

Nájomná zmluva 7/2011

Uzatvorená 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:

Slovanet, a.s.

Sídlo: Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava 2

Zastúpený: Ing. Peter Máčaj, predseda predstavenstva

Zastúpený: Ing. Peter Tomášek, člen predstavenstva

IČO: 35 765 143

IČ DPH: SK2020254621

zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel
Sa, vložka č. 2103/B

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájomnej zmluvy bude

- a) **časť strešnej plochy** nachádzajúcich sa na streche hlavnej budovy SPŠ na ulici Petőfiho 2, súp. číslo 783, katastrálne územie Komárno, na parc. č. 2675 **s celkovou výmerou 2 m²** (na umiestnenie 1 ks strešného nosiča - antén a káblových trás) a
- b) časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 3. poschodí hlavnej budovy SPŠ, **miestnosť č. 314** (schodisko – východ na strechu), súp. číslo 783, katastrálne územie Komárno, na parc. č. 2675 **s celkovou výmerou 1 m²** (na napojenie elektronického komunikačného zariadenia k anténe).

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

Čl. II.

Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov na umiestnenie 1 ks strešného nosiča a umiestnenie a užívanie elektronickej komunikačnej siete **na zabezpečenie verejnej elektronickej komunikačnej siete v zmysle zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách** v súlade s predmetom podnikania.

Čl. III.

Doba nájmu

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

Čl. IV.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Úhrada za užívanie priestorov bola stanovená na základe cenovej ponuky nájomcu vo výške **49,79 €/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 $49,79 \times 3 \text{ m}^2 = \mathbf{149,37 \text{ €}}$

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 znížené 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. V.

Úhrada služieb spojených s nájomom

Úhrada služieb spojených s nájomom bude faktúrovaná nájomcovi na základe skutočnej spotreby, podľa údajov na nainštalovaných meračoch.

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

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. VI.

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 môže vybudovať na predmete nájmu konštrukcie nevyhnutné na uskutočnenie svojich aktivít. Pre tento cieľ sa prenajímateľ zaväzuje spolupracovať s nájomcom za účelom získania všetkých nevyhnutných povolení.
2. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení a strojov inštalovaných na predmete nájmu tvoriacich nedeliteľnú súčasť jeho podnikania.
3. 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.
4. Nájomca sa zaväzuje dodať prenajímateľovi podrobný opis plánovaných prác, ako aj technický projekt inštalácií a zariadení. Pri realizačných prácach sa budú dodržiavať právne predpisy.
5. 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.
6. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť poisťnú zmluvu týkajúcu sa zariadení a strojov inštalovaných na predmete nájmu na celé obdobie trvania nájmu.
7. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia, pri práci všetkých osôb, ktoré poverí inštaláciou, kontrolou a prevádzkou zariadení inštalovaných v priestoroch predmetu nájmu.
8. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude zmluvnými stranami spísaná Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu a deň podpísania tejto Zápisnice sa považuje za deň začatia skutočného užívania predmetu nájmu.
9. V prípade, ak iná právnická alebo fyzická osoba bude mať záujem inštalovať na zostávajúcej časti predmetu nájmu označenej v Čl. I. tejto zmluvy akékoľvek zariadenie, je prenajímateľ povinný vyžiadať si od nej projektovú dokumentáciu. Umiestnenie takéhoto zariadenia bude podmienené súhlasným stanoviskom nájomcu, ktoré vydá na základe posúdenia tejto projektovej dokumentácie. Nájomca vydá nesúhlasné stanovisko len v prípade, že umiestňované zariadenie bude rušiť činnosť zariadení, alebo skresľovať merania prístrojov umiestnených nájomcom v prenajatých priestoroch.
10. 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 rádioelektrické frekvencie.
11. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade poškodenia strechy, ktoré bolo preukázateľne spôsobené zavinením nájomcu počas inštalácie alebo prevádzky technických zariadení, odstráni závadu na vlastné náklady.
12. 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.
13. V prípade, že by došlo k rušeniu, zmluvné strany sa zaväzujú, že urobia všetko, čo je v ich silách, aby tento stav zmenili.
14. 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.
15. V prípade, že prenajímateľ bude oboznámený s plánovanou, alebo neplánovanou odstávkou elektrickej energie, túto skutočnosť bezodkladne oznámi spoločnosti Slovanet, a to 10 dní vopred, cestou bežného styku, v mimoriadnych prípadoch bezodkladne.

Čl. VII.

Prístup k predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi voľný prístup k predmetu nájmu v pracovnom čase od 7,30 do 15,30 hodín s vedomím vedenia školy.
2. Mimo pracovného času na základe dohody a predbežného nahlásenia nájomcu.
3. Prístup k predmetu nájmu budú môcť mať iba nájomca alebo ním splnomocnené osoby
4. 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.
5. Ustanovenia tohto článku sa neuplatňujú v prípade havárií alebo zásahu vyššej moci.

Čl. VIII.

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. II. 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 nežiadúcemu poškodeniu, resp. zničeniu
- nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil na predmete nájmu, ktoré tvorili nedeliteľnú časť jeho podnikania, na vlastné náklady a v lehote jedného mesiaca počnúc dňom odstúpenia od tejto zmluvy, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak
- v prípade, že si nájomca nesplní svoju povinnosť demontáže a odvozu v lehote dohodnutej zmluvnými stranami, prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia nájomcu a zabezpečiť na náklady nájomcu ich úschovu

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. 40/1966 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- Prenajímateľ súhlasí s montážou systémov antén, káblových trás, ktoré za účelom umiestnenia technológie urobí nájomca na vlastné náklady.

Čl. IX.

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. X. 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 dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
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. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. 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

Prenajímateľ:

.....
Ing. Ján Vetter
riaditeľ školy

V Bratislave, dňa

Nájomca:

.....
Ing. Peter Máčaj,
predseda predstavenstva

.....
Ing. Peter Tomášek
člen predstavenstva