru); alebo
  - prenajímateľ bez závažného a preukázateľného dôvodu nedá nájomcovi súhlas podľa ustanovení článku 6. bodu 6.5 tejto zmluvy ani v náhradnej primeranej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 60 dní.
- 2.9 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade, pokiaľ nebude žiadosť nájomcu o poskytnutie nenávratného finančného príspevku podľa bodu 2.1 tejto zmluvy (v prípade viacerých žiadostí, žiadosť zahŕňajúca realizáciu stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy vo vzťahu k predmetu nájmu) úspešná alebo v prípade, ak nájomca rozhodne pred vyzvaním prenajímateľa k odovzdaniu predmetu nájmu (body 2.2 a 2.3 tejto zmluvy) o tom, že stavbu alebo jej časť súvisiacu s predmetom nájmu nebude realizovať, je nájomca oprávnený od tejto zmluvy písomne odstúpiť; v takomto prípade zaniká táto zmluva od počiatku.
- 2.10 S výnimkou odstúpenia od tejto zmluvy podľa prvej odrážky bodu 2.8 tejto zmluvy a podľa bodu 2.9 tejto zmluvy nadobúda odstúpenie od zmluvy účinnosť uplynutím 10 dní odo dňa doručenia príslušného prejavu vôle druhej strane.
- 2.11 Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany uvádzajú, že vypovedať alebo odstúpiť od tejto zmluvy je možné len vo vzťahu k celému predmetu nájmu, a to bez ohľadu na skutočnosť, že tento je tvorený jednak priestorom (jeho časťou) ako aj technologickým zariadením (bod 1.1 tejto zmluvy).

### 3. NÁJOMNÉ

- 3.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške:
- za nebytový priestor: 1,- EUR/m<sup>2</sup>/rok t.j. za 6 m<sup>2</sup> ročne 6,- EUR
  - za technologické zariadenie: 1,- EUR/rok,
- a to vzhľadom k účelu užívania predmetu nájmu v zmysle bodu 1.2 tejto zmluvy. Ročné nájomné spolu **7,-EUR** (slovom sedem eur).
- 3.2 Nájomné podľa bodu 3.1 tohto článku je uvedené bez dane z pridanej hodnoty, ktorú prenajímateľ vyúčtuje podľa právnych predpisov účinných v čase vzniku daňovej povinnosti; v prípade, pokiaľ prenajímateľ nie je platcom DPH predstavuje nájomné podľa bodu 3.1 tohto článku konečnú sumu.
- 3.3 Výška nájomného podľa bodu 3.1 tohto článku je pevná a je nemenná počas celej doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nie je v prílohe č. 2 tejto zmluvy stanovené niečo iné, je nájomca oprávnený v rámci nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy odoberať elektrickú energiu pre účely prevádzkovania technologickej časti predmetu nájmu. V prípade, ak majú byť v súvislosti s nájomom podľa tejto zmluvy poskytované aj iné služby (plnenia) spojené s nájomom, sú tieto špecifikované v prílohe č. 2 tejto zmluvy; v tejto prílohe zmluvy je zároveň určený aj spôsob určenia úhrady za tieto služby spojené s nájomom.

3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom (ak je) odo dňa odovzdania predmetu nájmu nájomcovi.

3.6 Nájomné za časť obdobia vo vzťahu, ku ktorému je stanovená jeho výška sa určí alikvotne podľa počtu dní alebo iných jednotiek, pokiaľ nájomné nie je určené v závislosti od jednotky času.

#### **4. PLATOBNÉ PODMIENKY**

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude uhrádzané na základe dohody o platbách nájomného, ktorá tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy, pričom táto musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle príslušných právnych predpisov (napr. v zmysle § 75 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty účinného v čase uzavretia tejto zmluvy). V prípade, pokiaľ dohoda podľa predchádzajúcej vety nebude uzavretá alebo nebude aplikovateľná, nájomné bude platené vždy ročne dopredu na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. V prípade, ak prenajímateľ nie je platcom DPH alebo pokiaľ sa v súlade s príslušnými právnymi predpismi prenajímateľ nerozhodne, že nájom nebude oslobodený od dane (napr. § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty) aplikujú sa ustanovenia predchádzajúcich dvoch viet primerane.

4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že doba splatnosti faktúr podľa bodu 4.1 tohto článku je 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi; faktúra musí obsahovať všetky náležitosti stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi.

4.3 Nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom je nájomca povinný platiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na taký bankový účet, ktorý prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi, pričom je povinný ako variabilný symbol uvádzať číslo tejto zmluvy.

4.4 Pre prípad omeškania nájomcu s platením nájomného alebo služieb spojených s nájmom podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,03% zo sumy, so zaplatením ktorej je nájomca v omeškaní, a to za každý deň omeškania.

4.5 Nájomca je oprávnený zdržať časť akejkoľvek platby realizovanej na základe tejto zmluvy v prospech prenajímateľa (ďalej len „platba“) vo výške zodpovedajúcej dani z pridanej hodnoty vyúčtovanej faktúrou v prípade, ak u prenajímateľa nastanú dôvody pre zrušenie registrácie pre daň z pridanej hodnoty a/alebo Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky zverejní prenajímateľa v zozname osôb, u ktorých nastali dôvody pre zrušenie registrácie pre daň z pridanej hodnoty vedenom na portáli Finančnej správy Slovenskej republiky, a to až do času, keď prenajímateľ hodnoverným spôsobom preukáže nájomcovi, že u neho tieto dôvody pominuli.

4.6 Prenajímateľ sa zaväzuje neodkladne informovať nájomcu o skutočnosti, že u neho nastali dôvody pre zrušenie registrácie pre daň z pridanej hodnoty alebo mu bola zrušená registrácia pre daň z pridanej hodnoty.

