

Zmluva o nájme

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi:

Orange Slovensko, a.s.

so sídlom: Metodova 8, 821 08 Bratislava
IČO: 35697270
IČ DPH: SK2020310578
SWIFT (BIC): TATRSKBX
DIČ: 2020310578
IBAN: SK06 1100 0000 0026 2300 5720
zastúpený: Boris Emrich, na základe poverenia
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Hodžovo nám.3, 811 06 Bratislava
č.ú.: 2623005720 / 1100

zapísaná v Obchodnom reg. Okresného súdu Bratislava I, v odd. Sa, vo vložke 1142/B

ako nájomcom na strane jednej

a

Stredná odborná škola veterinárna, Drážovská 14, Nitra

so sídlom: Drážovská 14, 950 12 Nitra...
IČO: 00162370
IČ DPH: Nie je platca DPH
SWIFT (BIC): SPSRSKBA
DIČ: 2021062538
IBAN: SK7381800000007000309317
zastúpený: Mgr.Edita Križanová, riaditeľka školy
bankové spojenie: ŠP SR, č.ú.: 7000309317/8180

ako prenajímateľom na strane druhej

Čl. 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania časť strešnej plochy budovy nachádzajúcej sa na budove ŠI SOŠV na ul.Dražovská 14, v Nitre, ktorá je vo výlučnom vlastníctve NSK, v správe prenajímateľa parc. č. 4853, v katastrálnom území Zobor,, LV č. 3957 súp. č. 8
Predmet nájmu je bližšie špecifikovaný v prílohe č.1.
(ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávneným prenechať nájomcovi predmet nájmu do užívania na základe zriaďovacej listiny NSK, ako správca majetku VÚC Nitrianskeho samosprávneho kraja. a že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom prekážať nájomcovi v užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom poskytovania, najmä zriadenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete a poskytovania elektronických komunikačných služieb.

Čl. 2 Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 3340,- € (slovom: tritisícristoštyridsať eur) za kalendárny rok.
2. Výška nájomného je vyčíslená bez DPH.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať ročne (ďalej len kalendárne obdobie) na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho obdobia, a ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať číselný kód nájmu uvedený v záhlaví tejto zmluvy a kalendárne obdobie, za ktoré sa nájomné fakturuje. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zmenu čísla účtu.
V prípade, ak prenajímateľ predloží faktúru s nesprávnymi alebo neúplnými údajmi, v rozpore s vyššie uvedeným, nájomca má právo vrátiť prenajímateľovi faktúru na prepracovanie, pričom lehota splatnosti faktúry začína plynúť až dorúčením správnej a úplnej faktúry. Fakturačnou adresou bude adresa sídla nájomcu, tak ako je uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
4. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím kalendárneho obdobia, za ktoré nájomca uhradil nájomné v zmysle bodu 3 tohto článku, je prenajímateľ povinný vrátiť pomernú časť z ceny nájomného počítanú na dni, uhradenú nájomcom podľa bodu 3 tohto článku, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájmu. Ak doba nájmu začína plynúť v priebehu kalendárneho obdobia uvedeného v bode 3 tohto článku, prvá splátka nájomného bude predstavovať alikvótnu časťku nájomného od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca dohodnutého kalendárneho obdobia počítanú na dni, podľa vzorca (počet dní v roku / 12 / počet dní v mesiaci, v ktorom sa počíta alikvótna časťka).
5. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platby nájomného, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške stanovenej príslušným právnym predpisom.
6. Nájomné nezahŕňa náklady na spotrebu elektrickej energie. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca bude využívať prívod elektrickej energie prenajímateľa a zároveň súhlasí s rezervovanou kapacitou vo výške 10 kVA pre nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný prenajímateľovi uhradiť ním skutočne spotrebovanú elektrickú energiu, ktorú musel prenajímateľ uhradiť príslušnému dodávateľovi elektrickej energie a ktorá bola vyčíslená na základe hodnôt nameraných podružným overeným meradlom, a to v priemernej sadzbe podľa spotreby dodávateľa. Priemerná sadzba sa vypočíta ako podiel celkovej sumy faktúry v €, zníženej o príplatky a pokuty vzniknuté vinou prenajímateľa (prekročenie rezervovanej kapacity, nedodržanie dohodnutého odberu el. energie za dohodnuté obdobie a pod., okrem poplatku za dodávku jalovej energie). K tejto sume bude pripočítaná aktuálna výška DPH v zmysle platných právnych predpisov. Vyúčtovanie skutočnej spotreby bude vykonávané v súlade s fakturačným cyklom hlavného dodávateľa el. energie štvrťročne vždy k 15. dňu prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca, v ktorom bola faktúra od hlavného dodávateľa doručená a to na základe faktúry doručenej od prenajímateľa. Splaťnosť faktúry bude do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
7. Nakoľko nájomca užíval predmet nájmu aj pred dňom podpisu tejto zmluvy t.j. obdobie 1.1.2014 – 30.4.2014, kedy nebola platná žiadna nájomná zmluva z objektívnych dôvodov (dlhší proces schvalovania návrhu zmluvy zastupiteľstvom NSK z dôvodu volieb do VÚC), je povinný uhradiť náhradu za užívanie predmetu nájmu v alikvótnej výške nájomného dohodnutého v tejto zmluve za predmetné obdobie pred podpisom tejto zmluvy spolu s prvou úhradou nájomného podľa ods.1 a 3 tohto článku zmluvy. Zmluvné strany sa v zmysle § 585 Občianskeho zákonníka dohodli, že akékoľvek nároky prenajímateľa z titulu užívania predmetu nájmu, obmedzenia prenajímateľa užívaním predmetu nájmu nájomcom, alebo akékoľvek náhrady, poplatky alebo nároky v súvislosti s užívaním predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy sa považujú uhradením náhrady podľa tohto ustanovenia za vysporiadané.

