

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 07/2014

COD - C1 - 1914 - BB, Žilina Rosinská cesta 2

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v 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:	Spojená škola
Sídlo:	Rosinská cesta 4, 010 08 Žilina
Štat. orgán:	Ing. Mária Wienerová, riaditeľka školy
IČO:	00695106
DIČ:	2020678055
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	7000484414/8180
IBAN:	SK40 8180 0000 0070 0048 4414
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 0 Žilina (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Orange Slovensko, a.s.
Sídlo:	Metodova 8, 821 08 Bratislava
Zastúpený:	Ing. Michal Javorka, na základe poverenia
IČO:	35697270
DIČ:	2020310578
IČ DPH:	SK2020310578
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s., Hodžovo nám.3, 811 06 Bratislava
číslo účtu:	2623005720/1100 (ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu v Žiline, na liste vlastníctva č. 1305, okres Žilina, obec Žilina, katastrálne územie Žilina, ako Domov mládeže, súpisné číslo 3182, postavený na pozemku KNC parcelné č. 5589/84 (ďalej len „**nehnuteľnosť**“),

a to konkrétne priestor na streche nehnuteľnosti o výmere 1,43 m². (ďalej len „**predmet nájmu**“). Kópia listu vlastníctva č. 1305 tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.

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. Táto zmluva je uzatvorená na základe Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK v znení neskorších dodatkov, Čl. 23.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania:

a) Spoločné priestory, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti, ktorá je v správe prenajímateľa, parc. č. 5589/84, katastrálne územie Žilina, LV č. 1305, súp.č. 3182, za účelom zabezpečenia prístupu k zariadeniam nájomcu umiestnených na konštrukciách spoločnosti Slovak Telekom, a.s., za predpokladu súhlasu spoločnosti Slovak Telecom, a.s.. (Príloha č. 4)

b) Časť strešnej plochy budovy nachádzajúcej sa na budove Školského internátu, ktorá je v správe prenajímateľa, parc. č. 5589/84, katastrálne územie Žilina, LV č. 1305, súp.č. 3182, za účelom zabezpečenia prístupu k zariadeniam nájomcu umiestnených na konštrukciách spoločnosti Slovak Telekom, a.s., za predpokladu súhlasu spoločnosti Slovak Telecom, a.s..

2. Prenajímateľ ako správca majetku ŽSK vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi predmet nájmu do užívania na základe súhlasu zriaďovateľa, a že na predmete nájmu neviazu žiadne tarchy, záložné práva, predkupné práva 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 poskytovanie elektronických komunikačných služieb.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **36 mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, t.j. po zverejnení platnej zmluvy na webovom sídle prenajímateľa a po podpise Zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.**

Článok IV.

Prevzatie a odovzдание predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. 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.

Článok V.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **1200,- € (slovom: tisícvesto Eur) za kalendárny rok, prenajímateľ nie je platcom DPH.**
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné **ročne** vo výške: **1200,- €**. V nájomnom sú už zahrnuté všetky náklady a výdavky ako aj akékoľvek iné plnenia finančnej alebo nefinančnej povahy, ktoré prenajímateľ vynaloží za účelom splnenia jednotlivých povinností podľa tejto zmluvy.
3. Nájomné nájomca uhrádza **ročne vopred** na základe faktúry prenajímateľa, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet prenajímateľa: 7000484414/8180, Štátna pokladnica. Prenajímateľ vystaví jednotlivé faktúry vždy k 15.dňu prvého kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho roka, za ktoré sa nájomné platí. Jednotlivé faktúry sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia príslušnej faktúry nájomcovi. Faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať číselný kód nájmu uvedený v záhlaví tejto zmluvy (COD - C1 - 1914 - BB, Žilina Rosinská cesta 2) a kalendárne obdobie, za ktoré sa nájomné fakturuje. Fakturačnou adresou bude adresa nájomcu, tak ako je uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
4. V prípade, ak 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 od ukončenia nájmu. Ak doba nájmu začne plynúť v priebehu kalendárneho obdobia uvedeného v bode 3 tohto článku, prvá splátka nájomného bude predstavovať alikvótnu čiastku nájomného od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho obdobia počítanú na dni.
5. Nájomné nezahŕňa náklady na spotrebu elektrickej energie. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý a že súhlasí s tým, že **nebude** využívať prívod elektrickej energie prenajímateľa; nájomca je povinný si tento prívod elektrickej energie vrátane merania zriadiť na vlastné náklady a uzavrieť zmluvu o zriadení odberného miesta s dodávateľom elektrickej energie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné z dôvodu rastu spotrebiteľských cien /inflácie/, a to do výšky zodpovedajúcej indexu rastu spotrebiteľských cien vyhlásenej štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný prenajímateľovi zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
8. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný prenajímateľovi zaplatiť 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 VI. Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % 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 VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na účel uvedený v Čl. II tejto zmluvy,
- b) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi, resp. nájomcom povereným alebo splnomocneným osobám, voľný prístup k predmetu nájmu v pracovných hodinách prenajímateľa, v prípade poruchy, nevyhnutných servisných zásahov, plánovaných prác ohlásených vopred 24 hodín denne po celý rok vrátane víkendov, štátnych sviatkov a ďalších dní pracovných pokoja.
- c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy
- d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
- e) vykonať všetky potrebné opatrenia, aby zamedzil prístup tretích osôb k predmetu nájmu, s výnimkou udalostí (živelné pohromy, vyššia moc), kedy hrozí škoda a je nevyhnutný bezodkladný zásah.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy len so súhlasom nájomcu;
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi, ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca je oprávnený:

- a) je oprávnený v súlade s účelom nájmu 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.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
- b) poskytnúť prenajímateľovi zoznam ním poverených alebo splnomocnených osôb, ktoré budú mať prístup k predmetu nájmu.

- c) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia;
 - d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ /najmä udržiavanie podstaty budovy/ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
 - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, elektrike a pod./, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
 - f) pracovníci nájomcu a ním poverené osoby budú pri prácach na zariadeniach nájomcu a pri pohybe v priestoroch prenajímateľa dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä zákona č. 124/2006 Z. z. v plnom rozsahu;
 - g) uhrádzať v dohodnutých lehotách nájomné určené touto zmluvou,
 - h) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.);
 - h) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca **nie je** oprávnený vykonávať stavebné a iné 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.
5. Nájomca **nie je** oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v Článku III. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné ukončiť kedykoľvek na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
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, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom po písomnej výzve viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa Čl. V. bod 7,8 a Čl. VI. tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. 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.
4. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží dve vyhotovenia nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ. Kópia uzatvorenej zmluvy bude zaslaná zriaďovateľovi, na príslušný odbor Žilinského samosprávneho kraja.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu predsedu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy. Zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa a po podpise Zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
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 - List vlastníctva
 - príloha č. 2 - Pôdorys umiestnenia zariadení nájomcu
 - príloha č. 3 - Kópia živnostenského oprávnenia
 - príloha č. 4 - Súhlas spoločnosti Slovak Telecom, a.s.
 - príloha č. 5 - Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

V Žiline, dňa 18.11.2014

V Žiline, dňa 18.11.2014

SPC ŽILINÁ ŠKOLA
ROŠINSKÁ CESTA 4
010 08 ŽILINA

prenajímateľ

nájomca

Orange Slovensko, a.s.
Metodova 8
821 06 Bratislava
IČO: 35 697 270
IČ DPH: SK2020310578