4.7 Postúpenie pohľadávky na zaplatenie nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom vrátane príslušenstva je možné iba s písomným súhlasom nájomcu.

#### **5. NIEKTORÉ POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA**

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel stanovený v tejto zmluve, a to v čase stanovenom touto zmluvou (bod 2.3 tejto zmluvy). **Prenajímateľ je povinný sa zdržať všetkého**, čo by mohlo negatívne ovplyvniť (najmä sťažiť alebo zmariť) splnenie jeho povinnosti podľa predchádzajúcej vety.
- 5.2 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, resp. jeho pracovníkom (bez ohľadu na právny vzťah medzi nájomcom a príslušnou osobou) prístup k predmetu nájmu, a to aj počas nočných hodín a dní pracovného pokoja. Za týmto účelom je prenájomca povinný nájomcovi poskytnúť všetky prostriedky umožňujúce mu vstup do príslušných objektov a prístup k predmetu nájmu, najmä kľúče, elektronické kľúče a obdobne; v prípade výmeny alebo zmeny takýchto prostriedkov je prenájomca povinný poskytnúť nájomcovi nové prostriedky neodkladne; uvedené nie je možné vykladať tak, že prenájomca je oprávnený meniť zabezpečovacie prostriedky bezprostredne sa vzťahujúce k predmetu nájmu (napr. zámky na prístupových dverách príslušného nebytového priestoru).
- 5.3 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby, ak o to prenájomca písomne alebo telefonicky aspoň tri (3) dni vopred požiada tak, aby sa kontrola predmetu nájmu vykonala v pracovný deň, v čase medzi 8.00 až 16.00 hod.; uvedeným nie je dotknuté oprávnenie prenájomca vykonávať vizuálnu kontrolu bez toho, že by vstupoval na predmet nájmu (pokiaľ je to možné). Ustanoveniami tohto bodu nie je dotknuté užívanie nebytového priestoru, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, s výnimkou časti tvoriacej predmet nájmu, prenájomcom.
- 5.4 **Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou zdržať takého konania**, ktoré by malo za následok rozhodnutie o odstránení predmetu nájmu alebo ktorého dôsledkom by bola taká zmena predmetu nájmu, ktorá by bránila jeho riadnemu užívaniu v zmysle tejto zmluvy; uvedené platí aj len vo vzťahu k časti predmetu nájmu.
- 5.5 Prenajímateľ je povinný **zdržať sa všetkého, čo by ohrozilo alebo sťažilo užívanie predmetu nájmu** podľa tejto zmluvy. V súvislosti s uvedeným sa prenájomca touto zmluvou zaväzuje zdržať sa **všetkého, čo by marilo alebo sťažovalo vykonanie stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy**.
- 5.6 Prenajímateľ je povinný bezodkladne po zistení oznámiť nájomcovi akúkoľvek poruchu, haváriu alebo inú hroziacu škodu, o ktorej sa dozvedel. V opačnom prípade prenájomca zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 5.7 V prípade, ak dôjde k zmene vlastníckeho práva k časti predmetu nájmu predstavujúcej hnutelné veci je prenájomca povinný zabezpečiť, aby sa nadobúdateľ voči nájomcovi vzdal práva z tohto dôvodu nájomný vzťah vypovedať; nadobúdateľ musí byť v postavení, kedy môže takýto úkon uskutočniť, prípadne musí byť takýto úkon uskutočnený s príslušnými podmienkami (aby bol platný).
- 5.8 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, ako aj (i) tretím osobám, uchádzajúcim sa o zákazku na realizáciu stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy, v sprievode nájomcu a (ii) osobám realizujúcim stavbu podľa bodu 1.3 tejto zmluvy, prístup k predmetu nájmu aj v čase pred odovzdaním predmetu nájmu nájomcovi, a to v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutne potrebný čas v súvislosti s prípravou ponuky (v prípade osôb podľa (i) tohto bodu) alebo pre účely projektovania (v prípade osôb podľa (ii) tohto bodu); prenájomca bude plniť povinnosť podľa časti vety pred bodkočiarkou na základe žiadosti nájomcu, pričom



strany dohodnú čas vykonania tohto záväzku (pokiaľ nedôjde k inej dohode, poskytne zhotoviteľ prístup bez zbytočného odkladu).

- 5.9 Za účelom odstránenia akýchkoľvek pochybností zmluvné strany uvádzajú, že ustanovenia bodov 5.2, 5.3 a 5.6 tohto článku zmluvy sa aplikujú v čase po odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.

