

NÁJOMNÁ ZMLUVA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 02/2012

uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení a Občianskeho zákonníka v platnom znení.

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov správcu:

Zariadenie pre seniorov a domov sociálnych služieb Čadca

Sídlo:

M. R. Štefánika 2533, 022 01 Čadca-Žiarec

Zastúpený:

PhDr. Eva Larišová, riaditeľka

IČO:

00632503

DIČ:

2020560047

Bankové spojenie:

Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu:

7746636100/5600

organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Žilinského samosprávneho kraja
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:

GTECH Slovakia Corporation, organizačná zložka

Sídlo:

Drieňová 3, 821 01 Bratislava

Zastúpený:

Ing. Miroslav Krajčovič, riaditeľ

IČO:

36064025

IČ DPH:

SK20200238649

Bankové spojenie:

CALYON BANK SLOVAKIA a.s.

Číslo účtu:

102064306/8020

Zapísaná v : Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. odd.Po. vložka č.: 1009/13
(ďalej len „nájomca“)

II.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na základe zriaďovacej listiny č. 2002/362 a násl. Dodatku č. 1 k zriaďovacej listine je správcom oprávneným k prenájmu budovy súpisné č. 2533, postavenej na pozemku parc. č. 2662, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Čadca, okres Čadca, obec Čadca, zapísanej na liste vlastníctva č. 4608, vedenom Katastrálnym úradom v Čadci, Správa katastra Čadca, pre katastrálne územie Čadca (ďalej len „Budova,,“).
2. Nájomca je spoločnosťou oprávnenou okrem iného na inštaláciu anténnych jednotiek, príslušnej technológie, šírenie signálu a poskytovanie telekomunikačných služieb v zmysle

Zákona NR SR č. 351/2011 Z.z. (Telekomunikačný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon,,).

III.

Vymedzenie pojmov

Na účely tejto zmluvy sa definujú nasledujúce termíny takto:

- a.) Zariadenie – Radio DL201F a IDU D500
- b.) Umiestnenie - situovanie zariadenia v a na objekte:
 - podkrovie o výmere 1 m²
 - časť strechy o výmere 2 m²
- c.) Inštalácia – umiestnenie zariadenia anténnych jednotiek – 1 satelitnej a 1 rádiovkej antény a anténnych zvodov a pracovných prístrojov rádiovkej siete prostredníctvom odbornej firmy, vrátane nevyhnutných stavebných úprav na náklady nájomcu a s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- d.) Prevádzkovanie – činnosť k zabezpečeniu trvalej prevádzky zariadenia, t.j. kontrola, údržba, opravy a úpravy, príp. výmena zariadenia alebo jeho častí.

IV.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do dočasného užívania
 - a.) časť Budovy uvedenej v čl. I. tejto zmluvy, a to konkrétne časť spoločných priestorov – podkroví o výmere 1 m² a časť strechy o výmere 2 m², tak ako je vyznačené v situačnom pláne, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy a
 - b.) priestory a časti v/na Budove, ktoré sú potrebné na káblové prepojenie, t.j. na vedenie káblov medzi:
 - technológiou nájomcu a existujúcim rozvážačom nízkeho napätia budovy
2. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom predmetu nájmu oboznámený a že ho za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do nájmu prijíma.
3. Nájomca je oprávnený bez výhrad užívať i časť priestorov Budovy, ktoré sú nevyhnutné k prístupu do/k predmetu nájmu.

V.

Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu k umiestneniu, inštalácii a prevádzkovaniu zariadenia, t.j. zabezpečeniu sietí, a poskytovanie elektronických komunikačných služieb (anténne jednotky a k nim zodpovedajúca technológia) v zmysle Zákona NR SR č. 351/2011 Z.z. (Telekomunikačný zákon) v platnom znení.

