

Zmluva o nájme nehnuteľného majetku č. 03/07/2015

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom 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:

Sídlo:
Štat. orgán:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
SWIFT/BIC:
Zriaďovateľ a vlastník majetku:

Obchodná akadémia

Nábr. K. Petroviča 1571, 031 47 Liptovský Mikuláš
Ing. Ján Pelán, riaditeľ
31926754
2021484421
Štátna pokladnica Bratislava
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SPSRSKBA
Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Sídlo:
Štat. orgán/zastúp.:

Slovak Telekom, a. s.

Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
Ing. Pavol Bojnanský, senior manažér rozvoja
prístupových sietí
splnomocnený na základe Podpisového poriadku
spoločnosti Slovak Telekom, a. s.
Ing. Jozef Fehér, poverený zastupovaním pozície
manažér prípravy a realizácie technológií a stavieb
na základe Poverenia zo dňa 11.3.2015

IČO:
IČ DPH:
Právna forma:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
SWIFT/BIC:
Zapísaný v registri:

35763469
SK2020273893
akciová spoločnosť
VÚB, a. s.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SUBASKBX
Obchodný register vedený Okresným súdom
Bratislava I., Oddiel: Sa, vložka č. 2081/B
Deutsche Telekom Shared Services, s. r. o.
Karadžičova 8, 821 08 Bratislava

Adresa na doručovanie faktúr:

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 1777 budovy Školského internátu OA, Nábr. K. Petroviča 1571, 031 47 Liptovský Mikuláš postavenej na pozemku parc. KN č. 211, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Palúdzka, zapísaná na liste vlastníctva č. 4728, ktorý je vedený Okresným úradom v Liptovskom Mikuláši, katastrálnym odborom.
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 006-OA/2015, ktorý bol zverejnený v dobe od 15.5.2015 do 2.6.2015.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to priestor na streche internátu o výmere 6,80 m² (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „priestor“).
2. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca má na predmet nájmu časovo neobmedzené vstupy pre zamestnancov zabezpečujúcich výstavbu, kontrolu a údržbu technológie základňovej stanice VKS a jej infraštruktúry. Prenajímateľ umožní na základe služobných preukazov a preukazov totožnosti vstup zodpovedným zamestnancom nájomcu. Zoznam týchto zamestnancov tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Prenajímateľ nájomcovi odovzdá kľúče od predmetu nájmu, aby zamestnanci nájomcu mohli v prípade poruchy okamžite zasiahnuť.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom umiestnenia technológie a anténnych držiakov s anténami.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.07.2015 do 30.06.2016.

Článok V.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy prenajatý priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, nevyhnutné zmeny a stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.
2. 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, ak tieto náklady prenajímateľ preukázateľne a opodstatnene vynaloží v prípade nesplnenia povinnosti nájomcu podľa bodu 1.

Článok VI.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné – **622,64 €/ m²** (slovom: Šesťstodvadsaťdva eur a 64/100 centov). Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v čl. I. bode 1. predstavuje **4.233,95 €** (slovom: Štyritisícdeväťstotridsaťtri eur a 95/100 centov). Dojednaná cena nájmu je bez DPH, prenajímateľ nie je platiteľom DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v polročných platbách a to k 15.8.2015 a k 15.2.2016 na základe faktúr, ktoré vystaví prenajímateľ. Doba splatnosti je 45 dní od doručenia faktúry nájomcovi. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v súlade s platnou slovenskou legislatívou a číslo tejto zmluvy. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať stanovené náležitosti, je ju nájomca oprávnený vrátiť prenajímateľovi na prepracovanie, pričom nová lehota splatnosti faktúry začne plynúť dňom odoslania opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi.
3. 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. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 01.01.2016.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom.
5. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VII. Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením 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 VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- 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,
- c) povinnosť zabezpečiť nájomcovi časovo neobmedzený prístup na predmet nájmu v zmysle čl. II. bod 3. tejto zmluvy.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné 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 odstrániť a odvieť všetok odpad, ktorý vznikne pri inštalácii a údržbe technológií,
- 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 režii 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 zabezpečovať 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,
- i) povinnosť nakladať a zaobchádzať s odpadmi v súlade s právnymi predpismi platnými v oblasti odpadového hospodárstva.
 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.