## 6. NIEKTORÉ POVINNOSTI NÁJOMCU

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 6.2 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a zmeny a úpravy, ktoré boli v priebehu doby nájmu na predmete nájmu realizované so súhlasom prenajímateľa.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady a zodpovednosť vykonávať periodické odborné prehliadky a skúšky technologickej časti predmetu nájmu alebo zabezpečiť ich riadne vykonanie.
- 6.4 Nájomca je povinný vykonávať na predmete nájmu **všetky drobné opravy a bežnú údržbu** na vlastné náklady (bez nároku na ich preplatenie prenajímateľom), a to riadne a s použitím vhodných materiálov. Za drobnú sa považuje jednorazová oprava v hodnote do **250,- €** vrátane hodnoty materiálu.
- 6.5 Nájomca môže na predmete nájmu vykonať stavebné úpravy, iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa; to neplatí vo vzťahu k zmenám uskutočneným v rámci stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy, s ktorých vykonaním prenajímateľ súhlasí uzavretím tejto zmluvy.
- 6.6 V prípade inej ako drobnej opravy alebo bežnej údržby (ďalej len „oprava alebo údržba“) tak, ako tieto vymedzuje bod 6.4 tejto zmluvy, avšak s výnimkou podľa bodu 6.7 tohto článku, budú zmluvné strany postupovať nasledovne:
- v prípade opravy alebo údržby, **pokiaľnejde o haváriu**, predloží nájomca prenajímateľovi na odsúhlasenie cenovú ponuku (rozpočet) na jej vykonanie. V prípade, ak prenajímateľ s predloženou cenovou ponukou súhlasí, doručí nájomcovi objednávku v písomnej forme (aj mail) do 30 dní odo dňa zaslania cenovej ponuky, okrem prípadu, ak oprava resp. údržba si bude vyžadovať schválenie zastupiteľstvom Žilinského samosprávneho kraja; o skutočnosti, že je v príslušnom prípade potrebné schválenie zastupiteľstva, je prenajímateľ povinný informovať nájomcu bez zbytočného odkladu. Na základe takejto objednávky zrealizuje nájomca príslušnú opravu alebo údržbu. Cenu za opravu alebo údržbu uhradí prenajímateľ nájomcovi na základe nájomcom vystavenej faktúry, pričom túto je nájomca oprávnený vystaviť po vykonaní opravy alebo údržby. Vykonanie opravy alebo údržby bude potvrdené podpísaním protokolu o zrealizovaných prácach prenajímateľom alebo ním poverenou osobou; prenajímateľ je povinný v prípade riadneho vykonania opravy alebo údržby príslušný protokol o zrealizovaných prácach neodkladne podpísať. Pokiaľ prenajímateľ poruší svoju povinnosť protokol o zrealizovaných prácach neodkladne podpísať, je nájomca oprávnený vystaviť a doručiť mu faktúru na cenu za opravu alebo údržbu aj bez toho, aby bol protokol podpísaný. Dňom dodania pre účely DPH je deň podpísania protokolu o zrealizovaných prácach prenajímateľom alebo deň, kedy mal byť tento protokol prenajímateľom podpísaný;
  - v prípade potreby opravy **z dôvodu havárie** na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť nahlásiť prenajímateľovi telefonicky, bezodkladne, najneskôr však do 24



- hodín, od zistenia havárie. **Následne po oznámení je nájomca oprávnený začať s odstraňovaním havárie, a to aj bez predloženia cenovej ponuky** v zmysle predchádzajúcej odrážky tohto bodu. Prenajímateľ zaplatí nájomcovi primerané, účelné a preukázateľne vynaložené náklady na odstránenie havárie. Náklady na odstránenie havárie podľa tejto odrážky zaplatí prenajímateľ nájomcovi na základe faktúry vystavenej nájomcom po tom, čo bola havária odstránená, pričom prílohou faktúry budú aj doklady, ktoré preukazujú skutočnú výšku nákladov vynaložených na jej odstránenie;
- lehota splatnosti faktúr vystavených nájomcom podľa tohto bodu zmluvy je 30 dní odo dňa doručenia faktúry prenajímateľovi. Faktúry budú obsahovať všetky náležitosti podľa zákona o dani z pridanej hodnoty. Súčasťou faktúr budú prílohy – protokol o vykonaných prácach, ktoré sú predmetom fakturácie (ak sa podľa tejto zmluvy vyžaduje) a/alebo doklady preukazujúce náklady vynaložené na odstránenie havárie;
  - nájomca je oprávnený zabezpečiť vykonanie činností (opravy, odstraňovania havárie) aj pomocou tretej osoby;
  - zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, **ak prenajímateľ v dohodnutej lehote nezašle nájomcovi objednávku na vykonanie opravy** alebo pokiaľ je pre vykonanie opravy alebo údržby potrebné schválenie zastupiteľstvom Žilinského samosprávneho kraja, **je prenajímateľ povinný na vlastné náklady a v primerane rozumnom čase vykonať všetko**, čo bude potrebné pre to, aby bol predmet nájmu spôsobilý na riadne užívanie.
- 6.7 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ustanovenie bodu 6.6 tohto článku sa neaplikuje v prípade opravy alebo údržby časti predmetu nájmu zmenenej nájomcom v súvislosti s realizáciou stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy, ako aj vo vzťahu k iným zmenám predmetu nájmu vykonaným nájomcom; pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa uvádza, že pre účely časti vety pred bodkočiarkou sa pod zmenenou časťou predmetu nájmu rozumejú samotné zmeny vykonané nájomcom. Opravy a údržbu v prípadoch podľa tohto bodu vykonáva alebo zabezpečuje na vlastné náklady nájomca; uvedeným však nie je dotknuté právo nájomcu požadovať od prenajímateľa náhradu škody, pokiaľ za túto prenajímateľ zodpovedá. Prenajímateľ sa k úhrade vzniknutých nákladov podľa tohto odseku nezaväzuje a ani po skončení nájmu nie je nájomca oprávnený požadovať ich úhradu.
- 6.8 Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vykonať na predmete nájmu nevyhnutné úpravy technologického celku súvisiace s inštaláciou určených meradiel na zmluvne dohodnuté odberné miesta, tak aby boli meradlá namontované v súlade s platnou legislatívou. Prenajímateľ sa k úhrade vzniknutých nákladov podľa predchádzajúcej vety nezaväzuje a ani po skončení nájmu nie je nájomca oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- 6.9 Nájomca je oprávnený prerušiť alebo obmedziť dodávku tepla do odberného miesta v prípade, že by užívanie predmetu nájmu bolo spojené s ohrozením života, zdravia alebo majetku.
- 6.10 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.11 V prípade, ak nájomca zabezpečí nebytový priestor alebo budovu, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, vlastnými zabezpečovacími prostriedkami, ktorými sa zmení vstup do nebytového priestoru alebo budovy, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v zapečatenom obale náhradné kľúče (zabezpečovacie vstupné kódy), a to pre prípad nevyhnutného vstupu do nebytového priestoru alebo budovy z dôvodu požiaru alebo inej havárie v čase neprítomnosti nájomcu; v takomto prípade je prenajímateľ povinný oznámiť túto skutočnosť neodkladne telefonicky nájomcovi na tel. číslo 0915 988 348. Na vstup do nebytového priestoru z týchto

dôvodov dáva nájomca neodvolateľný súhlas. O rozpečatení obalu a vstupe do nebytového priestoru zo strany prenajímateľa bude vykonaný písomný záznam, ktorý bude predložený nájomcovi.