Čl. 3 Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.
3. Nájom končí:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy z dôvodov uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka.
5. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov, ak
 - a) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa ani v prenajímateľom dodatočne stanovenej primeranej lehote nezaplatí splatné nájomné,
 - b) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom, na ktorý si predmet nájmu prenajal,
6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy:
 - a) z dôvodov uvedených v § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - b) z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
 - c) v prípade, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - d) v prípade porušenia povinnosti prenajímateľa uvedenej v Čl. 4 bod 1, 3, 4, 5, 6, 8 tejto zmluvy,
 - e) v prípade, že nezíska od príslušných orgánov povolenia nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom uvedeným v Čl. 1 tejto zmluvy,
 - f) v prípade ak prenajímateľ znemožní alebo obmedzí prístup k predmetu nájmu, alebo znemožní alebo obmedzí užívanie predmetu nájmu alebo dosiahnutie účelu nájmu, alebo ak takéto obmedzenie alebo znemožnenie umožní tretej osobe,
 - g) v prípade zmeny obchodných, alebo technických podmienok, vyžadujúcich zmenu usporiadania elektronickej komunikačnej siete.
7. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu v prípade:
 - a) ak prenajímateľ spôsobí nájomcovi škodu a napriek výzve nájomcu je ani v primeranej lehote neodstráni alebo neuhradí,
 - b) ak v dôsledku právnych predpisov vzniknú podmienky, v ktorých nájomca nie je v stave užívať predmet nájmu bez výrazného zvýšenia svojich prevádzkových nákladov.
8. Výpovedná doba je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená; v prípade ak nájomca odovzdá predmet nájmu skôr ako uplynie výpovedná doba, nájom sa končí dňom podpisu zápisnice o vrátení predmetu nájmu.
9. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
10. Po ukončení poskytovania verejnej elektronickej komunikačnej siete je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a zmeny, ktoré so súhlasom prenajímateľa, na základe tejto zmluvy alebo zákona vykonal. Prenajímateľ potvrdí vrátenie predmetu nájmu nájomcom po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu podpísaním zápisnice o vrátení predmetu nájmu.

