

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 26/2026

(uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovení §663 a nasl. Občianskeho zákonníka)

Čl. I

Zmluvné strany

Názov:	Obec Michalová
Sídlo:	Trosky č. 1, 976 57 Michalová
Zastúpená:	Ing. Terézia Tisovčíková, starostka obce
IČO:	00313599
DIČ:	2020458770
Bankové spojenie:	Prima Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu:	2001625001/5600
IBAN:	SK68 5600 0000 0020 0162 5001

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Názov:	Slovak Telekom, a.s.
Sídlo:	Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
Zastúpený:	Silvia Nagyová, manažér dopravy a riadenia správy nehnuteľností na základe poverenia podľa Podpisového poriadku Slovak Telekom, a.s.
IČO:	35 763 469
DIČ:	2020273893
IČ DPH:	SK2020273893
Zápis:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vl. č. 2081/B
Bankové spojenie:	UniCredit Bank AG Munchen
IBAN:	DE12 7002 0270 0015 4665 75
SWIFT:	HYVEDEMMXXX
Adresa pre zasielanie faktúr:	Slovak Telekom, a.s. P O Box 75, 820 16 Bratislava 216
Adresa pre zasielanie el. faktúr:	PN-Invoice.ST@invoicedtse.telekom.de
Povinný údaj na faktúre:	REFX_20004160

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa v objekte budovy obecného úradu, súp. číslo 462, orient. číslo 1, ul. Trosky, ktorý je vo vlastníctve obce Michalová, umiestnenom na pozemku KNC, parc. č. 779, druh pozemku zastavaná plocha a nádvoria, v kat. území Michalová, obec Michalová, okres Brezno a zapísanom na liste vlastníctva č. 500, vedený Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie časť nebytových priestorov, m.č.201, za účelom jeho využitia ako prevádzka telefónnej ústredne v celkovej výmere 9,26 m².
3. Prenajímateľ je oprávnený prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor situovaný v nehnuteľnosti definovanej v čl. II. 1. tejto nájomnej zmluvy a nájomca s tým súhlasí.
4. Bližšia špecifikácia predmetu nájmu je zakreslená na pôdoryse, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

Čl. III Nájomné

1. Starostka obce Michalová rozhodnutím
 - vyhlásila za prebytočný majetok obce Michalová a to nebytové priestory o výmere 24,66 m² nachádzajúce sa na poschodí budovy Obecného úradu v Michalovej, na ul. Trosky, súpisné číslo 462, orientačné číslo 1, na pozemku parcele C-KN 779, vedené na LV č. 500 obec Michalová, k.ú. Michalová
 - rozhodla prenechať v súlade s § 22 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Michalová č. VP 3/2024 prenechať majetok obce do nájmu nebytové priestory o výmere 24,66 m² nachádzajúce sa na poschodí budovy Obecného úradu v Michalovej, na ul. Trosky, súpisné číslo 462, orientačné číslo 1, na pozemku parcele C-KN 779, vedené na LV č. 500 obec Michalová, k.ú. Michalová na dobu : určitú 5 rokov počnúc dňom 1.7.2026, nájomcovi Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO : 35763469. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom jeho využitia ako prevádzka telefónnej ústredne
 - určila cenu nájmu za technologický priestor 25,- Eur/m² a za spoločný priestor 20,- Eur/m².
2. Výška nájmu **25,- €/ m²/rok** za technologický priestor a za spoločný priestor **20,- €/m²/rok**, bola stanovená podľa § 9 ods. 2 písm. a) a § 9a ods.1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a na základe § 24 ods. 1 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce - Vnútorného predpisu 3/2024. Ročný nájom je vo výške 539,50 € ročne.

Výpočet ročného nájmu od 1.7.2026		m ²		cena za m ² /rok		€ ročne
technologický priestor		9,26	x	25	=	231,50
spoločný priestor		15,40	x	20	=	308,00
spolu nájomné ročne						539,50

3. Dohodnutá cena nájmu je konečná a zahŕňa všetky náklady a výdavky, ako aj akékoľvek iné plnenia finančnej alebo nefinančnej povahy, ktoré prenajímateľ vynaloží za účelom splnenia jednotlivých povinností podľa tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ neposkytuje nájomcovi žiadne služby spojené s nájmom a nájomca si služby zabezpečí sám na vlastné náklady.

