

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 Michalová
Sídlo : Trosky č.1, 976 57 Michalová
V mene obce koná : Ing. Terézia Tisovčíková, starostka obce
IČO : 00313599
DIČ : 2020458770
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s., pobočka Brezno
Číslo účtu : 2001625001/5600
(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“)

Čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa v objekte obecného úradu, ktorý je vo vlastníctve obce Michalová, umiestnenom na pozemku KNC parc.č. 779 v k.ú. Michalová a zapísanom na LV č.647.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory m.č.201a 202 za účelom jeho využitia ako prevádzka telefónnej ústredne v celkovej výmere 84,91 m².
3. Blížšia 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 :

1.1. Prevádzkový priestor č.201	9,26 m ²	x	20,00 €	=	185,20 €
1.2. Prevádzkový priestor č.202	75,65 m ²	x	20,00 €	=	1 513,00 €
1.3. Chodby - 1/2 z celkovej plochy	15,40 m ³	x	20,00 €		308,00 €
1.4. Spolu nájomné ročne					2 006,20 €

2. Mesačná úhrada	bez DPH	DPH	spolu
2.1. za nájomné	167,18 €		167,18 €
Celkom	167,18 €	0,00 €	167,18 €

3. Spolu za mesiac za nájomné a služby spojené s nájmom bez DPH	167,18 €
---	----------

Čl.IV Splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať mesačne vopred, do dátumu splatnosti a na číslo účtu uvedeného na faktúre. 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. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnuté nájomné 1.003,10€ za bezzmluvné užívanie predmetu nájmu za obdobie od 1.1.2011 do 30.6.2011 na základe faktúry vystavenej prenájomcom do 15 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej zmeny ceny nájmu v prípade zmeny ceny služieb a energie, k čomu dáva Nájomca súhlas podpísaním tejto 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 určitú 15 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy pre prevádzkový priestor č. 201 a chodby. Na dobu určitú do 31.10.2011 pre prevádzkový priestor č.202.

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 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

- v prenajatých priestoroch odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené OP a OS VTZ. Prenajíateľ 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 Prenajíateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
 9. Prenajíateľ 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 Prenajíateľ zaručuje kľúčový trezorček Slovak Telekomu, a.s. zachovať prístupný aj pri oprave fasády objektu.
 10. Prenajíateľ nezodpovedá za prípadné škody na zásobách a zariadení Nájomcu, keďže vo výške úhrady nie sú zahrnuté náklady na poistenie.
 11. Nájomca zodpovedá Prenajíateľovi za škody spôsobené jeho zamestnancami a osobami zdržujúcimi sa v prenajatom priestore s vedomím nájomcu.
 12. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajíateľovi vstup do prenajatých priestorov kedykoľvek, v odôvodnených prípadoch, ak o to požiada. V nekrízových situáciách bude Prenajíateľ vstupovať do prenajatých priestorov iba za prítomnosti pracovníkov Nájomcu. Pre účely riešenia krízových situácií (živelná pohroma, požiar, havária potrubí, výstražné telefonáty) poskytne Nájomca Prenajíateľovi 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 adries, obchodného mena a právnej formy podnikania.
 15. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa prenajať predmet nájmu tejto Zmluvy tretím osobám.
 16. Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajíateľovi 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. Prenajíateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi deň zverejnenia tejto Zmluvy písomne. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje túto zmluvu zverejniť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka novelizovaného z.č. 546/2010 Z.z. Zmluva bude zverejnená na webovej stránke Prenajíateľa.
3. Zmluva môže byť ukončená :

- písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa aj bez uvedenia dôvodu, výpovedná 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 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 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
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.

V Bratislave dňa 13.6.2011

Prenajímateľ:
Obec Michalová


.....
Ing. Terézia Tisovčíková
starostka obce



V Bratislave dňa 30.6.2011

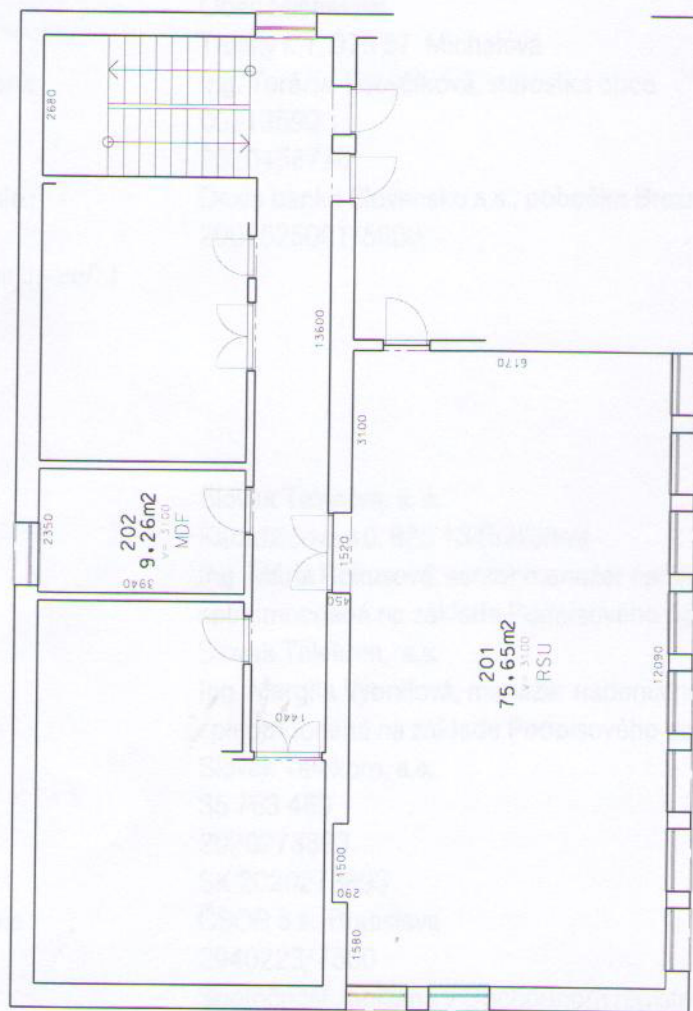
N á j o m c a:
Slovak Telekom, a.s.;


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


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

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

210



KRESLIL:	Martin Ďurica	NAZOV:	Michalová, Trosky 1. Nadzemné podlažie	DATUM:	22.02.10
----------	---------------	--------	---	--------	----------