- 6.12 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje nebytový priestor vypratať a predmet nájmu prenajímateľovi odovzdať, a to v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané stavebné úpravy v zmysle v tejto zmluvy (t.j. vrátane tých, ktoré prenajímateľ odsúhlasil). O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol. Na odovzdávací protokol sa primerane použijú ustanovenia bodu 2.4 tejto zmluvy. V prípade, že nájomca nevypracuje a neodovzdá predmet nájmu v zmysle tohto bodu, prenajímateľ je oprávnený a touto zmluvou splnomocnený na náklady nájomcu veci, ktoré sú vlastníctvom nájomcu vypratať a uschovať; v prípade, ak si nájomca veci nevyzdvihne uschované veci ani v lehote troch mesiacov odo dňa doručenia písomného oznámenia o ich uschovaní, prenajímateľ je oprávnený tieto na náklady nájomcu s odbornou starostlivosťou predať a výťažok použiť na úhradu nákladov spojených s uschovaním a predajom s tým, že prípadný prebytok vyplatí nájomcovi. Odovzdaním predmetu nájmu podľa tohto bodu prenajímateľ nájomca odovzdá aj prenajímateľom odsúhlasené zmeny a úpravy, a to bez nároku na akúkoľvek odplatu, pokiaľ táto nebola dohodnutá pred ich vykonaním; právo na náhradu škody v prípade skončenia nájmu pred uplynutím času predpokladaného touto zmluvou tým nie je dotknuté.
- 6.13 V nadväznosti na § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení zmien a doplnkov sa zmluvné strany v súvislosti s dohodou o zmenách na predmete nájmu podľa tejto zmluvy dohodli na tom, že technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom bude odpisovať nájomca s tým, že vlastník nezvýši vstupnú cenu príslušného hmotného majetku o tieto výdavky.
- 6.14 Nájomca je povinný vykonávať obsluhu a dozor nad technologickým zariadením, ktoré tvorí časť predmetu nájmu podľa tejto zmluvy tak, aby toto bolo prevádzkované v súlade príslušnými právnymi predpismi. Nájomca bude plniť povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov pre prevádzkovateľa príslušného technologického zariadenia zodpovedajúceho technologickému zariadeniu, ktoré tvorí súčasť predmetu nájmu, ibaže by išlo o povinnosti, ktoré právne predpisy stanovujú výslovne vlastníčkovi príslušného zariadenia.
- 6.15 Nájomca uskutoční zmeny na technologickej časti predmetu nájmu podľa tejto zmluvy postupne (postupnými výmenami) tak, že nedôjde k zániku tejto časti predmetu nájmu.
- 6.16 Za účelom odstránenia akýchkoľvek pochybností zmluvné strany uvádzajú, že ustanovenia tohto článku zmluvy sa aplikujú v čase po odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.

## **7. BEZPEČNOSŤ PRI PRÁCI A POŽIARNA OCHRANA**

- 7.1 Zmluvné strany si dohodli podmienky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom v podmienkach, ktoré tvoria nedeliteľnú **prílohu č. 3** tejto zmluvy, ktorá je podpísaná obidvoma zmluvnými stranami.

## **8. OSOBITNÉ DOJEDNANIA V SÚVISLOSTI S REALIZÁCIOU STAVBY PODĽA BODU 1.3 TEJTO ZMLUVY**

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje, že v súvislosti s realizáciou stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy vykoná/zabezpečí na vlastné náklady (bez nároku na akékoľvek dodatočné vyrovnanie zo

strany prenajímateľa) v lehote do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia uvedenej stavby stavebné práce, najmä:

a) pri výmene existujúcich rozvodov pary za horúcovodné:

- uvedie do pôvodného stavu , ako bol pred začatím prác – povrch miestnej komunikácie pred hlavnou budovou školy, ako celok – v súčasnosti je to spevnená asfaltová plocha,

- pri odkrytí zeminy – zelené (zatrávnené) plochy - po uložení potrubia spätné uvedenie do pôvodného stavu, ako bol pred začatím prác vrátane prestupov, vzniknutých osadením nových horúcovodných rúr cez murivá výmenníkovej stanice

- dorieši všetky ostatné stavebné úpravy vzniknuté pri samotnej výmene systému v interiéri výmenníkovej stanice,

b) zachová možnosť regulácie zo strany školy podľa typu prevádzky a podľa času prevádzky,

c) upraví softvér riadiacej jednotky výmenníkovej stanice.

8.2 Nájomca sa zaväzuje, že v súvislosti s realizáciou stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi časť nákladov vynaložených na modernizáciu (rekonštrukciu) stavbou dotknutej technológie odovzdávacej stanice tepla, a to časti, ktorá sa stane v dôsledku realizácie stavby ďalej nepoužiteľnou , pričom táto náhrada bude zodpovedať zostatkovej hodnote tejto ďalej nepoužiteľnej časti technológie odovzdávacej stanice tepla k dátumu jej výmeny; zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť aj inak. Náhradu podľa tohto bodu zaplatí nájomca prenajímateľovi v lehote 6 mesiacov od ukončenia prác na stavbe podľa bodu 1.3 tejto zmluvy vo vzťahu k predmetu nájmu; to neplatí, pokiaľ sa zmluvné strany písomne dohodnú inak.

