

Nájomná zmluva 5/2011

Uzatvorenej podľa ust. § 663 Občianskeho zákonníka

medzi

Prenajímateľom:

Nitriansky samosprávny kraj

Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra

v zastúpení:

**Stredná priemyselná škola - Ipari Szakközépiskola,
Petőfiho 2, Komárno**

Sídlo: Petőfiho 2, Komárno 945 50

Zastúpený: Ing. Jánom Vetterom, riaditeľom

IČO: 00 161 357

DIČ: 2021017779

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

GTS Slovakia, a. s.

Sídlo: Einsteinova 24, Bratislava 851 01

Zastúpený: Ing. Stanislav Molčan, predseda predstavenstva

Zastúpený: Ing. Marek Kottman, člen predstavenstva

IČO: 35 795 662

DIČ: 2020280306

IČ DPH: SK2020280306

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájomnej zmluvy bude:

- a) časť strešnej plochy **na umiestnenie 1 ks anténneho stožiaru** s anténami, nachádzajúcej sa na streche hlavnej budovy SPŠ, súpisné číslo 783, postavenej na parcele číslo 2675, katastrálne územie Komárno, na ulici Petőfiho č. 2, o celkovej výmere 2 m² a
- b) časť nebytových priestorov **na umiestnenie 1 ks technologického závesného racku**, nachádzajúcich sa v hlavnej budove SPŠ, súpisné číslo 783, na parcele číslo 2675 katastrálne územie Komárno, na ulici Petőfiho 2, na 3 poschodí, miestnosť č. 314 (schodisko – východ na strechu), o celkovej výmere 1 m².

Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Nitre, Správa katastra Komárno na LV č. 5647.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou.
3. Účelom nájmu je **umiestnenie 1 ks anténneho stožiaru s anténami a technologickým zariadením elektronickej komunikačnej siete** v súlade s predmetom podnikania.

Čl. II.

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára **od 1. 5. 2011** na **dobu neurčitú**.

Čl. III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Úhrada za užívanie priestorov bola stanovená na základe cenovej ponuky nájomcu vo výške **70,00 €/m² ročne** (v súlade s obvyklými cenami prenájmu na taký alebo porovnateľný účel obdobných priestorov v mieste, kde sa predmet nájmu nachádza).

Nájomné ročné celkom $70,00 \times 3 \text{ m}^2 = \mathbf{210,00 \text{ €}}$

2. Nájomné je splatné jednou sumou na jeden kalendárny rok vopred. Nájomca nájomné uhradí na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. V roku nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, bude nájomcovi vyfakturovaná alikvotná časť nájomného počítaná na dennej báze za tento kalendárny rok.
3. V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne v priebehu kalendárneho roka, za ktorý už bolo nájomné nájomcom zaplatené, prenajímateľ je povinný najneskôr do 30 dní odo dňa zániku tejto zmluvy vrátiť na účet nájomcu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy alikvotnú časť uhradeného nájomného počítaného na dennej báze za tento kalendárny rok t.j. sumu nájomného zníženú o čiastku zodpovedajúcu nájomnému za obdobie, počas ktorého nájomca predmet nájmu skutočne užíval.
4. Zmluvné strany sa dohodli na výške valorizácie ročného nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. Prenajímateľ môže upraviť výšku nájomného prvýkrát k 01. 01. 2012. Ak rozdiel vo výške nájomného po valorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne 3,32 €, valorizácia sa v danom roku neuplatňuje.

Čl. IV.

Úhrada služieb spojených s nájomom

Úhrada služieb spojených s nájomom bude fakturovaná nájomcovi na základe skutočnej spotreby, podľa údajov na nainštalovaných meračoch. Montáž meračov a ich uvedenie do prevádzky je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady.

1. Náklady za odber elektrickej energie budú fakturované štvrťročne po uplynutí príslušného obdobia na základe skutočnej spotreby, podľa odpočtu podružného elektromera.

Nájomca uhradí náklady spojené s nájomom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo inú zročnú pohľadávku voči prenajímateľovi v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z..

Čl. V.

Technický stav a podmienky užívania predmetu nájmu

Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účel užívania. Opravy a úpravy účelovej povahy znáša nájomca na vlastné náklady.

Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a prenajímateľ je povinný strpieť toto užívanie, ako aj užívanie spoločných priestorov a zariadení nehnuteľnosti (chodba, schodište, atď.), ktoré je nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje na žiadosť nájomcu poskytnúť najneskôr do 5 pracovných dní písomný súhlas k zriadeniu a používaniu zákaznických a iných potrebných prístupových liniek do predmetu nájmu a zároveň je povinný strpieť ich inštaláciu.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie vibráciami, žiarením nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
4. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by ohrozil, obmedzil, rušil alebo znemožnil užívanie predmetu nájmu nájomcom a výkon ostatných práv podľa bodu 1. Čl. V.. Prenajímateľ je ďalej povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na to, aby ani tretie osoby nemohli takéto ohrozenie, obmedzenie, rušenie alebo znemožnenie spôsobiť.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi alebo osobám ním povereným vykonať potrebnú úpravu predmetu nájmu a všetky montážne práce a poskytne k tomu nevyhnutnú súčinnosť tak, aby sa predmet nájmu mohol užívať na účel dohodnutý v tejto zmluve. V prípade, že úprava a montážne práce budú mať charakter stavebných prác, ktoré podliehajú ohláseniu alebo vydaniu stavebného povolenia na stavebnom úrade, je nájomca povinný preukázať splnenie tejto povinnosti.
6. V prípade, že sa prenajímateľ dozvie o akejkolvek plánovanej aj neplánovanej skutočnosti, ktorá môže v budúcnosti ohroziť, obmedziť, rušiť alebo znemožniť účel nájmu, alebo by mala za následok stratu spôsobilosti predmetu na dohovorené užívanie, túto krízovú skutočnosť bezodkladne oznámi nájomcovi mailom na **noc@gts.sk**, faxom na **02/ 32 487 231** alebo na **tel. číslach 02/32 487 131, 0915 793 407, 0915 793 399**. Takto je prenajímateľ povinný informovať najmä o odstávke elektrickej energie a výkone prác alebo činnosti, ktoré môžu znefunkčniť zariadenie inštalované nájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje takto upozorniť nájomcu na každú krízovú skutočnosť, ktorá sa už stala (tiež napr. poškodenie a znefunkčnenie predmetu nájmu a zariadení inštalovaných nájomcom vyššou mocou, podozrenie zo vstupu do predmetu nájmu a manipulácie so zariadeniami nepovolenými osobami, atď...)
7. Nájomca nebude mať povinnosť platiť nájomné po dobu, keď predmet nájmu nebude môcť užívať na dohodnutý účel alebo tento nebude spôsobilý na dohovorené užívanie.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje, že ak iná osoba prejaví záujem o nájom alebo iné užívanie časti nehnuteľnosti vymedzenej v bode 1. Čl. I. bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania, a takýto nájom alebo užívanie inou osobou by mohli ohroziť, obmedziť, rušiť alebo znemožniť účel nájmu podľa bodu 3. Čl. I. zmluvy (napr. inštalácia a prevádzka interferujúceho technologického zariadenia), prenajímateľ povolí toto užívanie, resp. uzavretú nájomnú zmluvu až po tom, čo obdržia písomný súhlas nájomcu.
9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to do 1 mesiaca po dni skončenia nájomného vzťahu.

10. V prípade, že nájomca počas doby nájmu, s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, súhlasí prenajímateľ s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval príslušné daňové odpisy vo svojom účtovníctve.
11. Každá ďalšia zmena vykonaná na predmete nájmu nájomcom musí byť predtým písomne povolená prenajímateľom. Drobné opravy a náklady na bežnú údržbu spojené s užívaním predmetu nájmu idú na ťarchu nájomcu.
12. Nájomca sa zaväzuje dodať prenajímateľovi podrobný opis plánovaných prác, ako aj technický projekt inštalácií a zariadení. Pri realizačných prácach sa budú dodržiavať právne predpisy.
13. Akákoľvek zmena vykonaná zo strany prenajímateľa v užívaní nehnuteľnosti, ktorá tvorí súčasť predmetu nájmu, alebo má s ním súvis a má možnosť ovplyvniť aktivitu nájomcu, prípadne funkčnosť zariadení nájomcu, bude uskutočnená po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu.
14. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť poisťnú zmluvu týkajúcu sa zariadení a strojov inštalovaných na predmete nájmu na celé obdobie trvania nájmu.
15. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia, pri práci všetkých osôb, ktoré poverí inštaláciou, kontrolou a prevádzkou zariadení inštalovaných v priestoroch predmetu nájmu.
16. Nájomca vyhlasuje, že elektronické (rádiové) vybavenie, ako aj antény predstavujúce základné vybavenie nie sú škodlivé a nepredstavujú nebezpečenstvo ani pre vysielanie či príjem jestvujúcich zariadení alebo zariadení, ktoré majú byť inštalované, a osobitne pre príjem televíznych či rádiových programov, alarmov alebo iných systémov zavedených v mieste prenajímateľa a využívajúcich rádio elektrické frekvencie.
17. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade poškodenia strechy a ostatných priestorov ktoré sú spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré bolo preukázateľne spôsobené zavinením nájomcu počas inštalácie alebo prevádzky technických zariadení, odstráni závalu na vlastné náklady.
18. Prenajímateľ bude môcť inštalovať akékoľvek zariadenie nevyhnutné pre jeho činnosť na predmete nájmu potom, ako o tom písomne informoval nájomcu. Predchádzajúci písomný súhlas nájomcu sa vyžaduje v prípade inštalovania tých zariadení, ktoré by mohli rušiť príjem alebo vysielanie elektronických zariadení inštalovaných nájomcom, alebo iným spôsobom znemožňovať podnikateľskú činnosť nájomcu.
19. V prípade, že by došlo k rušeniu, zmluvné strany sa zaväzujú, že urobia všetko, čo je v ich silách, aby tento stav zmenili.
20. Nájomca i prenajímateľ sa zaväzujú, že nebudú zasahovať do technologických zariadení, ktoré sú vlastníctvom iného. Každý z nich má oprávnenie vykonávať údržbu a zabezpečovať prevádzku výhradne vlastného zariadenia.

