

Zmluva o nájme

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Orange Slovensko, a. s.

so sídlom: Prievozská 6/A, 821 09 Bratislava

IČO: 35 69 72 70

DIČ: 35 69 72 70 / 500

zastúpený: Ing. Peter Geleta, na základe plnej moci

bankové spojenie: TATRABANKA, Vajanského nábrežie 5, 811 06 BRATISLAVA

č.ú.: 2623005720 / 1100

zapísaná v Obchodnom reg. Okresného súdu Bratislava I, v odd.Sa, vo vložke 1142/B

ako nájomcom na strane jednej

a

Žilinský samosprávny kraj, Žilina -

Stredné odborné učilište drevárske v Turanoch

so sídlom : Komenského 1049/23, 038 53 Turany

IČO: 891 797

Bank. spojenie : VUB Martin

Č.účtu : 1638627456 / 0200

Zastúpený : Mgr. Ján Melcher – riaditeľ SOU

ako prenajímateľom na strane druhej

Čl. 1 Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania strešnú plochu školy Stredného odborného učilišťa drevárskeho v Turanoch, ktorá je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa parc. č.: 2138 / 2 v katastrálnom území Turany, LV č. 2383 , súp. č.: 1049. (ďalej len « predmet nájmu »)

Čl. 2 Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho využívania na technické účely súvisiace s výstavbou a prevádzkovaním základňovej stanice verejnej telekomunikačnej siete GSM.
2. Nájomca je v súvislosti s užívaním predmetu nájmu na dohodnutý účel oprávnený na ňom umiestniť a prevádzkovať len zariadenia špecifikované v čase uzavretia nájmovej zmluvy.

Čl. 3 Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné predstavuje sumu vo výške 95.000,-Skk/rok (slovom: deväťdesiatpäťtisíc korún). Nájomné je splatné počnúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Výška nájomného je vyčíslená bez DPH.
3. Nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné za obdobie od 01.10.2002 do 31.12.2008 vo výške 570.000,- Sk vo forme vecného plnenia, a to bezúplatnou opravou strešnej plochy na predmete nájmu.
4. Prenajímateľ a nájomca si vzájomne započítajú na základe dohody podľa § 364 Obchodného zákonníka vzájomné pohľadávky v rozsahu, v akom sa vzájomne kryjú nasledovne :
 - a) pohľadávka prenajímateľa vo výške nájomného v zmysle bodu 3;
 - b) pohľadávka nájomcu vo výške 570.000,- Sk za opravu strešnej krytiny na predmete nájmu
5. Nájomné za obdobie 01.01.2009 a vyššie, bude nájomca uhrádzať ročne vopred, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho obdobia, ktorej splatnosť bude 21 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

Nájomné podľa bodu 1 tohto článku, bude vždy k 1. januáru roku nasledujúcom po roku začatia plynutia nájmu aktualizované podľa príslušnej miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvá úprava bude v roku 2009.

Faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať číselný kód nájmu uvedený v záhlaví tejto zmluvy a obdobie, za ktoré sa nájomné fakturuje. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu čísla účtu. Za oznam sa považuje aj uvedenie zmeneného (nového) čísla účtu na faktúru.
6. Ak doba nájmu začne plynúť alebo bude ukončená v priebehu kalendárneho roka, výška nájomného bude znížená pomerne podľa skutočnej doby nájmu.
7. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platby nájomného, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím obdobia, za ktoré nájomca uhradil nájomné v zmysle bodu 3 tohto článku, je prenajímateľ povinný vrátiť pomernú časť z ceny nájomného, uhradenú nájomcom podľa bodu 3 tohto článku.
9. Nájomca si zriadi na vlastné náklady prívod elektrickej energie včítane merania a uzavrie zmluvu o zriadení odberného miesta s dodávateľom elektrickej energie.

Čl. 4 Doba trvania zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 10 rokov (slovom: desať) od nadobudnutia jej účinnosti.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po dni podpisu Zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podľa bodu 3 tohto článku.