Článok IX. 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 z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy a napriek písomnej výzve prenajímateľ nevykoná nápravu ani v primeranej, minimálne však 7 dňovej lehote, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.
7. Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy okrem zákonných dôvodov aj ak:
 - a) mu nebude udelené stavebné povolenie alebo vydané iné rozhodnutie, povolenie alebo úkon (napr. oznámenie stavebného úradu, že proti uskutočneniu dohodnutej stavby nemá námietky potrebné na umiestnenie a užívanie zariadenia bližšie špecifikovaného v čl. II. bod 1. Tejto zmluvy, kompetentnými orgánmi, ak sa takéto podľa právnych predpisov vyžadujú,

- b) mu nebude udelené stavebné povolenie alebo iné rozhodnutie, povolenie alebo úkon (napr. oznámenie stavebného úradu, že proti uskutočneniu dohodnutej stavby nemá námietky) potrebné na úpravy predmetu nájmu nevyhnutné pre splnenie účelu nájmu, ak sa v tomto prípade podľa právnych predpisov vyžadujú,
 - c) napriek právoplatnému stavebnému povoleniu alebo inému rozhodnutiu, povoleniu alebo úkonu (napr. oznámenie stavebného úradu, že proti uskutočneniu dohodnutej stavby nemá námietky) bez zavinenia nájomcu nebude možné dohodnutú stavbu realizovať,
 - d) nájomca stratí schopnosť prevádzkovať zariadenia, ktoré boli umiestnené na predmete nájmu,
 - e) nastanú zmeny v technických, alebo právnych normách, alebo potreba inštalácie doposiaľ nevyvinutej technológie si vyžadujú také úpravy, že nájomca nebude môcť z týchto dôvodov zariadenie ďalej prevádzkovať,
 - f) prenajímateľ podstatne porušuje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy, pričom za podstatné porušenie sa považuje opakované porušenie akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy alebo z právnej úpravy pre prenajímateľa,
 - g) technologické zariadenie umiestnené na predmete nájmu nebude slúžiť na prenos signálu nájomcu alebo jeho právneho nástupcu,
 - h) prenajímateľ urobil na predmete nájmu také úpravy, ktoré obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je predmet nájmu prenajatý.
8. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia jednej zmluvnej strany o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. bod 4 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ si je vedomý skutočnosti, že s údajmi uvedenými v tejto zmluve sa bude v nevyhnutnom rozsahu oboznamovať aj spoločnosť Deutsche Telekom Shared Services, s. r. o., Karadžičova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 44 921 101, ktorá pre spoločnosť Slovak Telekom, a. s. zabezpečuje proces vyhotovenia a správy objednávok a príjem faktúr a pre prípad, že k takémuto oboznámeniu dôjde, s ním prenajímateľ súhlasí.
4. Zmluva bola vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých obdrží štyri vyhotovenia nájomca, jedno prenajímateľ a jedno Žilinský samosprávny kraj.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nájmu podľa čl. IV tejto zmluvy s podmienkou, že pred týmto dňom bude zmluva zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.

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 - situačný plán prenajatých priestorov,
príloha č. 2 - zoznam poverených osôb,

V Liptovskom Mikuláši, dňa 26.6.2015

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Slovak Telekom, a. s.
Ing. Pavol Bojnanský
senior manažér rozvoja prístupových
sietí

.....
Obchodná akadémia L. Mikuláš
Ing. Ján Pelán
riaditeľ školy

.....
Slovak Telekom, a. s.
Ing. Jozef Fehér
manažér prípravy a realizácie
technológií a stavieb