Čl. VI.

Prístup k predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane sobôt, nedeľ a sviatkov.
2. Prístup k predmetu nájmu budú môcť mať za každých podmienok iba nájomca alebo ním splnomocnené osoby.
3. Za podmienky, že prístup k predmetu nájmu je obmedzený nehnuteľnosťou patriacou prenajímateľovi, nájomca dodá prenajímateľovi zoznam osôb majúcich oprávnenie na prístup k miestu, kde sa nachádza predmet nájmu. Ustanovenia odseku 2. sa neuplatňujú v prípade havárií alebo zásahu vyššej moci.
4. Najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy nájomca predloží prenajímateľovi zoznamy ním poverených osôb (zamestnanci nájomcu, dodávatelia a ich zamestnanci), ktorí budú zabezpečovať výstavbu,

kontrolu a údržbu inštalovaných zariadení. Zoznamy budú obsahovať mená, priezviská a čísla OP uvedených osôb. Prenajímateľ sa zaväzuje osobám uvedeným na týchto zoznamoch umožniť časovo neobmedzený vstup do predmetu nájmu a najneskôr v deň podpisu zmluvy odovzdá nájomcovi potrebné kľúče prípadne kódy od prenajatých priestorov. Nájomca počas trvania nájmu, písomne upovedomí prenajímateľa o každej zmene tohto zoznamu.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:

- uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním
- platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojených s nájmom
- užívať predmet nájmu v súlade s účelom určeným v čl. I. tejto zmluvy
- bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti
- odovzdať priestory po skončení užívania v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- v prípade havárie alebo potreby opráv v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup do potrebnej časti objektu
- nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a ochranu bezpečnosti zdravia pri práci svojich zamestnancov
- nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho prenájmu alebo výpožičky
- nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiaducemu poškodeniu, resp. zničeniu
- v prípade, že si nájomca nesplní svoju povinnosť demontáže a odvozu svojich zariadení v lehote dohodnutej zmluvnými stranami, prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia nájomcu a zabezpečiť ich úschovu na náklady nájomcu.

2. Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené .
- zverejniť túto zmluvu v zmysle zákona 546/2010 Z. z. z 9. decembra 2010, ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa končí:

- na základe písomnej dohody zmluvných strán
- výpoveďou
- zánikom predmetu nájmu

2. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.

3. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Výpoveď musí mať vždy písomnú formu, musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
5. Výpoveď začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
6. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ukončenia nájmu demontuje a zabezpečí odvoz svojich inštalovaných zariadení na vlastné náklady a uvedie priestory do pôvodného stavu s výnimkou stavebných úprav vykonaných nájomcom so súhlasom prenajímateľa a s výnimkou obvyklého opotrebenia, a to v lehote do jedného mesiaca odo dňa ukončenia nájmu.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy očíslovaným dodatkom k tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov a VZN NSK zosúladiť obsah tejto zmluvy s týmito predpismi v lehote do 30 dní odo dňa ich účinnosti.
3. Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom zmluvnými stranami po schválení zriaďovateľom a účinnosť 1. 5. 2011 po jej zverejnení.
4. Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 5-tich vyhotoveniach, z ktorých 2 sú určené pre prenajímateľa, 2 pre nájomcu a 1 vyhotovenie je určené pre zriaďovateľa prenajímateľa, ktorým je Nitriansky samosprávny kraj.

V Komárne, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Ján Vetter
riaditeľ školy

.....
Ing. Stanislav Molčan
predseda predstavenstva

.....
Ing. Marek Kottman
člen predstavenstva

Zoznam príloh:

Príloha 1: Výpis z obchodného registra

Príloha 2: Špecifikácia inštalovaných zariadení

Príloha 3: Zoznam osôb oprávnených pristupovať k predmetu nájmu podľa Čl. VI, bod 4.