Platnosť zmluvy sa automaticky predlžuje o ďalších 10 (slovom: desať) rokov ak niektorá zo zmluvných strán písomne neoznámí svoj úmysel ukončiť túto zmluvu minimálne 6 (slovom: šesť) mesiacov pred uplynutím doby nájmu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na účel uvedený v článku 2 tejto zmluvy a v takomto stave je povinný ho po dobu platnosti tejto zmluvy udržiavať. Za týmto účelom nájomca prevezme predmet nájmu do užívania po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu podpísaním zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

Čl. 5 Poistenie



1. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť poisťné zmluvy týkajúce sa zariadení a strojov inštalovaných na predmete nájmu na celé obdobie trvania nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady poistenie predmetu nájmu proti poškodeniu po celú dobu trvania tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný na požiadanie nájomcu predložiť mu k nahliadnutiu poisťnú zmluvu. V prípade vzniku škody na predmete nájmu, ktorá bude poisťnou udalosťou, je prenájomca povinný použiť vyplatenú čiastku z poistenia na urýchlenú opravu predmetu nájmu.

Čl. 6 Údržba a užívanie predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenájomcovi s dostatočným predstihom opis plánovaných prác, ako aj technický projekt inštalácií a 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.
2. Nájomca je povinný hradiť náklady na drobné opravy a na bežnú údržbu predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi potrebu vykonania opráv na predmete nájmu. V prípade, ak prenájomca bez zbytočného odkladu neobstará opravu, má nájomca právo vykonať opravu na svoje vlastné náklady. Nájomca má právo na náhradu týchto nákladov, pričom je oprávnený jednostranne započítať náklady voči nájomnému.
4. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania (do podnájmu) tretej osobe.
5. Nájomca prevedie rekonštrukciu strešnej krytiny hydroizolačným materiálom, so zárukou na prevedené práce 10 rokov a zárukou na materiál podľa výrobcu na ťarchu dodávateľ rekonštrukčných prác .

Čl. 7 Prístup k predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi, resp. nájomcom splnomocneným osobám, voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane sobôt, nedeľ a štátnych sviatkov. Za týmto účelom nájomca poskytne prenájomcovi 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, s výnimkou udalostí (živelné pohromy, vyššia moc), kedy je nevyhnutný bezodkladný zásah.
2. Vstup do budovy bude zabezpečený, poskytnutím kľúčov od hlavného vstupu a výlezu na strechu, ktoré budú umiestnené v kľúčovom trezorčeku umiestnenom pri vchode do budovy.

Čl. 8 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 na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu. Inštaláciu zariadení, ktoré by mohli negatívnym spôsobom ovplyvňovať činnosť zariadení nájomcu, je prenájomca oprávnený uskutočniť len s jeho predchádzajúcim písomným súhlasom. 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 rádiové frekvencie.

Čl. 9 Zánik zmluvy

1. Platnosť tejto zmluvy zaniká:

- uplynutím doby nájmu dohodnutej v čl. 4 bode 1 tejto zmluvy
- písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán
- výpoveďou nájomcu a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná doba je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi
- odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán.

Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy len z dôvodov uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy :

- a) z dôvodov uvedených v § 679 ods. 1 vyššie uvedeného právneho predpisu,
- b) v prípade, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- c) v prípade porušenia povinnosti prenajímateľa uvedenej v čl. 4 bode 3 tejto zmluvy,
- d) v prípade, že nezíska od príslušných orgánov povolenia nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom uvedeným v čl. 2 tejto zmluvy,
- e) ak v dôsledku právnych predpisov vzniknú podmienky, v ktorých nájomca nie je v stave užívať predmet nájmu bez výrazného zvýšenia svojich prevádzkových nákladov,
- f) v prípade zmeny obchodných, alebo technických podmienok, vyžadujúcich zmenu usporiadania siete mobilných telefónov, ktorá by sponchybnila možnosť využitia predmetu nájmu.

Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

Čl. 10 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, v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi montáž elektrického napojenia so samostatným meraním spotreby elektrickej energie.
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 poskytovanie 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 oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, prenchať zvyšnú časť nehnuteľnosti, ktorej časť prenechal nájomcovi do užívania na základe tejto zmluvy, do nájmu tretej strane na účely, ktoré by nájomcovi bránili, rušili, obmedzovali, príp. znemožňovali riadny výkon jeho nájomných práv.

Čl. 11 Povinnosti nájomcu

1. 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 povinností prenajímateľovi vznikla.

2. Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiadúcemu poškodeniu, resp. zničeniu.
3. Nájomca je povinný uhradiť, alebo odtrániť škody a poškodenia majetku prenajímateľa, spôsobené jeho zariadením, alebo jeho činnosťou.

Čl. 12 Vrátenie predmetu nájmu

1. Po 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. 13 Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Prílohy k tejto zmluve tvoria jej nedeliteľnú súčasť.
4. Zmluva bola vyhotovená v piatich totožných exemplároch, po dva prenajímateľa a po tri pre nájomcu.
5. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a súhlasia s jej obsahom.