8.3 Nájomca v súvislosti s realizáciou stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy:

a) sa zaväzuje, že uhradí prenajímateľovi prípadné vzniknuté škody na stavbách a pozemkoch, spôsobené stavebnými prácami,

b) preberá zodpovednosť za prípadné straty alebo škody na svojom stavebnom materiáli, stavebných strojoch a inom hnutelnom majetku, ktorý bude uložený v objekte a na pozemkoch v správe prenajímateľa,

c) preberá zodpovednosť za prípadné úrazy, ktoré budú spôsobené osobám - zamestnancom stavebníka v čase vykonávania stavebných prác v objekte a na pozemkoch v správe prenajímateľa,

d) zabezpečí pred začatím prác na svoje náklady vytýčenie prípadných zabudovaných vedení, ktoré je potrebné rešpektovať,

e) výkop bude realizovaný v zmysle vopred spracovanej odsúhlasenej projektovej dokumentácie a po písomnom ohlásení začatia stavby prenajímateľovi,

f) rozkopávka bude zrealizovaná tak, aby na budovách prenajímateľa nenastali statické poruchy,

g) práce (vrátane demontáže časti výmenníkov) v rámci stavby budú vykonávané podľa dohody s prenajímateľom tak, aby nebola narušená prevádzka školy (najmä školské vyučovanie, obmedzenie dodávky tepla, odstavenie školskej jedálne), podľa možnosti prednostne v čase letných prázdnin,

h) počas výkopu a prác na stavbe bude zabezpečený možný bezpečný prístup vozidiel a techniky a zabezpečené parkovanie zamestnancom prenajímateľa v ich pracovnom čase, pokiaľ práce obmedzujú parkovacie miesta,

i) počas výkopu a prác na stavbe bude zabezpečený bezpečný prístup ľudí k objektu školy,

j) narušenú časť pozemkov po dokončení stavby uvedie do pôvodného stavu,

k) všetky finančné náklady so stavebnými úpravami existujúcich rozvodov tepla a zmena média z parného na horúcovodné bude znášať nájomca.

- 8.4 Prenajíateľ si vyhradzuje právo byť účastníkom v stavebnom konaní; stavebník je povinný doručiť prenajíateľovi projektovú dokumentáciu (aj zmeny), každé rozhodnutie, oznámenie, výzvu alebo inú písomnosť, ktoré sa týkajú stavebného konania vo vzťahu k predmetu nájmu, a to v dostatočnom časovom predstihu tak, aby prenajíateľ mal objektívnu možnosť vyjadriť sa k týmto písomnostiam a aby boli zachované všetky hmotnoprávne alebo procesnoprávne lehoty ustanovené zákonom alebo uložené na základe zákona.
- 8.5 Ak skončí nájom z akéhokoľvek dôvodu pred dohodnutou dobou nájmu a v dobe nájmu došlo už k realizácii stavby resp. jej časti, nájomca je povinný odovzdať premet nájmu prenajíateľovi v takom stave, aby technologické zariadenie výmen. stanice bolo užívania schopné a bolo možné realizovať dodávku tepla.
- 8.6 V prípade, ak nájomca pri realizácii účelu tejto zmluvy poruší ustanovenia právnych predpisov a z tohto dôvodu bude prenajíateľovi uložená pokuta alebo iná sankcia zo strany štátnych orgánov alebo zo strany štátneho dozoru alebo zo strany iných tretích osôb, je nájomca povinný túto pokutu alebo inú sankciu uhradiť alebo inak splniť za prenajíateľa s tým, že za týmto účelom je prenajíateľ oprávnený vystaviť nájomcovi faktúru a v prípade jej nezaplatenia môže od tejto zmluvy odstúpiť.
- 8.7 Nájomca sa zaväzuje, že stavba na (v) predmete nájmu bude vykonaná za dodržania všetkých platných právnych predpisov a právoplatných povolení, ktoré mu boli resp. budú v tejto súvislosti vydané. Porušenie tejto povinnosti je závažným porušením a prenajíateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť.

## **9. OKOLNOSTI VYLUČUJÚCE ZODPOVEDNOSŤ**

- 9.1. Pre účely zmluvy znamenajú okolnosti vylučujúce zodpovednosť (vyššia moc) také mimoriadne a neodvratiteľné udalosti alebo okolnosti a ich bezprostredné následky, ktoré sú mimo kontrolu ktorejkoľvek zmluvnej strany a ktoré zmluvnej strane zabránia alebo bezprostredne ovplyvnia riadne a úplné plnenie zmluvných povinností vyplývajúcich zo zmluvy.
- 9.2. Vyššou mocou sa rozumie najmä značný požiar, povodeň, iná živelná pohroma, vojna, sabotáž, epidémia, blokáda, teroristické akcie, štrajk a iné, s ktorými sú spojené rozsiahle škody mimo kontrolu ktorejkoľvek zmluvnej strany. V prípade zásahu vyššej moci sú zmluvné strany povinné informovať bez zbytočného odkladu druhého účastníka o začiatku ako aj skončení pôsobenia vyššej moci a prijatých opatreniach.

## **10. DORUČOVANIE**

- 10.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne, faxom alebo e-mailom, pokiaľ v tejto zmluve nie je pre určitú formu komunikácie vyhradený len určitý spôsob doručovania. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa zásielka zaslaná na adresu podľa odseku 10.2. tohto článku vrátila späť odosielateľovi. V prípade, ak adresát odmietne prevziať osobne doručované oznámenie, musí byť toto následne doručované poštou. Ak bolo oznámenie zasielané faxom, e-mailom alebo doručované osobne v pracovný deň v čase od 8.00 hod do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.

10.2 Pre **nájomcu** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **Žilinská teplárenská, a.s.**

Košická 11, 01187 Žilina

kontaktné osoby: Ing. Čerňan Pavol

tel.: 0915 988 348,

e-mail: pavol.cernan@ziltep.sk

a pre **prenajímateľa** budú všetky oznámenie doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **Stredná odborná škola elektrotechnická**

Komenského 50, 010 01 Žilina

kontaktné osoby: Ing. Ľubomír Králik

tel.: 0907 777 857

e-mail: riaditel@soseza.sk

alebo na akúkoľvek inú adresu, faxové, telefónne alebo mobilné telefónne číslo alebo e-mailovú adresu, ktoré budú druhej zmluvnej strane vopred písomne oznámené.

