

Zmluva o nájme č. 1/2018

**uzavretá v zmysle §663 a nasl. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov
a zákona 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení**

medzi zmluvnými stranami:

Gymnázium

so sídlom: Komenského 13, 082 71 Lipany

štatutárny orgán: PhDr. Viera Urdová, riaditeľka školy

IČO: 00161047

DIČ: 2020711341

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: SK55 8180 0000 0070 0051 6930

ako prenajímateľom na strane jednej

a

BW-net s.r.o.

so sídlom: Urbánkova 1, 080 01 Prešov

IČO: 48279358

DIČ: 2120135083

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, odd.: Sro, vložka číslo: 33114/P

štatutárny orgán: Bc. Radovan Jakubko, konateľ

bankové spojenie: Fio banka, a.s.

Číslo účtu: SK28 8330 0000 0024 0137 9313 ako nájomcom na strane druhej

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len „PSK“) v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dohodnutej dobe predmet nájmu uvedený v ods. 1. čl. 1 tejto zmluvy, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a platbu za energie a služby spojené s nájmom.

Čl. 1 Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie ostatný priestor - časť komína o celkovej výmere 1,00 m² na streche budovy školy nachádzajúcej sa na ulici Komenského 13, v Lipanoch, ktorá je vo vlastníctve PSK v správe prenajímateľa, súp. číslo 117 na parcele KN C č. 454/1 v katastrálnom území Lipany, evidovanej na LV č.963, (ďalej len „predmet nájmu“). Predmetom nájmu nie sú žiadne hnutel'né veci.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení prenajímať predmet nájmu a že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom prekážať nájomcovi v užívaní predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou.

Čl. 2 Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho využívania na umiestnenie telekomunikačných a technologických zariadení.
2. Nájomca v súvislosti s užívaním predmetu nájmu na dohodnutý účel oprávnený na ňom umiestniť a prevádzkovať všetky potrebné zariadenia.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu ani výpožičky tretej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie nájmovej zmluvy a je dôvodom k odstúpeniu od zmluvy.
4. Nájomca sa dôkladne oboznámil s predmetom nájmu a jeho celkovým stavom pred uzatvorením tejto zmluvy. Predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Čl. 3 Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Výška minimálneho nájomného je určená v zmysle § 11 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1995 Z.z. o cenách ponúknutou cenou nájmu na základe výzvy v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien a ponuky uchádzača (nájomcu), výška nájomného je ku dňu podpisu zmluvy nasledovná:
Ročné nájomné činí 180 Eur (slovom: Jednostoosemdesiat eur) za 1,00 m² komína na streche. Nájomné je splatné počnúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy a v súlade s čl. 4 ods. 1. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa prenasobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Inflačné trendy sa budú do výšky nájomného premietiť vždy k 1. januáru v roku, teda prvýkrát môže byť upravená cena nájmu od 1.1.2019 o mieru inflácie za rok 2018. Zvýšené nájomné bude nájomcovi doúčtované faktúrou.
3. Výška nájomného je vyčíslená s DPH.
4. Nájomné bude nájomca uhrádzať štvrťročne dopredu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorej splatnosť bude 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu čísla účtu. Za oznam sa považuje aj uvedenie zmeneného /nového/ čísla účtu na faktúru.
5. Ak doba nájmu začne plynúť alebo bude ukončená v priebehu štvrťroka, výška nájomného bude znížená pomerne podľa skutočnej doby nájmu. Prvá splátka nájomného bude predstavovať alikvotnú čiastku nájomného od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca príslušného štvrťroka a bude uhradená do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
6. V prípade omeškania s úhradami platieb nájomného a prevádzkových nákladov je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z.z. , ktorým sa vykonávajú ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.
7. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím obdobia, za ktoré nájomca uhradil nájomné v zmysle ods. 4 tohto článku, je prenajímateľ povinný vrátiť pomernú časť z ceny nájomného uhradenú nájomcom.
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za spotrebu elektrickej energie vo výške zodpovedajúcej skutočnej spotrebe na podružnom elektromere, ktorý zabezpečí

nájomca na svoje náklady. Fakturáciu štvrťročne pozadu vykoná prenajímateľ. Úhrada za spotrebu elektrickej energie je splatná do 14 dní odo dňa doručenia faktúry prenajímateľom nájomcovi.

9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo stanoviť resp. upraviť výšku platieb za energie a služby spojené s nájomom podľa indexu rastu cien a reálnej kalkulácie, prehodnotiť a zmeniť výšku nájomného tak, aby jeho výška bola porovnateľná s trhovými cenami za nájom v danej lokalite. Tieto zmeny budú zrealizované formou dodatku, ku ktorému sa nájomca zaväzuje pristúpiť.

Čl. 4 Doba trvania zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na účel uvedený v článku 2 tejto zmluvy.