Čl. 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na účel uvedený v Čl. 1 tejto zmluvy a v takomto stave je v zmysle § 664 Občianskeho zákonníka povinný ho po celú dobu nájmu udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť za účelom získania všetkých nevyhnutných povolení a zároveň splnomocňuje nájomcu na všetky úkony spojené so získaním povolení na stavbu na príslušných správnych orgánoch, ktoré mu prislúchajú ako účastníkovi konania pred týmito orgánmi.
2. Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiadúcemu poškodeniu, resp. zničeniu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinnosti prenajímateľovi vznikla.
3. Nájomca je oprávnený za účelom dohodnutým v tejto zmluve užívať predmet nájmu a v súvislosti s dosiahnutím účelu je oprávnený vybudovať na/v predmete nájmu konštrukcie potrebné na umiestnenie svojich zariadení a umiestniť a prevádzkovať všetky potrebné zariadenia, stroje, iné technológie, konštrukcie alebo predmety, vedenia a prípojky potrebné k dosiahnutiu účelu, na ktorý si nájomca predmet nájmu prenajal. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých k všetkým častiam a súčastiam verejnej elektronickej komunikačnej siete vrátane zariadení, konštrukcií, vedení a ostatných predmetov, ktoré inštaloval na predmete nájmu.
4. Nájomca je oprávnený uskutočňovať zmeny verejnej elektronickej komunikačnej siete vrátane všetkých jej častí, vedení, zariadení, pridružených prostriedkov, konštrukcií a predmetov, ako aj ich dopĺňanie, výmenu alebo odstránenie.
5. Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, prenechať zvyšnú časť nehnuteľnosti, ktorej časť prenechal nájomcovi do užívania na základe tejto zmluvy, do nájmu alebo užívania tretej strane na účely, ktoré by nájomcovi bránili, rušili, obmedzovali, príp. znemožňovali riadny výkon jeho nájomných práv alebo znemožňovali alebo obmedzovali účel nájmu podľa tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi, resp. nájomcom povereným alebo splnomocneným osobám, voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane víkendov, štátnych sviatkov a ďalších dní pracovných pokoja. V prípade ak o to prenajímateľ požiada, je nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi zoznam ním poverených alebo splnomocnených osôb, ktoré budú mať prístup k predmetu nájmu. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania opráv (ktoré svojim rozsahom nezodpovedajú bežnej údržbe a drobným opravám). V prípade, ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu neobstará opravu, má nájomca právo vykonať opravu na svoje vlastné náklady. Nájomca má právo na náhradu týchto nákladov, pričom je oprávnený jednostranne započítať náklady voči nájomnému. Nájomca je povinný hradiť náklady na drobné opravy a na bežnú údržbu predmetu nájmu vykonané prenajímateľom len po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení týchto nákladov zo strany nájomcu. Za drobné opravy sa považujú drobné opravy v zmysle definície podľa ustanovení nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.
7. Prenajímateľ je povinný s dostatočným predstihom písomne upovedomiť nájomcu o svojom úmysle alebo úmysle inej osoby inštalovať akékoľvek zariadenie na predmete nájmu alebo na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu. Zmeny alebo opravy na predmete nájmu, alebo na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu, a inštaláciu zariadení alebo predmetov, ktoré by mohli negatívnym spôsobom ovplyvňovať činnosť zariadení nájomcu alebo činnosti nájomcu, za ktorých účelom si predmet nájmu prenajal, je prenajímateľ oprávnený uskutočniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. Plánované prerušenia dodávky elektrickej energie je prenajímateľ povinný ohlásiť najmenej 15 dní vopred, v mimoriadnych prípadoch bez zbytočného odkladu.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade zmeny svojho vlastníctva informovať prípadného nadobúdateľa predmetu nájmu o tomto nájomnom vzťahu s nájomcom. Prenajímateľ je povinný informovať

nájomcu o zmene vlastníka formou oznamu, pokiaľ sa na splnení tejto povinnosti nedohodne s nadobúdateľom.

9. Nájomcom vykonané úpravy predmetu nájmu, ktoré boli vykonané so súhlasom prenajímateľa, a ktoré budú mať charakter technického zhodnotenia podľa § 29 zákona 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, bude počas trvania tejto zmluvy odpisovať nájomca. Prenajímateľ vyhlasuje, že nezvýši vstupnú cenu svojho prenajímaného hmotného majetku o výdavky vynaložené na jeho technické zhodnotenie uhradené nájomcom a súčasne súhlasí s tým, aby nájomca odpisoval technické zhodnotenie po dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy v zmysle platnej legislatívy. Prenajímateľ súčasne berie na vedomie a súhlasí s tým, že nájomca pre potreby daňových odpisov zaradí uvedené technické zhodnotenie do príslušnej odpisovej skupiny tak, ako by bolo toto technické zhodnotenie zaradené v prípade, keby bolo odpisované prenajímateľom. Po zániku tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje odkúpiť od nájomcu technické zhodnotenie predmetu nájmu za cenu učenú dohodou zmluvných strán.
10. Prenajímateľ vzhľadom na hodnotu majetku nájomcu inštalovaného na/v predmete nájmu a vzhľadom na význam majetku nájomcu pre kontinuálne a neobmedzené poskytovanie verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS) a elektronických komunikačných služieb (EKS), a z toho prameniace riziko vzniku škody vrátane ušlého zisku z titulu prerušenia poskytovania VEKS a/alebo EKS alebo riziko škody na majetku nájomcu, výslovne berie na vedomie, že v prípade vzniku škody, za ktorú bude zodpovedať prenajímateľ, si nájomca uplatní nárok na náhradu škody vrátane prípadného ušlého zisku. Z tohto dôvodu odporúča nájomca prenajímateľovi uzatvoriť poisťnú zmluvu a poistiť zodpovednosť za škody spôsobené pri výkone svojej činnosti na majetku a živote tretích osôb po celú dobu nájmu.

Čl. 5 Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Prenajímateľ berie na vedomie, že nájomcovi vyplývajú oprávnenia vo vzťahu k predmetu nájmu v zmysle ustanovení zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnou sa stáva dňom uvedeným v Čl. 3 tejto zmluvy, t.j. nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
5. Prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.
6. Zmluva bola vyhotovená v štyroch totožných exemplároch, po dva pre prenajímateľa a po dva pre nájomcu.
7. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a súhlasia s jej obsahom.

Prílohy: Špecifikácia predmetu nájmu

V Nitre dňa : 30.04.2014

V Bratislave dňa : 30.04.2014

Prenajímateľ:
Mgr. Edita Križanová - riaditeľka školy

Nájomca:
Boris Emrich - Negociator