

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 01/2017

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:

Sídlo:

Štat. orgán:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

Spojená škola

Rosinská cesta 4, 010 08 Žilina

Ing. Mária Wienerová, riaditeľka školy

00695106

2020678055

Štátna pokladnica

7000484414/8180

SK40 8180 0000 0070 0048 4414

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 0 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Sídlo:

Zastúpený:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

číslo účtu:

Orange Slovensko, a.s.

Metodova 8, 821 08 Bratislava

Ing. Rastislav Valentíny, na základe poverenia

35697270

2020310578

SK2020310578

Tatra banka, a.s., Vajanského nábrežie 5, 811 06 Bratislava

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, sípisné 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. Nájomca bol vybratý formou priameho nájmu č. 01/2017 na základe udelenia súhlasu Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 09.10.2017, č. 03890/2017/OŠaŠ-41 a po súčasnom posúdení využitia predmetu nájmu.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania:

Časť strešnej plochy budovy o výmere 1,43 m² 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 poskytovania, najmä zriadenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete a poskytovania elektronických komunikačných služieb a umiestnenia anténnej jednotky na konštrukciách spoločnosti Slovak Telekom, a.s., za predpokladu súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, 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

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, v trvaní **od 19.11.2017 do 18.11.2018.**

Článok IV.

Prevzatie a odovzdanie 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 vypratáť a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s príliadnutím 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 príslušnými na obvyklé opotrebenie.

Článok V.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **1200,- € (slovom: tisícdvesto Eur) za kalendárny rok, prenajímateľ nie je platcom DPII.**
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: **IBAN: SK40 8180 0000 0070 0048 4414/8180**, Štátna pokladnica. Prenajímateľ vystaví faktúru 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 časťku 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 nespĺní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením 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:

- odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na účel uvedený v Čl. II tejto zmluvy,
- 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.
- zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy
- riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
- 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:

- vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu;
- 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:

- 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:

- 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 zmlouvou,
 - 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. Vypovedná lehota je trojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je vypovedná 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 doručením 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 majúcími 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 prenajímateľa. Kópia uzatvorenej zmluvy bude zaslaná zriaďovateľovi, na príslušný odbor Žilinského samosprávneho kraja.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. 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 nevyhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
príloha č. 1 - List vlastníctva
príloha č. 2 - Pôdorys umiestnenia zariadení nájomca
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 15.11.2017

V Banskej Bystrici, dňa 14.11.2017

SPOJENÁ ŠKOLA
ROSINSKÁ CESTA 4
ŽILINA

prenajímateľ

nájomca

Orange Slovensko, a.s.
Metodova 5
821 08 Bratislava
ICO: 36 697 270
IČ DPH: SK2020310578

Spojená škola, Rosinská cesta 4, 010 06 Žilina

Dátum: 15-11-2017

Podacia číslo: 784/2017 Číslo splat:

Prílohy/listy:

Výbava: 1. výbava