

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 10/2012

(v ďalšom texte len,, zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov

### medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ** (Zriaďovateľ a vlastník majetku):

**Žilinský samosprávny kraj**

Sídlo:

Komenského 48, 011 09 Žilina

**v zastúpení správcou:**

**Správca:**

**Spojená škola**

Sídlo:

038 53 Komenského 1049/23, Turany

e-mail:

skola@spojenaturany.edu.sk

V zastúpení:

Mgr. Miroslav Klučiarovský, riaditeľ

IČO:

00891 797

IČ DPH:

„nie je registrovaným platiteľom DPH“

DIČ:

2020603585

Bankové spojenie:

Prima banka Slovensko, a.s.,

Číslo účtu:

3007085100/5600

IBAN formát:

SK84 5600 0000 0030 0708 5100

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

**Telefónica Slovakia, s.r.o.**

Sídlo:

Einsteinova 24, 851 01 Bratislava

Zastúpený:

Ing. Juraj Stas, manažér výstavby siete,  
na základe Potvrdenia o poverení zo dňa 16.11.2011

IČO:

35 848 863

DIČ:

2020216748

IČ DPH :

SK2020216748

Bankové spojenie:

Citibank Europe plc., pobočka zahraničnej banky

Číslo účtu:

2008070002/8130

IBAN formát:

SK28 8130 0000 0020 0807 0002

Zapísaný v registri:

v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I,  
oddiel Sro, vložka číslo 27882/B

Fakturačná adresa:

Telefónica Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava

Adresa pre doručovanie faktúr:

Telefónica Czech Republic, a.s., Speciální účetnictví a sken,  
Za Brumlovkou 266/2, 140 22 Praha 4 – Michle, ČR

Adresa pre doruč. písomností:

Telefónica Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava

Kontaktná osoba:

Jaroslav Slaninka, 0949 020174, jaroslav.slankina@o2.com

Identifikačný kód lokality:

**MTTUR**

Finančný kód:

**65415**

(ďalej len „nájomca“)

## **Článok I. Úvodné ustanovenia**

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom stavby s. č. **1049 postavenej na pozemku parc. KN-C č. 2138/2**, nachádzajúcej sa v k. ú. Turany, zapísanej na liste vlastníctva č. 2383, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Martin pre vlastníka – Žilinský samosprávny kraj, v správe Spojenej školy, Komenského 1049/23, 038 53 Turany.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom 003/2012, ktorý bol zverejnený v dobe od 27.11.2012 do 12.12.2012.
4. Nájomca je spoločnosťou oprávnenou okrem iného na poskytovanie elektronických komunikačných sietí a poskytovanie elektronických komunikačných služieb podľa zákona NR SR č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“).

## **Článok II. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor a časť strechy stavby uvedenej v článku I. odsek 1 tejto zmluvy, ktorá je vedená Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Martin pre vlastníka – Žilinský samosprávny kraj, v správe Spojenej školy, Komenského 1049/23, 038 53 Turany a to vo výmere 59,24 m<sup>2</sup> a to nasledovne :
  - a) nebytový priestor – miestnosť, nachádzajúca sa na 7. poschodí stavby, o celkovej výmere 17,24 m<sup>2</sup> (ďalej len „nebytový priestor“)
  - b) ostatné priestory nachádzajúce sa na streche stavby, v celkovej výmere 42 m<sup>2</sup>, bližšie zakreslené na nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 (ďalej len „ostatné priestory“),  
(nebytový priestor a ostatné priestory ďalej len „predmet nájmu“). Kópia listu vlastníctva č. 2383 tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

## **Článok III. Účel nájmu**

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom umiestnenia, inštalovania a prevádzkovania zariadenia, t.j. zabezpečenie sietí a poskytovanie elektronických komunikačných služieb v zmysle Zákona, ktoré bude prevádzkovať v súlade s predmetom činnosti nájomcu podľa výpisu z Obchodného registra, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 3 tejto zmluvy.

## **Článok IV. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov od 29.1.2013 do 28.1.2018.

## **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 nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Finančné vyrovnanie vzájomných záväzkov (poprípade vrátenie alikvotnej časti predplatného nájmu) bude uskutočnené do 60 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu.
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.