10.3 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nespĺní túto povinnosť, nebude oprávnená namietiť, že neobdržala akúkoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

## 11. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

11.1. Z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v zmysle čl. 22 ods. 3 písm. c) a čl. 24a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 01.05.2010 v znení neskorších dodatkov bol zámer prenajať nebytové priestory a technologické zariadenie (výmenníkovú stanicu tepla) zverejnený na webovej stránke a úradnej tabuli Žilinského samosprávneho kraja od 07.04.2016 do 25.04.2016 a dňa 25.04.2016 bol prenájom tohto majetku schválený Zastupiteľstvom ŽSK uznesením č.8/17 časť 9 (uznesenie tvorí prílohu č. 5 tejto zmluvy).

11.2. Nájomca týmto dáva súhlas 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.

11.3 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.

11.4 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov (pokiaľ je časťou predmetu nájmu nebytový priestor) a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 ustanoveniami upravujúcimi nájom v znení neskorších

predpisov ako aj ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. (voľba Obchodného zákonníka) a súvisiacimi predpismi platnými v SR.

- 11.5 Nájomca upozorňuje prenajímateľa na skutočnosť, že porušením tejto zmluvy mu môže byť spôsobená škoda, a to aj v súvislosti so spôsobom financovania stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy.
- 11.6 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 11.7 Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto zmluvy sa žiadna zo zmluvných strán nemôže dovoliavať žiadnych v tejto zmluve nezahrnutých dojednaní a dohôd.
- 11.8 Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch (4)rovnopisoch, každá strana po dvoch výtlačkoch.
- 11.9 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej skoršieho zverejnenia podľa právnych predpisov (prenajímateľ zverejňuje na svojom webovom sídle a nájomca zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv).
- 11.10 Prílohy: 1. Špecifikácia predmetu nájmu  
1a. Projekt stavby – Technická správa  
1b. Schéma umiestnenia nebytového priestoru  
1c. Schéma OST  
2. Služby poskytované prenajímateľom a ich úhrada  
3. Podmienky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi  
4. Dohoda o platbách nájomného  
5. Výpis z uznesenia zastupiteľstva ŽSK
- 11.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že túto zmluvu neuzatvárajú ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a tento vyjadruje ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Žiline, dňa 9. júna 2016

**Súhlas zriaďovateľa školy/vlastníka majetku:**

Nájom podľa tejto zmluvy bol schválený uznesením Zastupiteľstva ŽSK č. 8/17 časť 9 zo dňa 25.04.2016 a zmluva sa uzatvára v súlade s týmto uznesením.

.....  
Ing. Juraj Blanár, predseda ŽSK, v.r.

**Za prenajímateľa:**

**Za nájomcu:**

.....  
Ing. Ľubomír Králik, v.r.  
riaditeľ

.....  
Ing. Igor Stalmašek, v.r.  
predseda predstavenstva

.....  
Ing. Jaroslav Ondák, v.r.  
člen predstavenstva

## ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU

**1/ Odborné miesto (číslo OM, názov) :** OM134 SOŠ Elektrotechnická

**2/ Identifikácia objektu s OST ( adresa, súpis. číslo, ev.č. pozemku v KN):**

Stredná odborná škola elektrotechnická, Komenského 50, 010 01 Žilina

Stavba s. č. 2621 (škola) na pozemku parc. KNC 4466/4, k. ú. Žilina, zapísaná na LV č. 4692

**3/ Popis priestoru/-ov s inštalovanou technológiou OST (vstup do priestorov, popis miestnosti, schematický nákres pôdorysu s umiestnenou technológiou, atď.)**

- OST je inštalovaná v samostatnej miestnosti v ktorej je umiestnená aj ostatná technológia potrebná pre chod OST.
- Prístup do OST je samostatným vchodom na I. podzemnom podlaží schodiskom z hlavnej chodby.
- 

**4/ Stručný popis existujúcej technológie OST**

výmenník - 2 ks parný doskový výmenník pre ÚK

- 1 ks doskový výmenník pre TÚV

obehové čerpadlo : typ Wilo s FM

- MaRT
- regulačná armatúra - DN40, typ servo pohonu Siemens
  - regulačná armatúra pre TÚV - DN25 , typ servo pohonu Siemens
  - meranie teploty na vstupe miestne
  - meranie tlaku na vstupe miestne
  - meranie výstupnej teploty miestne
  - dotlačiacie čerpadlo

kondenzačné hospodárstvo:

- kondenzačné nádrž
- kondenzačné čerpadlo

TÚV je pripravovaná v 1 ks parnom doskovom výmenníku pre prípravu TÚV a je akumulovaná v 1 ks 1000 l zásobníku TÚV.

**5/ Stručný popis „rozhrania“ medzi zariadením OST prenajatým ŽT a zariadením, ktoré zostane v správe odberateľa**

- Bude vykonaná zámena 2 ks parných doskových výmenníkov a 1 ks reg. ventilu pre prípravu ÚK v pôvodnej párnej OST za 2 ks doskových HV výmenníkov a 1 ks reg. ventilu pre prípravu ÚK v novej HV OST
- Bude vykonaná zámena 1ks parného doskového výmenníka a 1 ks reg. ventilu pre prípravu TÚV v pôvodnej parnej OST za 1 ks doskového HV výmenníka a 1 ks reg. ventilu pre prípravu TÚV v novej HV OST
- Ostatné časti technológie OST zostanú zachované pôvodnom stave a budú ovládané RS, tak ako sú v súčasnosti.