VI. Odber elektrickej energie

1. Prenajímateľ umožní nájomcovi pripojenie na privod elektrickej energie a jej odber, pričom spôsob úhrady za nájomcom spotrebovanú elektrickú energiu je upravený v čl. VIII. tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady nainštalovať podružný elektromer, ktorý bude slúžiť na presný odpočet spotrebovanej elektrickej energie k termínu účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

VII. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu päť rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy, **t.j. od 01.07.2012 do 30.06.2017.**

VIII. Cena a splatnosť nájomného a služieb a spôsob ich platenia

1. Nájomca sa zväzuje platiť prenajímateľovi za predmet nájmu celkové nájomné 333,00 €/rok v jednorazovej platbe za kalendárny rok, resp. pomerná časť vid'. nasledujúci rozpis:
do: 31.07.2012. kal. roka úhrada vo výške 166,50 € (za obdobie od 07-12 2012, t.j. 6 mesiacov)
do: 31.01.2013 kal. roka úhrada vo výške 333,00 € (za obdobie kal. rok 2013)
do: 31.01.2014 kal. roka úhrada vo výške 333,00 € (za obdobie kal. rok 2014)
do: 31.01.2015 kal. roka úhrada vo výške 333,00 € (za obdobie kal. rok 2015)
do: 31.01.2016 kal. roka úhrada vo výške 333,00 € (za obdobie kal. rok 2016)
do: 31.01.2017 kal. roka úhrada vo výške 166,50 € (za obdobie od 01-06 2017, t.j. 6 mesiacov)
2. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za poskytovanie služieb – spotrebovanej elektrickej energie. Nájomca uhradí spotrebovanú elektrickú energiu za jednotlivé kalendárne štvrťroky podľa skutočného odberu odpočítaného prenajímateľom na inštalovanom elektromere nájomcu na základe dodávateľských faktúr.
3. Nájomné bude platené nájomcom podľa bodu 1. tohto článku a ďalšia služba za spotrebovanú elektrickú energiu bude uhradená na základe vystavenej faktúry prenajímateľa na základe bodu 2. toho článku. Úhrada nájomného bude realizovaná prevodom na príjmový účet prenajímateľa: 7746686100/5600.
4. Úhrada vyúčtovanej služby za spotrebovanú elektrickú energiu bude realizovaná prevodom na účet prenajímateľa: 7746686100/5600. Každá faktúra je splatná do 30 dní od jej doručenia nájomcovi. Faktúry budú mať náležitosti účtovného dokladu podľa platných právnych predpisov budú obsahovať presný odpočet stavu elektromeru a spôsob výpočtu spotrebovanej el. energie a budú zasielané doporučené na adresu nájomcu pre doručovanie faktúr: Drieňová 3, 821 01 Bratislava
5. V prípade, že faktúra nebude obsahovať predpísané náležitosti, je nájomca oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi na doplnenie. V takom prípade sa ruší lehota splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť dorúčením opravenej faktúry späť nájomcovi.

6. Ak je nájomca v omeškaní s úhradami podľa stanovených podmienok tejto zmluvy, v termíne určenom podľa Čl. VIII. tejto zmluvy, má prenajímateľ právo na úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu bez zbytočného odkladu o zmenách svojho bankového spojenia alebo o akejkolvek zmene týkajúcej sa tejto zmluvy. Akákoľvek zmena tohto druhu bude nájomcovi oznámená doporučeným listom podpísaným osobou alebo osobami oprávnenými konať v mene prenajímateľa adresovaným do sídla nájomcu.
8. Zmena výšky nájomného o mieru inflácie bude zmluvnými stranami upravená na žiadosť prenajímateľa v dodatku k tejto zmluve. Žiadosť prenajímateľa, ktorou si uplatní zvýšenie nájomného, musí byť doručená nájomcovi do 60 dní od zverejnenia miery inflácie, inak právo prenajímateľa na zvýšenie nájomného nájomcovi v tom ktorom kalendárnom roku zanikne.

IX.