## Článok VI.

### Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné – ročne 66,50 €/m<sup>2</sup>, t.j. 3 939,46 €, slovom: tritisícdeväťsto eur a 46/100 centov ročne.
2. Nájomné bude platené nájomcom každý kalendárny rok prevodom na účet prenajímateľa, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom k poslednému dňu druhého mesiaca každého kalendárneho roka a doručenej nájomcovi.
3. Nájomné za prvé obdobie nájmu – bude platené do 1 mesiaca po podpise zmluvy na účet prenajímateľa vo výške 3 939,46 €, jednorázovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi.
4. Každá faktúra je splatná do 30 dní od jej doručenia nájomcovi. Faktúry budú mať náležitosti účtovného dokladu podľa platných právnych predpisov, bude obsahovať kód lokality a finančný kód uvedený v záhlaví tejto zmluvy a budú zaslaná doporučené na adresu nájomcu pre doručovanie faktúr uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.  
V prípade, ak faktúra nebude vystavená v súlade s predchádzajúcou vetou, nájomca môže vrátiť túto faktúru prenajímateľovi na dopracovanie, resp. prepracovanie, pričom sa lehota splatnosti prerušuje a nová lehota splatnosti začína plynúť odo dňa doručenia novej faktúry nájomcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. 3007085100/5600, vedený v Prima banka Slovensko, a.s.
6. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
7. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. vo výške 1/12 ročného nájomného za každý, aj začatý kalendárny mesiac.
8. 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 záväzná pre nájomcu od 1.1. kalendárneho roka, v ktorom bol index vyhlásený. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 1.1.2014.
9. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
10. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu bez zbytočného odkladu o zmenách svojho bankového spojenia alebo o akejkoľvek zmene týkajúcej sa tejto zmluvy. Akákoľvek zmena tohto druhu bude nájomcovi oznámená doporučeným listom podpísaným osobou alebo osobami oprávnenými konať v mene prenajímateľa adresovaným do sídla nájomcu.

## Článok VII.

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

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ bude nájomcovi poskytovať túto službu spojenú s nájmom: elektrickú energiu (ďalej len „služba“). Nájomca je povinný platiť prenajíateľovi úhradu za túto službu.
2. Nájomca bude odoberať elektrickú energiu z prívodného uzla zriadeného pre prenajíateľa. Nájomca uhradí ním skutočne spotrebovanú energiu po predložení faktúry vystavenej energetickým závodmi, na základe faktúry vystavenej prenajíateľom vždy do 15. dňa v mesiaci, na ktorej bude uvedená cena za nájomcom skutočne spotrebovanú elektrickú energiu odmeranú podružným meračom. Zápis o počiatočnom stave elektromeru bude obsahom protokolu o odovzdaní predmetu nájmu. Splatnosť faktúry, ktorou bude prenajíateľ požadovať úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu nájomcom je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Faktúra vystavená podľa tejto zmluvy musí obsahovať všetky náležitosti v súlade s platnou slovenskou legislatívou a bude obsahovať kód lokality a finančný kód uvedený v záhlaví tejto zmluvy a budú zaslaná doporučené na adresu nájomcu pre doručovanie faktúr uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
4. V prípade, ak faktúra nebude vystavená v súlade s predchádzajúcou vetou, nájomca môže vrátiť túto faktúru prenajíateľovi na dopracovanie, resp. prepracovanie, pričom sa lehota splatnosti prerušuje a nová lehota splatnosti začína plynúť odo dňa doručenia novej faktúry nájomcovi.
5. Ak nájomca neuhradí úhrady za služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenie Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v plnom znení.

## Článok VIII.

### Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajíateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,03 % 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 nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

## Článok IX.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 1. Na strane prenajíateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu. Každý takýto vstup prenajíateľ bezodkladne oznámi nájomcovi formou e-mailu uvedeného v záhlaví nájomnej zmluvy.

#### 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, 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 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, 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 si vyžiadať súhlas prenajímateľa na umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
  - i) povinnosť zabezpečiť v prenajatých priestoroch na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení.
  - j) Prenajímateľ umožní odovzdaním príslušných kľúčov určeným pracovníkom nájomcu prístup k zariadeniu (prípadne vjazd do objektu) a na strechu budovy kedykoľvek podľa aktuálnej potreby zabezpečovania prevádzky ZS. Zoznam pracovníkov nájomcu bude prenajímateľovi odovzdaný bez zbytočného odkladu v najneskôr v deň účinnosti tejto zmluvy a následne vždy po jeho aktualizácii.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
7. Nájomca zabezpečí, pokiaľ je to treba, na vlastné náklady, prípravu dokumentácie potrebnej k uskutočneniu stavebných úprav predmetu nájmu a súvisiacich prác a úkonov, ako i všetky potrebné rozhodnutia, povolenia, vyjadrenia a súhlasy príslušných správnych orgánov. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť a súhlasí, aby táto zmluva bola použitá ako podklad pre príslušné správne konanie. Stavebné úpravy je možné vykonať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, pričom tento nie je v priebehu trvania nájomného vzťahu alebo po jeho skončení povinný nahradiť nájomcovi vynaložené náklady ani poskytnúť náhradu za zhodnotenie predmetu nájmu v dôsledku vykonaných stavebných prác.
8. Prenajímateľ súhlasí, že stavebné práce uskutočnené nájomcom, ktoré budú mať charakter technického zhodnotenia v zmysle § 29 zákona NR SR č. 595/2003 Z.z., o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZDP“), bude po dobu trvania tejto nájomnej zmluvy odpisovať nájomca. V súlade s § 24 ods. 2. ZDP prenajímateľ vyhlasuje, že nezvýši vstupnú cenu budovy o hodnotu stavebných prác.
9. Nájomca je oprávnený po celý rok, dvadsať štyri hodín denne, sedem dní v týždni užívať predmet nájmu a ďalej je oprávnený za účelom prístupu k predmetu nájmu bez výhrad užívať i súvisiace priestory.

10. Nájomca je oprávnený prispôbovať inštalovanú technológiu ZS vrátane antén a mikrovlnného pripojenia existujúcemu stavu techniky a jeho potrebám a zmeniť ju celkom alebo čiastočne, pokiaľ sa tým nerozširuje rozsah predmetu nájmu. Na tieto práce a úpravy nie je potrebný súhlas Prenajímateľa.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje všetky plánované rekonštrukcie, opravy a úpravy čo i len časti predmetu nájmu (ďalej len „práce“) písomne oznámiť nájomcovi, a to minimálne 3 mesiace pred začatím prác. V prípade, že uvedené práce podľa predchádzajúcej vety vyvolajú na strane nájomcu potrebu zabezpečovania vyjadrení resp. stanovísk a rozhodnutí dotknutých osôb, inštitúcií a orgánov, predlžuje sa lehota podľa predchádzajúcej vety na minimálne 5 mesiacov. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje prerokovať vopred s nájomcom postup prác, ktoré by mohli viesť k prípadnému obmedzeniu výkonu nájomného práva nájomcu a zaväzuje sa v súčinnosti s nájomcom hľadať taký postup prác, aby sa dosiahol stav, že prevádzka základňovej stanice nebude nijako prerušená alebo, ak sa taký postup prác nie je reálny, aby bola obmedzená minimálne a predovšetkým v nočných hodinách. O vzniku havarijného stavu, resp. o možnosti vzniku havarijného stavu je povinný prenajímateľ informovať nájomcu bez zbytočného odkladu.
12. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť, podľa svojich možností, prenajímateľovi, resp. ním určeným osobám všetku nevyhnutnú súčinnosť pre prípad plánovaných prác, alebo v prípade vzniku havarijného stavu či hroziaceho havarijného stavu. Nájomca sa zároveň zaväzuje vykonať všetky nevyhnutné opatrenia v prevádzkovaní základňovej stanice, tak aby mohli byť plánované práce vykonané. V prípade, že by vyššie uvedeným postupom došlo k obmedzeniu výkonu nájomného práva nájomcu je prenajímateľ v zmysle § 674 Občianskeho zákonníka povinný poskytnúť nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že práce podľa odseku 11. tohto článku bude už vo fáze prípravy stavby a a vo fáze projektu prác plánovať prednostne a podľa možností tak, aby realizáciou prác v konečnom dôsledku nebolo dotknuté zariadenie nájomcu a nebolo nutné meniť umiestnenie zariadenia.
14. V prípade nákladov, vzniknutých nájomcovi, v dôsledku prác vyvolaných rekonštrukciami, opravami ap. predmetu nájmu resp. jeho časti zo strany prenajímateľa alebo treťou stranou konajúcou v mene a v záujme prenajímateľa, sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť nájomcovi takto vzniknuté náklady vo výške skutočných nákladov nájomcu znížených o sumu 300,- EUR (slovom: tristo eur). Náklady do výšky 300,- EUR (slovom: tristo eur), vzniknuté nájomcovi podľa predchádzajúcej vety, hradí nájomca.
15. Nároky podľa ods. 14 tohto článku je nájomca oprávnený si uplatniť iba v prípade, že prenajímateľ nedodrží lehoty oznámenia plánovaných prác na predmete nájmu resp. jeho časti nájomcovi podľa ods. 11 tohto článku. Nájomca nemá právo na uplatnenie nárokov podľa čl. IX., bod 14 ani v tom prípade, že nutné rekonštrukcie zo strany prenajímateľa boli vyvolané náhlou udalosťou bez zavinenia prenajímateľa alebo mimoriadnou situáciou (poškodenie treťou osobou, kalamitná situácia, živelná pohroma, skrytá vada a pod.).

## **Článok X. Skončenie nájmu**

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu, pokiaľ stratí spôsobilosť k prevádzkovaniu činnosti, pre ktorú bola táto zmluva dohodnutá.
6. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu, pokiaľ prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a ani na písomnú výzvu nájomcu nevykoná nápravu.

7. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu, z dôvodu rekonfigurácie siete.
8. Výpovedná lehota je šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
9. Prenajíateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je nájomca aj napriek písomnému upozorneniu v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.
10. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou účinnosťou v prípade, ak dôjde k zmene predpisov či technických noriem, ktorá nájomcovi znemožnia užívanie predmetu nájmu alebo zariadenia.
11. Prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou účinnosťou v prípade, ak dôjde k zmene predpisov u prenajíateľa a tie mu nedovolia prenajívať predmet nájmu.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od zmluvy sa táto zmluva od začiatku neruší, ale zaniká dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.

## **Článok XI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. odsek 8 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. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja je na uzatvorenie tejto zmluvy potrebný predchádzajúci súhlas predsedu ŽSK.
4. Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dve vyhotovenia obdrží nájomca a po jednom vyhotovení obdržia prenajíateľ a Žilinský samosprávny kraj.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
6. 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.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
  - príloha č. 1 - snímka (náčrt) prenajatých priestorov
  - príloha č. 2 - List vlastníctva