

0520110050
19. 10. 2011

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. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ

Názov: **Obec Čachtice**
Malinovského 769
916 21 Čachtice

Zastúpený: **Anna Istoková**, starosta

IČO: 00311464

DIČ: 2021091391

IČ DPH: neplatiteľ DPH

Bankové spojenie: 5806393002/5600

Číslo účtu: Dexia banka, a.s. Nové Mesto nad Váhom

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca

Názov: **Slovak Telekom, a. s.**

Sídlo: Karadžičova 10, 825 13 Bratislava

Zastúpený: **Ing. Mária Rokusová**, senior manažér centra zdieľaných služieb
splnomocnená na základe Podpisového poriadku spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

Ing. Margita Vyoralová, manažér riadenia nehnuteľností a nájmov
splnomocnená na základe Podpisového poriadku spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

IČO: 35 763 469

DIČ: 2020273893

IČ DPH: SK 2020273893

Bankové spojenie: ČSOB a.s., Bratislava

Číslo účtu: 2940223/7500

Registrácia: Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 2081/B

Adresa na zasielanie faktúr: Slovak Telekom, a.s.
Poštová 18
042 10 Košice

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

4

Čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa v budove súpisné č.803, ktorá je vo vlastníctve obce Čachtice, umiestnenej na pozemku KNC parc.č. 1562/2 v.k. ú. Čachtice a zapísanej na LV č. 1.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory miestnosti č.1,2 a 3 za účelom ich využitia na umiestnenie a prevádzku telefónnej ústredne v celkovej výmere 23,41 m².
3. Bližšia špecifikácia predmetu nájmu je zakreslená na pôdoryse, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

Čl. III Nájomné

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:
nebytový priestor: 23,41 m² x 30,00 € = 702,30 €

Čl. IV Splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať 1x ročne do dátumu splatnosti a na číslo účtu uvedeného na faktúre. Prenajímateľ vystaví faktúru do konca marca príslušného kalendárneho roka. Dohodnutá lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
2. Faktúra podľa tejto Zmluvy musí obsahovať všetky povinné náležitosti v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Ak faktúra nebude spĺňať vyššie uvedené náležitosti, nebude akceptovaná a bude vrátená Nájomcom Prenajímateľovi na prepracovanie, pričom nová lehota splatnosti začína plynúť dorúčením opravenej faktúry Nájomcovi. Faktúra sa považuje za zaplatenú odpísaním príslušnej sumy z účtu Nájomcu v prospech účtu Prenajímateľa.
3. Ak Nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, môže od neho Prenajímateľ požadovať úrok z omeškania 0,02% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Nájomné za obdobie od 1.5.2011 do 31.12.2011 na základe prenájomateľom vyhotovenej faktúry do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, ktoré bude vyfakturované v alikvótnej výške z dohodnutého nájomného za toto obdobie. Splatenie faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.

Čl. V Účel a doba užívania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel, ktorý bol dohodnutý – umiestnenie a prevádzka telefónnej ústredne. Zmenu spôsobu využitia priestorov môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
2. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 10 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

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 hradiť 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 16,50 € 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), f), 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.
Nájomca zodpovedá za dodržiavanie vyhlášky č. 605/2007 Z.z. o vykonávaní kontroly protipožiarnej bezpečnosti elektrických zariadení len na tých elektrických zariadeniach, ktorých je vlastníkom.
6. 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.
7. 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, obchodní 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. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na zásobách a zariadení Nájomcu, keďže vo výške úhrady nie sú zahrnuté náklady na poistenie.
11. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škody spôsobené jeho zamestnancami a osobami zdržujúcimi sa v prenajatom priestore s vedomím nájomcu.
12. 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, havária 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.
13. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil ďalších nájomcov pri užívaní ich predmetu nájmu.
14. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adres, obchodného mena a právnej formy podnikania.
15. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenajať predmet nájmu tejto Zmluvy tretím osobám.
16. Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
17. 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. Zmluva môže byť ukončená :
 - písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 z . č. 116/1990 Zb., výpovedná lehota je 1-ročná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa, ak nájomca bude v omeškani s platbami podľa Čl. III tejto Zmluvy napriek predchádzajúcej písomnej výzve doručenej Nájomcovi 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 z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 z.č. 116/1990 Zb., výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - dohodou Zmluvných strán
 - odstúpením Nájomcu z dôvodu, ak prestane prevádzkovať telefónnu ústredňu alebo bude poskytovať telekomunikačné služby iným zariadením ako prostredníctvom tejto telefónnej ústredne. Odstúpenie musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia a musí byť doručené Prenajímateľovi. Doručením odstúpenia zmluva zaniká.
4. 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).
 5. 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 predpísanej právnej forme bez akejkoľvek tiesne ktorejkoľvek zo Zmluvných strán za vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok.
 6. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto vlastnoručne podpísali.
 7. 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.
Dňom účinnosti tejto zmluvy zaniká Zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená medzi Slovenskou poštou, a.s. ako bývalým vlastníkom stavby s.č. 803 v Čachticiach a Slovak Telekom, a.s. zo dňa 2.8.1996.

V Čachticiach, dňa 30.08.2011

Prenajímateľ:
Obec

.....
Anna Ištoková
starostka

V Bratislave, dňa

30.08.2011

Nájomca:
Slovak Telekom, a.s.:

.....
Ing. Mária Rokusová
senior manažér CZS

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