- kondenzačné hospodárstvo nebude využívané – a nie je predmetom prenájmu a demontáže

## 6/ Popis spôsobu obsluhy OST : automatická - RS Johnson Controls

## 7/ Predmetom nájmu je:

- **časť nebytového priestoru** vo výmere **6 m<sup>2</sup>**, v ktorom je umiestnená časť výmenníkovej stanice, nachádzajúci sa v objekte, špecifikovanom v bode 2/ tejto prílohy. Ide o priestor o rozmere 2x3 bm, ktorý je potrebný pre umiestnenie novej OST (viď. priložený náčrt priestoru – príloha č. 1b)

a

- **hnuteľný majetok - primárna časť technologického zariadenia výmenníkovej stanice a to** od prvej vstupnej uzatváracej armatúry v objekte, po výstupnú uzatváraciu armatúru na sekundárnej strane, pred ktorou bude umiestnený merač tepla, podľa popisu uvedeného v bode 5/ tejto prílohy.

Doklady o posledných vykonaných odborných prehliadkach, skúškach zariadení, a pod. budú tvoriť prílohu Preberacieho protokolu, ktorý podpíšu zmluvné strany pred prevzatím zariadenia do nájmu.

V Žiline, dňa 9. júna 2016

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
Ing. Ľubomír Králik, v.r.  
riaditeľ

.....  
Ing. Igor Stalmašek, v.r.  
predseda predstavenstva

.....  
Ing. Jaroslav Ondák, v.r.  
člen predstavenstva

## Služby poskytované prenajímateľom a ich úhrada

**Prenajímateľ :**           **Stredná odborná škola elektrotechnická**  
so sídlom: Komenského 50, 010 01 Žilina  
zastúpená: Ing. Ľubomír Králik, riaditeľ  
IČO:  
DIČ :  
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

**Nájomca:**               **Žilinská teplárenská, a.s.**  
so sídlom Košická 11, 011 87 Žilina  
zastúpená:   Ing. Igor Stalmašek, predseda predstavenstva  
                  Ing. Jaroslav Ondák, člen predstavenstva  
IČO: :  
IČ DPH : -----  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina  
oddiel Sa, vložka č. 10330/L  
(ďalej len „**Nájomca**“)

V súvislosti s nájmom nebudú poskytované **žiadne služby**.

V Žiline, dňa 9. júna 2016

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....  
Ing. Ľubomír Králik  
riaditeľ

.....  
Ing. Igor Stalmašek  
predseda predstavenstva

## **Podmienky bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrane**

### **I. Úvod**

- 1) Tieto podmienky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany tvoria nedeliteľnú súčasť Zmluvy o nájme (ďalej len „zmluva“).
- 2) Zmluvnými stranami zaväzujúcimi dodržiavať podmienky bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrane sú :
  - a) prenajímateľ (ďalej len „**Prenajímateľ**“)
  - b) nájomca (ďalej len „**Nájomca**“)
  - c) osoby, s pomocou ktorých Prenajímateľ alebo Nájomca plnia povinnosti podľa zmluvy; tieto osoby sa rovnako tak označujú ako Prenajímateľ alebo Nájomca.

### **II. Povinnosti prenajímateľa**

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť nájomcovi za účelom vykonania školenia a vytvorenia podmienok pre ochranu bezpečnosti a ochrany pri práci a požiarnej ochrany.
- 2) Prenajímateľ na základe žiadosti nájomcu mu povolí vstup a určí všeobecné podmienky vstupu, resp. pohybu v nebytových priestoroch a/alebo technologických budovách a v nich umiestnených technologických zariadeniach uvedených v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme
- 3) Prenajímateľ 5 dní po podpise zmluvy určí Nájomcovi
  - a) vstup a pohyb osôb, vozidiel a mechanizmov v nebytových priestoroch a/alebo technologických budovách a v nich umiestnených technologických zariadeniach uvedených v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme.
  - b) miesto a spôsob pripojenia na zdroj technologickej vody,
  - c) miesto a spôsob pripojenia na zdroj el. energie – v prípade potreby podmienky pripojenia samostatným staveniskovým rozvádzačom,
  - d) sociálne priestory,
  - e) skladovacie priestory, miesto na skladovanie (ak to umožňujú prevádzkové podmienky),
  - f) podmienky používania hasiacich prístrojov, lekárničky, poskytovanie prvej pomoci.
- 4) Prenajímateľ sa zaväzuje, že v zmysle čl. 5 bodu 5.5 Zmluvy o nájme bezodkladne v prípade poruchy alebo inej hrozacej škody túto skutočnosť oznámi nájomcovi. Oznamovaciu povinnosť podľa predchádzajúcej vety má aj nájomca voči prenajímateľovi.

### **III. Zodpovednosť za odbornú a zdravotnú spôsobilosť**

Nájomca zodpovedá za kvalifikáciu, zdravotnú spôsobilosť svojich zamestnancov, poučenie o predpisoch o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane pred požiarmi a za inú odbornú spôsobilosť potrebnú pre výkon zmluvných činností v priestoroch areálu.

### **IV. Povinnosti nájomcu**

- 1) Nájomca zabezpečí školenie z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci , požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia pre všetkých jeho zamestnancov a zamestnancov určených prenajímateľom, ktorí budú prichádzať do styku s technologickým zariadením, ktoré je súčasťou predmetu nájmu.