Čl. IV

Splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ raz ročne do 30.4. aktuálneho roka na číslo účtu uvedeného na faktúre. Dohodnutá lehota splatnosti je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
2. Faktúra podľa tejto Zmluvy musí obsahovať všetky povinné náležitosti v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Ak faktúra nebude spĺňať vyššie uvedené náležitosti, nebude akceptovaná a bude vrátená Nájomcom Prenajímateľovi na prepracovanie, pričom nová lehota splatnosti začína plynúť doručením opravenej faktúry Nájomcovi. Faktúra sa považuje za zaplatenú odpísaním príslušnej sumy z účtu Nájomcu v prospech účtu Prenajímateľa.
3. Ak Nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, môže od neho Prenajímateľ požadovať úrok z omeškania 0,02% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej zmeny ceny nájmu raz ročne v prípade zmeny ceny služieb a energie od dodávateľov daných služieb, k čomu dáva nájomca súhlas podpísaním tejto zmluvy.

Čl. V

Účel a doba užívania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel, ktorý bol dohodnutý – prevádzka telefónnej ústredne. Zmenu spôsobu využitia priestorov môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
2. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú na 5 rokov**.

Čl. VI

Ďalšie podmienky zmluvy

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a prevzal ho v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že :
 - Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s bežnou údržbou prenajatých priestorov a je povinný v nich, ak je to potrebné, vykonať drobné opravy na svoje náklady do výšky 67,- EUR bez DPH,
 - drobnými opravami a bežnou údržbou sa na účely tejto Zmluvy rozumejú opravy prenajatých priestorov, ich príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmena drobných súčiastok jednotlivých druhov zariadenia a vybavenia a to do výšky 16,50 € bez DPH v jednotlivom prípade.
3. Vykonanie akýchkoľvek opráv predmetu nájmu, ktoré Nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto Zmluvy a ktorých náklady na vykonanie si plánuje uplatniť ako daňové výdavky v zmysle zákona o daniach z príjmov, je Nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa a následne ako svoj majetok daňovo odpisovať.
4. Vykonanie akýchkoľvek úprav predmetu nájmu, ktoré majú charakter technického zhodnotenia v zmysle zákona o daniach z príjmov, ktoré Nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto Zmluvy, je Nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa a následne ako svoj majetok daňovo odpisovať.

5. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, ktoré sú uvedené v §4 písm. a), b), c), e), f), g), h), i), n), o) a v §5 písm. b), c), d), g), i), j). Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.

Nájomca zodpovedá za dodržiavanie vyhlášky č. 605/2007 O vykonávaní kontroly protipožiarnej bezpečnosti elektrických zariadení len na tých elektrických zariadeniach, ktorých je vlastníkom.

6. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č.223/2001 Z. z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade s všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č.364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté Nájomcovi nedodržaním týchto predpisov Prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré Prenajímateľovi vzniknú činnosťou Nájomcu, uhradí Nájomca.
7. Prenajímateľ v zmysle právnych predpisov platných v SR a Slovenských technických noriem (STN) sa zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečovať a pravidelne vykonávať odborné prehliadky (OP), odborné skúšky (OS) a revízie všetkých vyhradených technických zariadení (VTZ), vrátane technických zariadení elektrických. OP a OS elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch budú vykonávané v nasledovnom rozsahu :
- rozvádzače a rozvodnice, stabilné elektrické rozvody a inštalácie po príslušnú zásuvku alebo prípojné miesto, pevne inštalované osvetlenie jednotlivých miestností, stabilne nainštalované elektrické zariadenia a elektrické spotrebiče, ktoré sú majetkom Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný v prenajatých priestoroch odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené OP a OS VTZ. Prenajímateľ je povinný na základe požiadania povereného pracovníka nájomcu predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
8. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka Prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
9. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi, zamestnancom Nájomcu, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k Nájomcovi (zákazníci, obchodný partneri) neobmedzený vstup do predmetu nájmu, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni. Nájomca má právo v prenajatých nebytových priestoroch vybudovať a používať vlastný prístupový systém (elektrický zámok ovládaný technickým identifikačným prostriedkom, špeciálne kľúčové vložky). Zároveň sa Prenajímateľ zaručuje kľúčový trezorček Slovak Telekomu, a.s. zachovať prístupný aj pri oprave fasády objektu.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na zariadení Nájomcu, keďže vo výške úhrady nie sú zahrnuté náklady na poistenie.
11. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škody spôsobené jeho zamestnancami a osobami zdržujúcimi sa v prenajatom priestore s vedomím nájomcu.
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov kedykoľvek, v odôvodnených prípadoch, ak o to požiada. V nekrízových situáciách bude Prenajímateľ vstupovať do prenajatých priestorov iba za prítomnosti pracovníkov Nájomcu. Pre účely riešenia krízových situácií (živelná pohroma, požiar, havária potrubí, výstražné telefonáty) poskytne Nájomca Prenajímateľovi duplikáty špeciálnych kľúčov, technické identifikačné prostriedky a prístupové kódy prístupového systému v zapečatenej obálke. Ich použitie bude neodkladne nahlásené na SMC (Security Monitoring Center) Nájomcu (pevná linka: 02 60266166, mobil: 0903 909621, e-mail: smc.sluzba@st.sk). V prípade potreby budú pracovníci SMC Nájomcu požiadaní o súčinnosť pri zabezpečení vstupu do prenajímaných priestorov pre účely riešenia krízovej situácie.
13. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil ďalších nájomcov pri užívaní ich predmetu nájmu.

14. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adries, obchodného mena a právnej formy podnikania.
15. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenajať predmet nájmu tejto Zmluvy tretím osobám.
16. Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
17. Ostatné práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanovení §663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami Obchodného zákonníka.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi deň zverejnenia tejto Zmluvy písomne. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje túto zmluvu zverejniť v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a to v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle Prenajímateľa.
3. Zmluva môže byť ukončená :
 - písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa aj bez uvedenia dôvodu, výpovedná lehota je 12-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa, ak nájomca bude v omeškaní s platbami podľa Čl. III tejto Zmluvy napriek predchádzajúcej písomnej výzve doručenej Nájomcovi viac ako 30 dní, výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - dohodou Zmluvných strán
 - uplynutím doby nájmu
 - odstúpením od zmluvy v prípadoch vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov alebo z tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený (okrem zákonných dôvod) odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že:
 - a) nájomca trvalo prestane fyzicky užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve, t.j. dôjde k trvalému vymiestneniu všetkých zariadení nájomcu z predmetu nájmu; alebo
 - b) nájomca ukončí prevádzku telekomunikačných zariadení umiestneného v/na predmete nájmu.
4. Odstúpenie musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Dňom doručenia odstúpenia zmluva zaniká a zmluvné strany sa dohodli, že nie sú povinné vrátiť si spotrebované plnenia ku dňu zániku zmluvy. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok na náhradu škody, ako aj nárok prenajímateľa na nájomné a platby za služby spojené s nájmom za obdobie trvania nájmu.
5. Vo všetkých prípadoch, v ktorých táto Zmluva vyžaduje doručenie písomného podania Zmluvnej strany, sa podanie považuje za doručené aj v prípade, ak Zmluvná strana zašle zásielku prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s., alebo jej právneho nástupcu (ďalej len „pošta“) na poslednú adresu druhej Zmluvnej strany, ktorá je jej známa, ako doporučenú zásielku s doručenkou. Ak sa vráti zásielka ako

nedoručená alebo nedoručiteľná, považuje sa za doručení dňom, v ktorom pošta vykonala jej doručovanie (usilovala sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej zásielky).

6. Zmluvu je možné meniť iba písomným dodatkom k tejto zmluve, okrem adresy pre zasielanie faktúr nájomcovi uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, ktorú je možné meniť jednostranne písomným oznámením doručeným prenajímateľovi.
7. Prenajímateľ si je vedomý skutočnosti, že s údajmi uvedenými v tejto zmluve sa bude v nevyhnutnom rozsahu oboznamovať aj spoločnosť Deutsche Telekom Services Europe Slovakia s. r. o., Legionárska 10, Bratislava 811 07, IČO: 44921 101 a spoločnosť SP Digitalizácia, s.r.o., Račianska 8014/153, 831 54 Bratislava – mestská časť Rača, IČO: 35843390, ktoré pre spoločnosť Slovak Telekom, a. s. zabezpečujú proces vyhotovenia a správy objednávok, proces vyhotovenia, správy a príjem faktúr a pre prípad, že k takémuto oboznámeniu dôjde, s ním prenajímateľ súhlasí.
8. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že spoločnosť ST je oprávnená svoje finančné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo, ktoré vzniknú v súvislosti s touto zmluvou, plniť aj prostredníctvom tretej strany, najmä vo forme vykonávania platieb z účtov, ktorých vlastníkom nie je spoločnosť ST. Dodávateľ nie je oprávnený takéto plnenie poskytnuté prostredníctvom tretej strany odmietnuť. Plnenie poskytnuté prostredníctvom tretej strany sa bude považovať za plnenie spoločnosti ST.
9. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná vôľa nie je obmedzená a že táto Zmluva je ich slobodným a vážne mieneným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpísanej právnej forme bez akejkoľvek tiesne ktorejkoľvek zo Zmluvných strán za vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok.
11. Zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a dva nájomca.
12. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto vlastnoručne podpísali.

V Michalovej dňa 29. 7. 2026

Bratislave dňa 29. 7. 2026

Za prenajímateľa:
Obec Michalová

Za nájomcu:
Slovak Telekom, a.s.

Ing. Terézia Tisovčíková
Starostka obce

Silvia Nagyová
Manager dopravy a riadenia
správy nehnuteľností