

## Zmluva o nájme

uzavretá v súlade s § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi:

### **NSK v zastúpení: Stredná odborná škola drevárska, Pílska 7, Topolčany**

so sídlom: Pílska 7, 955 01 Topolčany

IČO: 891860

Zastúpená: **Mgr. Katarína Mališová, riaditeľka školy**

bankové spojenie: Štátna pokladnica, a.s., č.ú. 7000307530/8180

ako prenajímateľom na strane jednej

a

### **Orange Slovensko, a.s.**

so sídlom: Prievozská 6/A, 821 09 Bratislava

IČO: 35697270

IČ DPH: SK2020310578

zastúpený: **Ing. Ľubica Brezinová**, na základe poverenia

bankové spojenie: Tatrabanka, a.s., Vajanského nábrežie 5, 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 druhej

### **Čl. 1**

#### **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ ako správca majetku Nitrianskeho samosprávneho kraja prenecháva nájomcovi do nájmu časť strešnej plochy o rozlohe 24m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa na budove školy – pavilón B, súpisné číslo 1296, postavenej na pozemku parc. č. 4037, nachádzajúcej sa na Pílskej č.7 v Topolčanoch, v katastrálnom území Topolčany. Nehnutelnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Nitre, Správa katastra Topolčany na LV č. 2599, (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ ako správca majetku Nitrianskeho samosprávneho kraja vyhlasuje, že je správcom predmetu nájmu a že na predmete nájmu neviaznu 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.

### **Čl. 2**

#### **Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS).
2. Nájomca je v súvislosti s užívaním predmetu nájmu oprávnený na/v ňom po predchádzajúcom odsúhlasení prenajímateľom umiestniť a prevádzkovať všetky potrebné zariadenia, stroje, iné technológie alebo predmety, potrebné k dosiahnutiu účelu, na ktorý si nájomca predmet nájmu prenajal.

### Čl.3 Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Úhrada za užívanie priestorov, opísaných v Čl. I. tejto zmluvy bola stanovená dohodu zmluvných strán vo výške **120,00 €/m2/ročne**, čo predstavuje čisté nájomné bez ďalších nákladov, spojených s užívaním a prevádzkovaním nebytových priestorov.

Nájomné ročné celkom: **2.880,-€** (slovom: dvetisícosemstoosemdesiat Eur).  
Nájomné mesačné: **240,- €** (slovom: dvestoštyridsať Eur).

2. Prenajímateľ nie je platca DPH.
3. Nájomné bude **od roku 2012** uhrádzané polročne vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom **vždy k 15.2. a k 15.7.**, príslušného kalendárneho roka, ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa doručenia nájomcovi na účet prenajímateľa.  
Faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať číselný kód (C1 – 1096 BR – SOŠD, Topoľčany) nájmu uvedený v záhlaví tejto zmluvy a kalendárne obdobie, za ktoré sa nájomné fakturuje. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zmenu čísla účtu.

**Prvá platba nájomného za obdobie od 1.10.2011 do 31.12.2011 bude predstavovať sumu vo výške 720,-€** (slovom sedemstodvadsať Eur / 3 mesiace x 240,- €), **čo predstavuje alikvotnú čiastku nájomného kalendárneho roka 2011 a nájomné pred účinnosťou tejto zmluvy za obdobie od 1.7.2011 do 30.9.2011 v celkovej výške 684,-€** (slovom šesťstoosemdesiatštyri Eur / 3 mesiace x 228,- €) **budú uhradené na základe faktúry vystavenej prenajímateľom**, ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa doručenia nájomcovi. Faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať číselný kód (C1 – 1096 BR – SOŠD, Topoľčany) nájmu uvedený v záhlaví tejto zmluvy a kalendárne obdobie, za ktoré sa nájomné fakturuje.