Čl. 5 Údržba a užívanie predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený vybudovať na predmete nájmu konštrukcie potrebné na umiestnenie svojich zariadení. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení a strojov, ktoré inštaloval na predmete nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi s dostatočným predstihom opis plánovaných prác a inštalovaných zariadení. 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, môže byť vykonaná len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.
3. Nájomca je povinný hradiť náklady na bežnú údržbu predmetu nájmu.

Čl.6 Prístup k predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi, resp. nájomcom splnomocneným osobám, prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane sobôt, nedeľ a štátnych sviatkov. Za týmto účelom nájomca poskytne prenajímateľovi zoznam ním splnomocnených osôb, ktoré budú mať prístup k predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia, aby zamedzil prístup tretích osôb k predmetu nájmu, okrem tých, ktorí využívajú strechu podľa uzavretých nájomných zmlúv a s výnimkou udalostí /živelné pohromy, vyššia moc/, kedy je nevyhnutný bezodkladný zásah.

Čl. 7 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 nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu.
2. 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 rádielektrické frekvencie.

Čl. 8 Zánik zmluvy

1. Platnosť tejto zmluvy zaniká:
 - Písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
 - Výpoveďou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 - Odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán. Odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu, musí v ňom byť uvedený dôvod, pre ktorý prenajímateľ alebo nájomca od zmluvy odstupuje a musí obsahovať podpis prenajímateľa alebo nájomcu, inak je odstúpenie neplatné. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia.
 - Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy z dôvodov uvedených v § 679 ods.3 Občianskeho zákonníka v platnom znení a v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy nájomcom.
 - Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy z dôvodov uvedených v § 679 ods.1 vyššie uvedeného právneho predpisu.

Čl. 9 Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu uvedeným v čl.2 tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi montáž elektrického napojenia.
2. Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť nájomcovi najmenej 14 dní vopred potrebu vykonania 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 poskytnutie 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 zodpovedný za škody, ktoré vzniknú nájomcovi v prípade prerušenia dodávky elektrickej energie, ak prenajímateľ toto prerušenie nespôsobil.

Čl. 10 Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiadúcemu poškodeniu, resp. zničeniu.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonať umiestnenie zariadenia spôsobom zodpovedajúcim príslušným štátnym normám pre osadzovanie takejto konštrukcie, pričom všetky náklady súvisiace s inštaláciou hradí z vlastných prostriedkov. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne ďalšie úpravy ani ďalšiu stavebnú činnosť. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám nájmu

musí byť presná špecifikácia týchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu. Všetky opravy, zhodnotenia a údržbu, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi a nájomca nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do opráv, zhodnotenia a údržby predmetu nájmu.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinnosti prenajímateľovi vznikla.
4. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, ako aj cudzích osôb v priestoroch predmetu nájmu a v príslušných priestoroch, bude dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
5. Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú svojou činnosťou spôsobil. Zodpovedá aj za škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržiavajú v areáli za účelom návštevy priestorov užívaných nájomcom.
6. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že o všetkých zmenách oproti tejto zmluve budú včas informovať druhú zmluvnú stranu. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14-tich dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu údajov, ktoré sa ich týkajú a to najmä zmenu právnej formy, zmenu sídla, štatutárneho orgánu, bankového spojenia, ako aj iné skutočnosti týkajúceho sa zmluvného vzťahu. V opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov.
7. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená, bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany, previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
8. Všetky písomnosti vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky, budú doručované na adresu, ktorú druhá zmluvná strana uviedla v predmetnej zmluve.
9. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom a osobami, ktoré predmet nájmu užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je oprávnený si zabezpečiť na svoje náklady poistenie svojich vnesených vecí, zariadenia a pod., ako aj poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou.
10. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy týkajúce sa predmetu nájmu počas celej doby trvania tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu nedôjde k porušeniu zákona NR SR č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v priestoroch prenajímateľa.

Čl. 11 Vrátenie predmetu nájmu

1. Po prípadnom ukončení nájmu nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie.
2. Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení, ktoré umiestnil na predmete nájmu, na vlastné náklady a v lehote jedného mesiaca, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak. V prípade, že nájomca si nesplní svoju povinnosť demontáže a odvozu v lehote dohodnutej zmluvnými stranami, prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia nájomcu a zabezpečiť na náklady nájomcu ich úschovu.

Čl. 12 Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch totožných exemplároch, dva pre Prešovský samosprávny kraj, jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
4. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a súhlasia s jej obsahom.
6. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia PSK v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.

Lipany 28. 9. 2018

PhDr. Viera Urdová

Bc. Radovan Jakubko, konateľ

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Táto zmluva bola zverejnená na webovom sídle prenajímateľa dňa

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa