

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/140/2022

Číselný kód: 1932 BR – Sibírska, Trnava

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola elektrotechnická Trnava
so sídlom
Sibírska 1
917 01 TRNAVA

IČO: 17055385
DIČ: 2021134071
IČ DPH: SK2021134071
Bank. spoj.: Štátna pokladnica
IBAN: SK64 8180 0000 0070 0049 6204

zastúpená:

RNDr. Ing. Iveta Bakičová - riaditeľka školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Orange Slovensko, a.s.
so sídlom
Metodova 8
821 08 BRATISLAVA

IČO: 35697270
DIČ: 2020310578
IČ DPH: SK2020310578
Bank.spoj.: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK06 1100 0000 0026 2300 5720

zastúpený:

Ing. Ľubica Brezinová – na základe poverenia
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sa, vl. Č. 1142/B

(ďalej len **nájomca**)

uzatvorili v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- (01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 5017 súpisné číslo 5954 na parcele č. 5292/82. Nehnuteľnosť je umiestnená na Sibírskej ulici č. 1, 917 01 Trnava. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory** - časti priestoru o rozlohe 25 m² na streche budovy internátu a príslušenstvo (obslužný priestor) o rozlohe 7 m², špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, **spolu** o celkovej rozlohe nebytových priestorov **32 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).

- (03) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi **za účelom umiestnenia a prevádzkovania základňovej stanice verejnej elektronickej komunikačnej siete, ktorá zabezpečí pokrytie signálom v danej lokalite a poskytovania elektronických komunikačných služieb**, (ďalej len „**účel nájmu**“). Kópia výpisu z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v obchodnom registri je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenájomcu.
- (04) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov prenájomcu, študentov, návštevy a pod..

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.5.2022 do 30.4.2027**.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² prenajatej plochy nebytového priestoru za rok je vo výške 180,00 € a nájomné za priestory príslušenstva je vo výške 5,00 € za 1 m² za rok.
- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (32 m²) za jeden kalendárny rok činí 4.535,00 € (slovom štyritisícpäťstotridsaťpäť eur), (výpočet: 180,00 € x 25 m² = 4.500,00 €, 5,00 € x 7 m² = 35,00 €, spolu 4.500,00 € + 35,00 € = 4.535,00 €). Suma je uvedená bez DPH.
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu - cena za služby, sú stanovené vo výške 20,00 € za rok vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa môžu dodatkom k zmluve k danému dátumu upraviť jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (04) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu - cena za elektrickú energiu, bude nájomca uhrádzať prenájomcu podľa skutočnej mesačnej spotreby meranej podružným elektromerom podľa čl. 6 vo výške cien dodávateľa elektriny na základe dodávateľských faktúr. Za odber elektriny bude prenájomcu fakturovať nájomcovi nákupnú cenu, vrátane zložiek ceny za prenos elektriny, distribúciu elektriny a všetky ostatné služby spojené s dodávkou elektriny.
- (05) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (01) a (02) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (03) tohto článku. Celková cena nájmu za jeden rok je **4.555,00 € bez DPH**.
- (06) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu**. Nájomné podľa bodu (05) sa upraví vždy k januáru na začínajúci kalendárny rok podľa miery inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu ročne vopred.
- (02) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví jednotlivé faktúry vždy do 31.1. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí.
- (03) Úhrady cien za elektrickú energiu bude prenajímateľ vykonávať mesačne podľa skutočného odberu elektrickej energie. Dňom dodania služby je posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca, pokiaľ právny predpis nestanoví inak. Úhrady budú vykonávané bezhotovostným prevodom na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom.
- (04) Faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať číselný kód nájmu uvedený v záhlaví tejto zmluvy (1932 BR – Sibírska, Trnava) a kalendárne obdobie, za ktoré sa nájomné a elektrická energia fakturuje. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zmenu čísla účtu. V prípade, ak prenajímateľ predloží faktúru s nesprávnymi alebo neúplnými údajmi, v rozpore s vyššie uvedeným, nájomca má právo vrátiť prenajímateľovi faktúru na prepracovanie, pričom lehota splatnosti faktúry začína plynúť až dorúčením správnej a úplnej faktúry. Fakturačnou adresou bude adresa sídla nájomcu, tak ako je uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
- (05) V prípade omeškania platby prenajímateľ má právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň.
- (06) Lehota splatnosti faktúr je 30 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
- (02) Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. (03) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t.j. Trnavského samosprávneho kraja). Takého úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu. V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. Trnavským samosprávnym krajom.

- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 1 000,00 €.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.).
- (07) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov ochrany pred požiarom podľa zákona č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. v platnom znení a zákon a predpisy ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (08) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (09) Nájomca je oprávnený po celý rok, dvadsaťštyri hodín denne, sedem dní v týždni vrátane víkendov, štátnych sviatkov a ďalších dní pracovných pokoja užívať predmet nájmu a ďalej je oprávnený za účelom prístupu k predmetu nájmu bez výhrad užívať i súvisiace priestory. Pri vstupe do budovy sa vždy zahlásí na vrátnici školy, kde mu budú vydané kľúče od strechy.
- (10) Nájomca písomne oznámi prenajímateľovi zoznam osôb oprávnených k vstupu k zariadeniam nájomcu. Kľúče od budovy budú na proti podpisu odovzdané oprávnenej osobe. Tento zoznam bude obsahovať tieto informácie: meno a priezvisko, číslo OP alebo cestovného pasu, meno zamestnávateľa. Prenajímateľ akceptuje posledný nájomcom oznámený zoznam osôb ako aktuálny. Nájomca môže tento zoznam aktualizovať podľa vlastného uváženia.
- (11) Nájomca sa zaväzuje uviesť správne a pravdivé údaje o technických zariadeniach, ich umiestnení, spotrebe a parametroch. Ďalej sa zaväzuje zreteľne označiť všetky zariadenia v jeho vlastníctve, ako aj realizované káblové dátové trasy a hlásiť akékoľvek zmeny týchto údajov. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na aktualizáciu týchto informácií podľa potreby a ich požadovanie od nájomcu. Ďalej si vyhradzuje právo na fyzické preverenie týchto parametrov vlastným technikom. Prenajímateľ súhlasí s vedením optického kábla na svojich nehnuteľnostiach (vrátane pozemku), pre pripojenie stanice na optickú infraštruktúru.
- (12) Nájomca sa zaväzuje uhradiť akýkoľvek rozdiel na dohodnutom nájomnom vzniknutý nahlásením nepravdivých údajov (podľa bodu 11), ako aj akúkoľvek škodu vzniknutú jeho konaním alebo činnosťou.
- (13) Nájomca je oprávnený s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa uskutočňovať zmeny verejnej elektronickej komunikačnej siete vrátane všetkých jej častí, vedení, zariadení, pridružených prostriedkov, konštrukcií a predmetov, ako aj ich dopĺňanie, výmenu alebo odstránenie.
- (14) Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení a konštrukcií k všetkým častiam a súčastiam verejnej elektronickej komunikačnej siete vrátane zariadení, konštrukcií, vedení a ostatných predmetov, ktoré inštaloval na predmete nájmu.
- (15) Nájomca sa zaväzuje, že do 60 dní od uvedenia základňovej stanice verejnej elektronickej komunikačnej siete do prevádzky, je povinný predložiť prenajímateľovi doklad podložený

meraním o dodržaní hygienických noriem a celkovej nezávadnosti prevádzky základňovej stanice verejnej elektronickej komunikačnej siete vo všetkých priestoroch školy.