- 2) O vykonanom školení je nájomca povinný vyhotoviť prezenčnú listinu s podpismi zúčastnených osôb.
- 3) Pri práci na zariadeniach a v priestoroch areálu je Nájomca povinný:
  - a) dodržiavať čistotu a poriadok na pracovisku,
  - b) dodržiavať zákaz fajčenia a manipulácie s otvoreným ohňom v celom areáli,
  - c) dodržiavať zákaz požívania alkoholických nápojov alebo omamných a psychotropných látok a zákaz pracovať pod ich vplyvom v areály. Zástupca Objednávateľa je oprávnený požiadať zodpovedného zamestnanca Zhotoviteľa vykonať dychovú skúšku, resp. požadovať vykonanie rozboru krvi na prítomnosť uvedených látok u zamestnancov zhotoviteľa v prípade podozrenia, že tento zákaz je porušený,
  - d) zabezpečiť jednotné oblečenie a viditeľné označenie (logom, resp. názvom firmy) svojich zamestnancov, ako aj zamestnancov svojich subdodávateľov,
  - e) používať výhradne miesta a spôsoby pripojenia el. energie, vody, určené objednávatelom pri odovzdaní staveniska,
- 4) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za to, že všetci jeho subdodávatelia sa budú riadiť ustanoveniami tejto zmluvy a budú dodržiavať všetky povinnosti nájomcu.
- 5) Prenajímateľ sa zaväzuje, že pred odovzdaním predmetu nájmu zabezpečí platnosť revízie elektrických zariadení v zmysle platných právnych predpisov v nebytových priestoroch a/alebo technologických budovách a v nich umiestnených technologických zariadeniach uvedených v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme a doklad o ich vykonaní a spôsobilosti predloží nájomcovi.
- 6) Nájomca prehlasuje, že počas trvania Zmluvy o nájme bude vykonávať sledovanie a zabezpečovať revíziu elektrických zariadení v zákonom stanovených lehotách v nebytových priestoroch a/alebo technologických budovách a v nich umiestnených technologických zariadeniach uvedených v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme na vlastnú zodpovednosť a náklady.

## **V. Ochrana pred požiarmi**

- 1) Prenajímateľ sa dohodol s nájomcom, že v nebytových priestoroch a/alebo technologických budovách a v nich umiestnených technologických zariadeniach uvedených v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme bude nájomca zabezpečovať úlohy vyplývajúce mu z ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.
- 2) Nájomca prehlasuje, že je spôsobilý a spĺňa všetky predpoklady na plnenie úloh vyplývajúcich mu zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, a že má na plnenie týchto úloh vyškoleného technika požiarnej ochrany alebo špecialistu požiarnej ochrany v zmysle cit. zákona.

## **VI. Ochrana životného prostredia**

- 1) Nájomca prehlasuje, že použité materiály a technológie v súvislosti so zmluvou, ktoré majú vplyv na všetky zložky životného prostredia (voda, pôda, ovzdušie, rastlinstvo, živočíchy a človek) sú hygienicky nezávadné, biologicky odbúrateľné alebo recyklovateľné.
- 2) Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedošlo k žiadnemu poškodeniu životného prostredia,
- 3) V prípade, ak existuje reálna možnosť úniku škodlivých látok (ako sú ropné látky, žieraviny do pôdy, podzemných a povrchových vôd, jedovatých alebo zápachajúcich plynov do ovzdušia) pri výkone činností alebo pri príprave činností, Nájomca musí:
  - a) mať spracované postupy na asanáciu ich úniku vlastnými určenými prostriedkami,

- b) dohodnúť spôsob nahlásenia úniku – o akú látku sa jedná a jej množstvo prenajímateľovi
- 4) Nájomca je povinný separovať vzniknuté odpady a nakladať s nimi v súlade so zákonom NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení platných predpisov. Spracovanie alebo likvidáciu odpadov zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

V Žiline, dňa 9. júna 2016

**Za prenajímateľa:**

**Za nájomcu:**

.....  
Ing. Ľubomír Králik  
riaditeľ

.....  
Ing. Igor Stalmašek  
predseda predstavenstva

.....  
Ing. Jaroslav Ondák  
člen predstavenstva

**Dohoda o platbách nájomného**

**Prenajímateľ/správca :**

**Stredná odborná škola elektrotechnická**

so sídlom: Komenského 50, 010 01 Žilina

zastúpená: Ing. Ľubomír Králik, riaditeľ

IČO:

DIČ:

(ďalej len „Prenajímateľ“)

**Nájomca:**

**Žilinská teplárenská, a.s.**

so sídlom Košická 11, 011 87 Žilina

zastúpená: Ing. Igor Stalmašek, predseda predstavenstva

Ing. Jaroslav Ondák, člen predstavenstva

IČO:

IČ DPH:

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sa,

vložka č. 10330/L

(ďalej len „Nájomca“)

Nájomca bude Prenajímateľovi v nadväznosti na bod 4.1. Zmluvy platiť nájomné takto:

Nájomné za obdobie	deň dodania a splatnosti	Nájomné celkom	Variabilný symbol
2016 až 2018	*	7,0 € ročne	OM+ prisl.rok
2019	30.01.2019	7,0 €	
2020	30.01.2020	7,0 €	
2021	30.01.2021	7,0 €	
2022	30.01.2022	7,0 €	
2023	30.01.2023	7,0 €	
2024	30.01.2024	7,0 €	
2025	30.01.2025	7,0 €	
2026	30.01.2026	7,0 €	
2027	30.01.2027	7,0 €	

Sumy sú uvedené v mene EUR.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny uzatvoria dodatok k Zmluve, ktorým upravia dopady tejto zmeny, osobitne vo vzťahu k tejto dohode platbách nájomného.

\* Zmluvné strany sa dohodli, že v prvom roku nájmu t.j. v roku v ktorom dôjde odovzdaniu predmetu nájmu nájomcovi – nájomca zaplatí nájomné do 30 dní od prevzatia predmetu nájmu, inak každý rok v lehote do 30.01. príslušného kalendárneho roka.

V Žiline, dňa 9. júna 2016

**Za prenajímateľa:**

**Za nájomcu:**

.....  
Ing. Ľubomír Králik, v.r.  
riaditeľ školy

.....  
Ing. Igor Stalmašek, v.r.  
predseda predstavenstva

.....  
Ing. Jaroslav Ondák, v.r.  
člen predstavenstva