Umiestnenie a inštalácia zariadenia

1. Zmluvné strany konštatujú, že všetky stavebné práce súvisiace s umiestnením a inštaláciou zariadenia v/na predmete nájmu, práce potrebné k vybudovaniu príslušenstva zariadenia a vybavenia predmetu zabezpečí nájomca na vlastné náklady po prevzatí predmetu nájmu. Nájomcom inštalované zariadenie a ostatné vybavenie zostávajú po celú dobu trvania tejto zmluvy vo výlučnom vlastníctve nájomcu.
2. Nájomca zabezpečí, pokiaľ je to treba, na vlastné náklady, prípravu dokumentácie potrebnej k uskutočneniu hore uvedených stavebných úprav predmetu nájmu a súvisiacich prác a úkonov, ako i všetky potrebné rozhodnutia, povolenia, vyjadrenia a súhlasy príslušných správnych orgánov. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť a súhlasí, aby táto zmluva bola použitá ako podklad pre príslušné správne konanie.

X.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti nájomcu:
 - a.) Nájomca bude s predmetom nájmu riadne zaobchádzať a bude dbať o jeho dobrý stav, urobí opatrenia k zabráneniu jeho poškodzovaniu, najmä úmyselnému. Ak napriek tomu dôjde jeho činnosťou ku škodám na majetku prenajímateľa, je povinný tieto škody nahradiť. Nájomca môže využívať predmet nájmu v rozsahu a na účely daným touto zmluvou.
 - b.) Všetky úpravy predmetu nájmu (ide najmä o prípadné stavebné úpravy alebo zásahy do súčasnej stavebnej dispozície, eventuálne zmeny v rozvodoch inžinierskych sietí), musia byť vopred prerokované oboma stranami a schválené prenajímateľom. Náklady na tieto úpravy uhradí nájomca.
 - c.) Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na všetky zistené nebezpečenstvá a vady, ktoré môžu viesť k vzniku škôd prenajímateľa. Rovnakú povinnosť má i prenajímateľ voči nájomcovi. V prípade, že upozornená strana nebezpečenstvá a vady bez zbytočného

XI. Ukončenie nájmu

1. Nájom dohodnutý touto zmluvou končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, dohodou zmluvných strán výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, že nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, a ani na písomnú výzvu prenajímateľa nevykoná nápravu.
3. Nájomca je oprávnený zmluvou vypovedať
 - a.) pokiaľ stratí spôsobilosť k prevádzkovaniu činnosti, pre ktorú bola táto zmluva dohodnutá, alebo
 - b.) pokiaľ prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a ani na písomnú výzvu nájomcu nevykoná nápravu.
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou účinnosťou v prípade:
 - a.) Ak nájomca nezíska povolenia na stavebné a rekonštrukčné práce na/v predmete nájmu potrebné pre uskutočnenie dodatočných úprav predmetu nájmu, alebo
 - b.) Ak dôjde k zmene predpisov či technických noriem, ktorá nájomcovi znemožnia užívanie predmetu nájmu alebo zariadenia.

Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od zmluvy sa táto zmluva od začiatku neruší, ale zaniká dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.

XII. Vysporiadanie pri ukončení nájmu

1. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu **v stave, v akom ho prevzal, prihliadnutím k jeho bežnému opotrebeniu** a prenajímateľom schváleným stavebným úpravám. Finančné vysporiadanie vzájomných záväzkov (popríklad vrátenie alikvotnej časti predplatného nájmu a služieb) bude uskutočnené do 60 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu.

XIII. Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na premete nájmu neviazu žiadne práva a povinnosti, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu podľa tejto zmluvy, a že ku dňu podpisu tejto zmluvy nie sú prenajímateľovi známe skutočnosti, ktoré by mohli mať bezprostredný vplyv na rozhodnutie nájomcu uzavrieť túto zmluvu.
2. Ak sa vyskytnú udalosti, ktoré jednému alebo oboj zmluvným partnerom čiastočne alebo úplne znemožnia plnenie ich povinností podľa tejto zmluvy, sú povinní sa o tomto bez zbytočného odkladu informovať a spoločne podniknúť kroky k ich prekonaniu. Nesplnenie tejto povinnosti zakladá právo na náhradu škody pre stranu, ktorá sa porušenia zmluvy v tomto bode nedopustila.

odkladu neodstráni, je ohrozená strana oprávnená odstrániť nebezpečenstvá a vady na náklady strany v omeškaní.

- d.) Nájomca je oprávnený po celý rok, dvadsať štyri hodín denne, sedem dní v týždni užívať predmet nájmu a ďalej je oprávnený za účelom prístupu k predmetu nájmu bez výhrad užívať i súvisiace priestory.
- e.) Nájomca je oprávnený prispôbovať inštalovanú technológiu vrátane antén a mikrovlnného pripojenia existujúcemu stavu techniky a jeho potrebám a zmeniť ju celkom alebo čiastočne, pokiaľ sa tým nerozširuje rozsah predmetu nájmu.

2. Práva a povinnosti prenajímateľa:

- a.) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
- b.) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie činnosti, ktorých výkon je s užívaním predmetu nájmu spojený a zabezpečiť nerušený výkon nájomného práva.
- c.) Prenajímateľ umožní odovzdaním príslušných kľúčov určeným pracovníkom nájomcu prístup k zariadeniu (prípadne vjazd do objektu) a na strechu budovy kedykoľvek podľa aktuálnej potreby zabezpečovania prevádzky anténnych jednotiek. Zoznam pracovníkov nájomcu bude prenajímateľovi odovzdaný bez zbytočného odkladu v najneskôr v deň účinnosti tejto zmluvy a následne vždy po jeho aktualizácii.
- d.) Prenajímateľ má právo vstupu do predmetu nájmu v mimoriadnych prípadoch (havária zariadenia, hroziace nebezpečenstvo požiaru, podozrenie z vniknutia neoprávnenej osoby) a každý takýto vstup bezodkladne oznámi nájomcovi. Prenajímateľ sa bude v prípade pohybu v predmete nájmu pri eventuálnom zásahu (hasenie požiaru atď.) riadiť písomnými pokynmi nájomcu, ktoré budú k dispozícii u správcu objektu, aby sa v maximálnej miere obmedzila možnosť vzniku škôd na zariadení nájomcu.
- e.) Prenajímateľ umožní nájomcovi káblové prepojenie medzi technológiou a anténami a ďalej prepojenie medzi existujúcimi dátovými a telekomunikačnými obvodmi (rozvodmi), a to v rozsahu potrebnom na plnenie účelu tejto zmluvy.
- f.) Prenajímateľ sa zaväzuje všetky plánované rekonštrukcie, opravy a úpravy čo i len časti predmetu nájmu (ďalej len „práce“) písomne oznámiť nájomcovi, a to minimálne 3 mesiace pred začatím prác. Uvedená lehota sa nevzťahuje na havarijné situácie, ktoré nezniesú odklad. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje prerokovať vopred s nájomcom postup prác, ktoré by mohli viesť k prípadnému obmedzeniu výkonu nájomného práva nájomcu a je povinný v súčinnosti s nájomcom hľadať taký postup prác, aby sa dosiahol stav, že prevádzka anténnych jednotiek nebude nijako prerušená alebo, ak sa taký postup prác nie je reálny, aby bola obmedzená minimálne a predovšetkým v nočných hodinách. O vzniku havarijného stavu, resp. o možnosti vzniku havarijného stavu je povinný prenajímateľ informovať nájomcu bez zbytočného odkladu, to platí v prípade, že tieto informácie o havarijnom stave má prenajímateľ k dispozícii.
- g.) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť, podľa svojich možností, prenajímateľovi, resp. ním určeným osobám všetku nevyhnutnú súčinnosť pre prípad plánovaných prác, alebo v prípade vzniku havarijného stavu či hroziaceho havarijného stavu. Nájomca sa zároveň zaväzuje vykonať všetky nevyhnutné opatrenia v prevádzkovaní anténnych jednotiek a príslušnej technológie, tak aby mohli byť plánované práce vykonané. V prípade, že by vyššie uvedeným postupom došlo k obmedzeniu výkonu nájomného práva nájomcu je prenajímateľ v zmysle § 674 Občianskeho zákonníka povinný poskytnúť nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom.

