

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovení §663 a nasl. Občianskeho zákonníka)

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Obec Oreské**
908 63 Oreské č. 7
zastúpený : **Ing. Tomáš Mikuš**, starosta obce
IČO : 00309753
IČ DPH : neplatiteľ DPH
DIČ : 2021093833
Číslo účtu : 2694193001/5600
Bankové spojenie : Dexia banka, a.s.
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca : **Slovak Telekom, a.s.**
Karadžičova 10
825 13 Bratislava
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.,
oddiel Sa, vložka č. 2081/B
Zastúpený : **Ing. Mária Rokusová**, senior manažér centra zdieľaných služieb,
splnomocnená na základe Podpisového poriadku spoločnosti
Slovak Telekom, a.s.
Ing. Margita Vyoralová, manažér riadenia nehnuteľnosti a nájmov,
splnomocnená na základe Podpisového poriadku spoločnosti
Slovak Telekom, a.s.
IČO : 35763469
IČ DPH : SK2020273893
DIČ : 2020273893
Číslo účtu : 2940223/7500
Bankové spojenie : ČSOB a.s., Bratislava
Fakturačná adresa : Slovak Telekom, a.s.
Poštová 18
042 10 Košice

(ďalej len nájomca)

(ďalej aj ako zmluvné strany)

Čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa v objekte **obecného úradu**, ktorý je vo vlastníctve obce Oreské, umiestnenom na pozemku KNC parc.č. 81/1 v k.ú. Oreské, súpisné číslo 7 a zapísanom na LV č. . Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory za účelom umiestnenia kabinetu MSAN pre technológiu Slovak Telekomu, a.s. o celkovej výmere 3 m² v priestoroch šatne na 1. NP a časť strechy o výmere 1 m² pre umiestnenie paraboly.
2. Bližšia špecifikácia predmetu nájmu je zakreslená na pôdoryse, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. III Nájomné a služby spojené s nájmom

Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená dohodou v zmysle zákona o cenách č.18/1996 Z.z., ktorý sa vykonáva vyhláškou MF SR č.87/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov.

1. Výpočet základného nájomného :

1.1. Nebytový priestor	3,00 m ²	x	35,00 €	=	105,00 €
1.2. Časť strechy	1,00 m ²	x	35,00 €	=	35,00 €
SPOLU:					140,00 €

2. Služby spojené s nájmom ročne :

Elektrická energia bude fakturovaná na základe odpisu podružného elektromeru , ktorý sa uskutoční 1x ročne za účasti prenajímateľa i nájomcu vždy k 31.12.kalendárneho roka

Čl.IV Splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať 1x ročne do dátumu splatnosti a na číslo účtu uvedeného na faktúre. Dohodnutá lehota splatnosti faktúry je do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi . Prenajímateľ vystaví faktúru za nájom nebytových priestorov k poslednému dňu prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka . Úhrada za služby spojené s nájomným – vyúčtovanie spotreby elektrickej energie vykoná prenajímateľ do konca marca marca za predchádzajúci kalendárny rok na základe odpisu stavu podružného merača spotreby elektrickej energie k 31.12. príslušného kalendárneho roka faktúrou so splatnosťou do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
2. Faktúra sa považuje za zaplatenú odpísaním príslušnej sumy z účtu nájomcu v prospech účtu prenajímateľa.
3. Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného a úhrady za poskytované služby, a platením podľa Čl.IV. bod 1 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania 0,02% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl.V Účel a doba užívania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel, ktorý bol dohodnutý - umiestnenia a prevádzka outdoorového kabinetu pre technológiu ST,a.s. . Zmenu spôsobu využitia priestorov môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.9.2011 do 31.8.2021 .

Čl.VI Ďalšie podmienky zmluvy

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a prevzal ho v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že :
 - nájomca je povinný hradíť náklady spojené s bežnou údržbou prenajatých priestorov a je povinný v nich, ak je to potrebné, vykonať drobné opravy na svoje náklady,
 - drobnými opravami a bežnou údržbou sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy prenajatých priestorov, ich príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmena drobných súčiastok jednotlivých druhov zariadenia a vybavenia a to do výšky 16,00 € bez DPH v jednotlivom prípade.
3. Vykonanie akýchkoľvek opráv predmetu nájmu, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy a ktorých náklady na vykonanie si plánuje uplatniť ako daňové výdavky v zmysle zákona o daniach z príjmov, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a následne ako svoj majetok daňovo odpisovať.
4. Vykonanie akýchkoľvek úprav predmetu nájmu, ktoré majú charakter technického zhodnotenia v zmysle zákona o daniach z príjmov, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a následne ako svoj majetok daňovo odpisovať.
5. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, ktoré sú uvedené v §4 písm. a), b), c), e), l), g), h), i), n), o) a v §5 písm. b), c), d), g), i), j). Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.
6. Prenajímateľ súhlasí so stavebnými úpravami, ktoré si vyžaduje umiestnenie technológie nájomcu a so zabudovaním kľúčového trezorčeka na fasádu nehnuteľnosti .
7. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č.223/2001 Z.z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade s všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č.364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, uhradí nájomca.
8. Prenajímateľ v zmysle právnych predpisov platných v SR a Slovenských technických noriem (STN) sa zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečovať a pravidelne vykonávať odborné prehliadky (OP), odborné skúšky (OS) a revízie všetkých vyhradených technických zariadení (VTZ), vrátane technických zariadení elektrických. OP a OS elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch budú vykonávané v nasledovnom rozsahu :
 - rozvádzače a rozvodnice, stabilné elektrické rozvody a inštalácie po príslušnú zásuvku alebo prípojné miesto, pevne inštalované osvetlenie jednotlivých miestností, stabilne nainštalované elektrické zariadenia a elektrické spotrebiče, ktoré sú majetkom prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný v prenajatých priestoroch odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené OP a OS VTZ. Prenajímateľ je povinný na základe požiadania povereného pracovníka nájomcu predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.

8. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
9. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi, zamestnancom nájomcu, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k nájomcovi (zákazníci, obchodný partneri) neobmedzený vstup do predmetu nájmu, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni. Nájomca má právo v prenajatých nebytových priestoroch vybudovať a používať vlastný prístupový systém (kľúčový depozit, elektrický zámok ovládaný technickým identifikačným prostriedkom, špeciálne kľúčové vložky). Zároveň sa prenajímateľ zaručuje kľúčový trezorček Slovak Telekomu, a.s. zachovať prístupný aj pri oprave fasády objektu.
10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené jeho zamestnancami a osobami zdržujúcimi sa v prenajatom priestore s vedomím nájomcu.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov kedykoľvek, v odôvodnených prípadoch, ak o to požiada. V nekrízových situáciách bude prenajímateľ vstupovať do prenajatých priestorov iba za prítomnosti pracovníkov nájomcu. Pre účely riešenia krízových situácií (živelná pohroma, požiar, havárie potrubí, výstražné telefonáty) poskytne nájomca prenajímateľovi duplikáty špeciálnych kľúčov, technické identifikačné prostriedky a prístupové kódy prístupového systému v zapečatenej obálke. Ich použitie bude neodkladne nahlásené na SMC (Security Monitoring Center) nájomcu (pevná linka: 02 60266166, mobil: 0903 909621, e-mail: smc.sluzba@st.sk). V prípade potreby budú pracovníci SMC nájomcu požiadaní o súčinnosť pri zabezpečení vstupu do prenajímaných priestorov pre účely riešenia krízovej situácie.
12. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil ďalších nájomcov pri užívaní ich predmetu nájmu.
13. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adres, obchodného mena a právnej formy podnikania.
14. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tejto zmluvy tretím osobám.
15. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
16. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanovení §663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami Obchodného zákonníka.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia . Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi deň zverejnenia písomne .Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje túto zmluvu zverejniť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka novelizovaného z.č. 546/2010 Z.z. Zmluva bude zverejnená na webovej stránke Prenajímateľa .
3. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy zaniká Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 10.5.1996.
4. Zmluva môže byť ukončená :
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa aj bez uvedenia dôvodu, výpoveďná lehota je 12-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane

- písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca bude v omeškaní s platbami podľa Čl.III tejto zmluvy viac ako 30 dní, výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu aj bez uvedenia dôvodu, výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane
 - dohodou zmluvných strán
 - uplynutím doby nájmu
5. Vo všetkých prípadoch, v ktorých táto zmluva vyžaduje doručené písomné podanie zmluvnej strany, sa podanie považuje za doručené aj v prípade, ak zmluvná strana zašle zásielku prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s., alebo jej právneho nástupcu (ďalej len „pošta“) na poslednú adresu druhej zmluvnej strany, ktorá je jej známa, ako doporučenú zásielku s doručenkou. Ak sa vráti zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná, považuje sa za doručenú dňom, v ktorom pošta vykonala jej doručovanie (usilovala sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej zásielky).
6. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že táto zmluva je ich slobodným a vážne mieneným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpisanej právnej forme bez akejkoľvek tiesne ktorejkoľvek zo zmluvných strán za vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok.
7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto zmluvu vlastnoručne podpísali.
8. Zmluva sa podpisuje v troch slovenských origináloch a obidve strany potvrdzujú svojim podpisom, že prenajímateľ obdržal jeden originál a nájomca dva originály v slovenskom vyhotovení.

V Oreskom , dňa

V Bratislave, dňa - 8. 08. 2011

Prenajímateľ :
Obec Oreské :

N á j o m c a :
Slovak Telekom, a.s. :

.....
Ing. Tomáš Mikuš
starosta



.....
Ing. Mária Rokusová
senior manažér centra
zdieľaných služieb

.....
Ing. Margita Vyoralová
manažér riadenia
nehnuteľností a nájmov

.....
Slovak Telekom, a.s.
Karačičova 10
805 13 Bratislava

231