4. Ak doba nájmu bude ukončená v priebehu kalendárneho obdobia, výška nájomného bude znížená pomerne podľa skutočnej doby nájmu počítanej na dni. Ak doba nájmu začína plynúť v priebehu obdobia, prvá splátka nájomného bude predstavovať alikvotnú čiastku nájomného od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca dohodnutého kalendárneho obdobia počítanú na dni.
5. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platby nájomného, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý začatý kalendárny deň omeškania.
6. 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.
7. Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie bude hradieť nájomca prenajímateľovi na základe skutočného čerpania podľa stavu na namontovanom podružnom merači. Ostatné náklady na prevádzku sú náklady nájomcu.
8. Výška nájomného aktuálneho kalendárneho roka, bude počnúc rokom 2012 prenajímateľom aktualizovaná raz ročne najskôr ku dňu oficiálneho vyhlásenia indexu rastu spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok

### Čl. 4 Doba trvania zmluvy

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.10.2011.

### Čl. 5 Poistenie

1. Nájomca sa zaväzuje poistiť zariadenia a stroje inštalované na predmete nájmu po celú dobu nájmu.

## **Čl. 6** **Údržba a užívanie predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účel užívania.
2. 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. Nájomca je oprávnený vybudovať na predmete nájmu konštrukcie potrebné na umiestnenie svojich zariadení s podmienkou, že nepoškodí strešnú konštrukciu a spoločné časti domu a aby svojím konaním nezasahoval do výkonu práv vlastníkov bytov. Z tohto dôvodu sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť za účelom získania všetkých nevyhnutných povolení. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení a strojov, ktoré inštaloval na predmete nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi minimálne 14 dní pred začatím prác opis plánovaných prác, ako aj technický projekt inštalácií a zariadení. Prenajímateľ sa vyjadrí k projektu do 10 dní po jeho prevzatí od nájomcu. Akákoľvek zmena na predmete nájmu, ako aj na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu alebo ktorá s predmetom nájmu súvisí a ktorá môže ovplyvniť užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel, prípadne funkčnosť zariadení nájomcu, bude vykonaná formou oznamu s priložením príslušnej dokumentácie. V prípade ďalšieho záberu plochy bude možné vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
4. 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.
5. 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.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania (do podnájmu) tretej osobe. Treťou osobou sa rozumie mobilný operátor.
7. V prípade, že si inštalácia konštrukcií a zariadení nájomcu vyžiada vykonanie takých stavebných úprav na predmete nájmu, ktoré by v zmysle platnej legislatívy mohli byť považované za technické zhodnotenie predmetu nájmu, prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval hodnotu tohto technického zhodnotenia.

## **Čl. 7** **Prístup k predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane sobôt, nedeľ a štátnych sviatkov. Za týmto účelom nájomca poskytne prenajímateľovi zoznam splnomocnených osôb, ktoré budú mať prístup k predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia, aby zamedzil prístup tretím osobám k predmetu nájmu, s výnimkou udalostí (živelné pohromy, vyššia moc), kedy je nevyhnutný bezodkladný zásah.

## **Čl. 8** **Ochrana proti rušeniu**

1. 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. 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 jeho predchádzajúcim písomným súhlasom, z dôvodu nerušenia vysielania spoločnosti Orange Slovensko, a.s.



## **Čl. 9** **Skončenie nájmu**

1. Nájom končí:
  - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
  - b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany. Výpovedná doba je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď zmluvnej strane doručená; v prípade ak nájomca odovzdá predmet nájmu podľa čl. 12 bodu 3 skôr ako uplynie výpovedná lehota alebo ak podľa čl. 4, bodu 1, písm. a), nájom sa končí dňom podpisu zápisnice o vrátení predmetu nájmu,
  - c) odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy len
  - a) z dôvodov uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka,
  - b) ak nájomca poruší akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy o nájme
  - c) ak nájomca bude svojím konaním poškodzovať ostatné priestory, ktoré nesúvisia s predmetom zmluvy o nájme ( prístupové cesty, schody, schodisko, strecha, a pod.)
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy:
  - a) z dôvodov uvedených v § 679 ods. 1 vyššie uvedeného právneho predpisu,
  - b) v prípade, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
  - c) v prípade porušenia povinnosti prenajímateľa
  - d) v prípade, že nezíska od príslušných orgánov povolenia nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom uvedeným v čl. 2 tejto zmluvy,
  - e) ak v dôsledku právnych predpisov vzniknú podmienky, v ktorých nájomca nie je v stave užívať predmet nájmu bez výrazného zvýšenia svojich prevádzkových nákladov,
  - f) v prípade zmeny obchodných, alebo technických podmienok, vyžadujúcich zmenu usporiadania elektronickej komunikačnej siete.
4. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

## **Čl. 10** **Povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory sa zaväzuje zabezpečiť 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.
2. Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť nájomcovi najmenej 30 dní vopred, potrebu vykonania plánovaných opráv, údržby alebo akýchkoľvek iných zásahov na predmete nájmu alebo na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu v súlade s dojednaným účelom alebo na poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, najmä na dodávku el. energie. V mimoriadnych prípadoch, je prenajímateľ povinný oznámiť potrebu vykonania zásahov podľa tohto odseku bez zbytočného odkladu.
3. 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.

## **Čl. 11** **Povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiaducemu poškodeniu, resp. zničeniu. To znamená, že nesmieme poškodzovať cudzí majetok.
2. Nájomca je povinný zabrániť poškodeniu ostatného majetku prenajímateľa, ktorý nemá zmluvne prenajatý a v prípade jeho poškodenia zabezpečí opravu poškodených častí.

3. Nájomca je povinný:

- uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním,
- platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené 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,
- 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 sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností, ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia a spodných vôd, je zodpovedný za nakladanie s odpadom v zmysle platných predpisov,
- je povinný opraviť strechu, pokiaľ by došlo k poškodeniu zo strany nájomcu na vlastné náklady,
- nájomca vyhlasuje, že ním inštalované zariadenia nie sú zdraviu škodlivé a nepredstavujú ani nebezpečenstvo pre vysielanie či príjem jestvujúcich zariadení a osobitne pre príjem televíznych či rádiových programov, alarmov alebo iných systémov, zavedených v mieste prenajímateľa a využívajúcich rádiové elektrické frekvencie,
- všetko, čo súvisí s užívaním predmetu nájmu, si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

### Čl. 12

#### Vrátenie predmetu nájmu

1. Po ukončení nájmu nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a zmeny, ktoré so súhlasom prenajímateľa, na základe tejto zmluvy alebo zákona vykonal.
2. Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení, ktoré umiestnil na predmete nájmu, na vlastné náklady a to v deň skončenia nájmu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak. V prípade, že nájomca nesplní povinnosť demontáže a odvozu v lehote dohodnutej zmluvnými stranami, prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia nájomcu a zabezpečiť na náklady nájomcu ich úschovu.
3. Prenajímateľ potvrdí vrátenie predmetu nájmu nájomcom po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu podpísaním zápisnice o vrátení predmetu nájmu.

### Čl. 13

#### Záverečné ustanovenia


1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka 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. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov.
3. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
4. Zmluva bola vyhotovená v šiestich totožných exemplároch, dva pre prenajímateľa, tri pre nájomcu a jedno vyhotovenie je určené pre zriaďovateľa prenajímateľa, ktorým je Nitriansky samosprávny kraj.
5. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a súhlasia s jej obsahom.

7. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním zmluvnými stranami po schválení zriaďovateľom prenajímateľa a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy na internetovej stránke prenajímateľa. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy, ako aj svojich údajov na stránke prenajímateľa.

V Topoľčanoch dňa: 3.10.2011

V Bratislave dňa 3.10.2011

**Prenajímateľ:**

  
Stredná odborná škola drevárska  
Pílska 7  
955 01 Topoľčany ⑥

**Nájomca:**

  
**Orange Slovensko, a.s.**  
Prievozská 6/A  
821 09 Bratislava  
IČO: 35 697 270  
IČ DPH: SK2020310578  
399