

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 Velušovce**
Sídlo : Velušovce č. 181
955 01 Velušovce
V mene obce koná : **Ing. Mário Pätoprstý , PhD.**starosta obce
IČO : 00800112
DIČ : 2031234677
Bankové spojenie : VÚB, a.s. Topoľčany
Číslo účtu : 22629192/0200
SWIFT: SK9602000000000022629192
IBAN: SUBASKBX

a

Nájomca

Názov : **Slovak Telekom, a. s.**
Sídlo : Karadžičova 10, 825 13 Bratislava
Zastúpený: **Ing.Rokusová Mária**, senior manažér centra zdieľaných služieb
splnomocnená na základe Podpisového poriadku spoločnosti
Slovak Telekom, a.s. a
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 : VÚB, a.s. Bratislava
Číslo účtu : 1634862854/0200
IBAN : SK50 0200 0000 0028 8733 3154
BIC: SUBASKBX
Registrácia : Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom
Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 2081/B
Adresa na zasielanie faktúr : Deutsche Telekom Shared Services s. r. o.
Karadžičova 8
821 08 Bratislava

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa v objekte obecného úradu, súpisné číslo 181, ktorý je vo vlastníctve Obce Velušovce, umiestnenom na pozemku KNC, parc. č. 187/6 v k.ú. Velušovce, obec Velušovce, okres Topolčany, zapísanom na LV č. 351.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory m. č. 1 za účelom jeho využitia ako prevádzka telefónnej ústredne v celkovej výmere 11,08 m².
3. Nájomca má právo užívať počas doby nájmu hygienické zariadenie, nachádzajúce sa v budove na prízemí.
4. 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 ročne :

1.1. Nebytový priestor $11,08 \text{ m}^2 \times 17,00 \text{ €} = 188,36 \text{ €}$

2. Prenajímateľ neposkytuje nájomcovi žiadne služby spojené s nájmom . Služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia – samostatné meranie, upratovanie) si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

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 príslušný rok v lehote do konca prvého mesiaca príslušného roka, teda do 31.1.
2. Faktúra podľa tejto zmluvy musí obsahovať všetky povinné náležitosti v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky a číslo tejto nájomnej zmluvy, ktoré jej prideliť nájomca . 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ďalšej úpravy zákona o DPH, budú postupovať v zmysle takto vydanéj právnej normy bez vyhotovenia dodatkov k nájomnej zmluve.
4. Ak nájomca bude v omeškani s platením nájomného , je prenajímateľ oprávnený uplatniť si dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,02% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že z dôvodu faktického užívania nebytového priestoru, t. j. za nezmluvné užívanie nebytového priestoru 3 roky spätne až do doby zverejnenia nájomnej zmluvy uhradí nájomca prenajímateľovi v zmysle §451 Občianskeho zákonníka nájomné v súlade s článkom III. bod 1 tejto zmluvy. Prenajímateľ vystaví faktúru do 30 dní odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy, pričom v nej uvedie alikvótnu výšku nájmu za jednotlivé roky samostatne. Dohodnutá lehota splatnosti faktúry je do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
6. V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne v priebehu kalendárneho roka, za ktorý už bolo nájomné nájomcom zaplatené, prenajímateľ je povinný najneskôr do 15 dní odo dňa zániku tejto zmluvy vrátiť na účet nájomcu alikvotnú časť uhradeného nájomného za tento kalendárny rok na základe faktúry – dobropisu.
7. Nájomné za prvý kalendárny rok odo dňa účinnosti zmluvy v alikvotnej časti pripadajúcej na počet dní trvania nájmu v roku, v ktorom táto zmluva vznikla, je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. Faktúra je splatná 30 dní odo dňa doručenia tejto faktúry nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru v lehote 30 dní odo dňa účinnosti zmluvy.

Čl. V Účel a doba užívania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel, ktorý bol dohodnutý – prevádzka telefónnej ústredne. Zmenu spôsobu využitia priestorov môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

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.
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. V prípade, ak nájomca vykoná na základe písomného súhlasu vlastníka technické zhodnotenie predmetnej nehnuteľnosti v zmysle §29 zákona č. 595/2003 Z.Z.o dani z príjmov v znení neskorších predpisov na svoje náklady, prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši

vstupnú cenu svojho majetku o výdavky nájomcu spojené s technickým zhodnotením a súčasne súhlasí, aby nájomca po dobu trvania zmluvy a užívania nehnuteľnosti odpisoval technické zhodnotenie vo svojej účtovnej a daňovej evidencii.

5. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, 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 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. 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, 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.

12. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokolvek 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 adries, 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. Zmluva môže byť ukončená :
 - písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 z . č. 116/1990 Zb., výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu aj bez uvedenia dôvodov , 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 zmluvy zaniká.
4. Vo všetkých prípadoch, v ktorých táto Zmluva vyžaduje doručenie 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 doručenu 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 predpisanej 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.

Vo Velušovciach , dňa

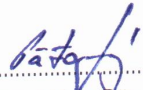
V Bratislave , dňa 30. 04. 2012

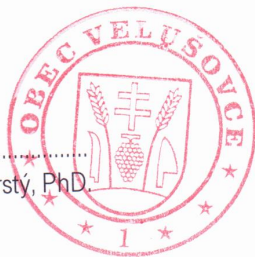
Prenajímateľ:

N á j o m c a:
Slovak Telekom, a.s. :


Prenajímateľ:
Obec Velušovce

N á j o m c a:
Slovak Telekom, a.s. :


.....
Ing. Mária Pátoprstý, PhD.




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


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

.....**T**.....
Slovak Telekom, a.s.
Karadžičova 10
825 13 Bratislava 231