Článok 6

Dodacie a technické podmienky elektrickej energie

- (01) Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi montáž elektrického napojenia s podružným meraním spotreby elektrickej energie.
- (02) Množstvo odobratej elektrickej energie nájomcom bude merané elektromerom nájomcu na dohodnutom odbernom mieste.
- (03) Pri obmedzení alebo prerušení dodávky elektrickej energie z dôvodu plánovanej rekonštrukcie, opravy, údržby a revízie energetických zariadení je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi začiatok a skončenie obmedzenia alebo prerušenia písomne alebo telefonicky vopred.
- (04) Na požiadanie nájomcu prenajímateľ kedykoľvek umožní kontrolu odpočtu množstva fakturovanej elektrickej energie.
- (05) Ak dôjde k poruche elektromeru, nájomca zabezpečí obnovenie činnosti meradla v čo najkratšom možnom čase. Počas nefunkčnosti meradla sa množstvo odobratej elektrickej energie určí odhadom so zreteľom na podobné podmienky a hodnoty za predošlé fakturačné obdobie. Nájomca je povinný zabezpečiť overovanie meradla.
- (06) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prípadné obmedzenia spotreby elektrickej energie pri stave núdze v zmysle zákona o energetike a súvisiacich predpisov.
- (07) Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akékoľvek úpravy na svojom zariadení, ktoré by viedli k zvýšeniu alebo zníženiu spotreby elektrickej energie.
- (08) Nájomca je povinný zabezpečiť časti meracieho zariadenia a časti, ktorými prechádza nameraná elektrina proti neoprávnenej manipulácii.
- (09) Ak sa zistí pri preskúšaní meracieho zariadenia, že udáva hodnotu, ktorá sa odchyľuje od skutočnej hodnoty viac než pripúšťa technická norma, uhradí zvýhodnená zmluvná strana do 14 dní od preskúšania čiastku zodpovedajúcu chybe v údajoch, a to odo dňa, keď chyba vznikla, ak sa tento deň nedá určiť, tak odo dňa posledného odpočtu meracieho zariadenia. Pri stanovení čiastky sa prihliadne k výške obvyklej spotreby za dané obdobie.

Článok 7

Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
 - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b/ vzájomnou dohodou
 - c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. (02) tohto článku
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. (03) tohto článku.
- (02) **Prenajímateľ môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
- b/ nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4
- c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
- d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t.j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu
- e/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa
- f/ nájomca uvedie nepravdivé údaje v zmysle článku 5 ods. (11), zrealizuje neohlásenú a neschválenú inštaláciu ďalších zariadení a ich kabeláže, ako aj využitie iného, ako dohodnutého priestoru a výmery v zmluve
- g/ v prípade nesplnenia ods. (15) článku 5.

- (03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
- a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
 - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
 - d/ v prípade ak prenajímateľ znemožní alebo obmedzí prístup k predmetu nájmu, alebo znemožní alebo obmedzí užívanie predmetu nájmu alebo dosiahnutie účelu nájmu, alebo ak takéto obmedzenie alebo znemožnenie umožní tretej osobe,
 - e/ v prípade zmeny obchodných, alebo technických podmienok, vyžadujúcich zmenu usporiadania elektronickej komunikačnej siete.
- (04) **Výpovedná lehota** je šesť mesiacov, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 8 Záverečné ustanovenia

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (02) Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
- a) kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
 - b) zriaďovacia listina prenajímateľa
 - c) list vlastníctva z katastrportálu
 - d) katastrálna mapa z katastrportálu
 - e) fotokópia Výpisu z obchodného registra
 - f) zjednodušený projekt
 - g) poverenie p. Brezinovej
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

- (05) Prenajímateľ berie na vedomie, že nájomcovi vyplývajú oprávnenia vo vzťahu k predmetu nájmu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 452/2022 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov, najmä ustanovení § 21 až § 30 o ochrane sietí a zariadení.
- (06) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a súhlase Trnavského samosprávneho kraja **a účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- (07) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ a tri rovnopisy obdrží nájomca.

V Trnave, dňa: 8.4.2022

V Bratislave dňa 28.2.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

v. r.

.....
RNDr. Ing. Iveta Bakičová
riaditeľka školy

v. r.

.....
Ing. Ľubica Brezinová
na základe poverenia

Príloha a)

Kalkulačný list výpočtu nákladov

Osvetlenie spoločných priestorov (schodište, chodby)	5,00 €/rok
Správna réžia:	15,00 €/rok

SPOLU:	20,00 €/rok
---------------	--------------------