

NAJOMNÁ ZMLUVA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 01/2012

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: [redacted]
Číslo účtu: [redacted]
IBAN formát: SK41 5600 0000 0077 4668 6100
organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Žilinského samosprávneho kraja
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Telefónica Slovakia, s.r.o
Sídlo: Eisteinova 24, 851 01 Bratislava
Zastúpený: Ing. Jurajom Stasom, na základe Poverenia zo dňa 16.11.2011
IČO: 35 848 863
DIČ: 2020216748
IČ pre DPH : SK2020216748
Bankové spojenie: [redacted] unky
Číslo účtu: [redacted]
IBAN formát: SK28 8130 0000 0020 0807 0002
Zapísaná v v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka
číslo 27882/B
fakturačná adresa: Telefónica Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
adresa pre doručovanie faktúr: Telefónica Czech Republic, a.s., Speciální účetnictví a sken,
Za Brumlovkou 266/2, 140 22 Praha 4 – Michle, ČR
adresa pre doruč. písomností: Telefónica Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
kontaktná osoba: Jaroslav Slaninka, 0949 020174, jaroslav.slankina@o2.com
identifikačný kód: CAMRS
finančný kód: 65102
(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 nádvorí, 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 poskytovanie elektronických komunikačných sietí a služieb v zmysle Zákona NR SR č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení (ďalej len „**Zákon**,,).

III.

Vymedzenie pojmov

Na účely tejto zmluvy sa definujú nasledujúce termíny takto:

- a.) Zariadenie – technológia telekomunikačnej základňovej stanice za účelom poskytovania elektronických komunikačných sietí a služieb t.j. technológie, napájacie zdroje, anténne stožiare a konštrukcie, antény, káble a káblové trasy, prípojka nízkeho napätia (ďalej len „**ZS**,,).
- b.) Umiestnenie - situovanie zariadenia v a na objekte:
 - podkrovie o výmere 25 m²
 - časť strechy o výmere 20 m²
- c.) Inštalácia – vybudovanie zariadenia 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.
- e.) Rekonfigurácia siete - zmena štruktúry siete základňových staníc.

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 – podkrovia o výmere 25 m² a časť strechy o výmere 20 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 rozvádzačom nízkeho napätia budovy
 - technológiou nájomcu a zásuvkou pre záložný dieselaagregát umiestnenou na budove
 - technológiou nájomcu a existujúcim dátovým (telefónnym) rozvádzačom 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 v zmysle Zákona.

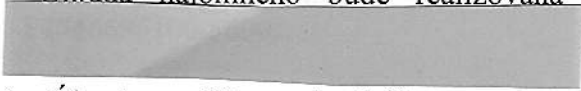
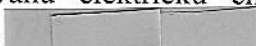
VI. Odber elektrickej energie

1. Prenajímateľ umožní nájomcovi pripojenie na prívod 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 zaväzuje platiť prenajímateľovi za predmet nájmu celkové nájomné 4.100,00 €/rok v členení úhrad štvrťročne:
do: 30.09. kal. roka úhrada vo výške 1 025,00 € (za obdobie kal. mesiacov: 07, 08, 09)
do: 31.12. kal. roka úhrada vo výške 1 025,00 € (za obdobie kal. mesiacov: 10, 11, 12)
do: 31.03. kal. roka úhrada vo výške 1 025,00 € (za obdobie kal. mesiacov: 01, 02, 03)
do: 30.06. kal. roka úhrada vo výške 1 025,00 € (za obdobie kal. mesiacov: 04, 05, 06)
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 opočítaného prenajímateľom na inštalovanom elektromere nájomcu na základe dodávateľských faktúr.
3. Nájomné bude platené nájomcom k poslednému dňu každého kalendárneho štvrťroka podľa bodu 1. tohto článku a ďalšia služba za spotrebovanú elektrickú energiu bude uhradená na základe vystavenej faktúry prenajímateľa na základe bodu 2. tohto článku. Úhrada nájomného bude realizovaná prevodom na príjmový účet prenajímateľa:

4. Úhrada vyúčtovanej služby za spotrebovanú elektrickú energiu bude realizovaná prevodom na príjmový účet prenajímateľa:  Každá faktúra je splatná do 30 dní od jej doručenia nájomcovi. Faktúry budú mať náležitosti účtovného dokladu podľa platných právnych predpisov budú obsahovať finančný kód a kód lokality uvedený v čl. I., Identifikačné a účtovné údaje nájomcu a budú zasielané doporučené na adresu nájomcu pre doručovanie faktúr, uvedenú v čl. I., Identifikačné a účtovné údaje nájomcu.
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 akejkoľvek 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 konani
3. Prenajímateľ súhlasí, že stavebné práce uskutočnené Nájomcom, ktoré budú mať charakter technického zhodnotenia v zmysle § 29 zákona NR SR č. 595/2003 Z.z., o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZDP“), bude po dobu trvania tejto nájomnej zmluvy odpisovať Nájomca.
V súlade s § 24 ods. 2. ZDP Prenajímateľ vyhlasuje, že nezvýši vstupnú cenu Budovy o hodnotu stavebných prác.

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 poškodzovanie, 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 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 ZS 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 ZS. 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.

V prípade, že uvedené práce podľa predchádzajúcej vety vyvolajú na strane nájomcu potrebu zabezpečovania vyjadrení resp. stanovísk a rozhodnutí dotknutých osôb, inštitúcií a orgánov, predlžuje sa lehota podľa predchádzajúcej vety na minimálne 5 mesiacov.

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 ZS 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.

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 ZS, 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.

- g) Prenajímateľ sa zaväzuje, že práce podľa písm. f.) tohto odseku 2. bude už vo fáze prípravy stavby a a vo fáze projektu prác plánovať prednostne a podľa možností tak, aby realizáciou prác v konečnom dôsledku nebolo dotknuté zariadenie nájomcu a nebolo nutné meniť umiestnenie zariadenia.

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:
 - a.) že nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, a ani na písomnú výzvu prenajímateľa nevykoná nápravu
 - b.) že prevádzkové možnosti nedovoľujú naďalej Prenajímateľovi prenajímať predmet nájmu.
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 alebo
 - c.) z dôvodu rekonfigurácie siete
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 aj prenajímateľ 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.
 - c.) ak dôjde k zmene predpisov u prenajímateľa a tie mu nedovolia prenajímať predmet nájmu.

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 prenájomcovi známe skutočnosti, ktoré by mohli mať bezprostredný vplyv na rozhodnutie nájomcu uzavrieť túto zmluvu.
2. Ak sa vyskytnú udalosti, ktoré jednému alebo oboch 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.
3. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným či neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť ustanovenie neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného/neúčinného ustanovenia. Do tejto doby platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

XIV.

Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť urobené písomne vo forme dodatku k tejto zmluve a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, inak sú neplatné. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na tie články tejto zmluvy, v ktorých je možnosť zmeny formou oznámenia druhej strane.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch výtlačkoch s platnosťou originálu, z ktorých prenájomca dostane dve vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
4. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že zmluva bola dohodnutá na základe ich vážnej a slobodnej vôle, že si jej obsah prečítali a bez výhrad s ním súhlasia čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom 1.7.2012 s podmienkou zverejnenia najneskôr do 30.06.2012.

V Čadci, dňa 13.6.2012

prenajímateľ
PhDr. Eva Larišová
riaditeľka ZpSaDSS Čadca

V Bratislave, dňa 13.6.2012

nájomca
Ing. Juraj Stas
na základe Poverenia z 16.11.2011