

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovení §663 a. nas. Občianskeho zákonníka)

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ

Názov : **Obec Kuchyňa**
Sídlo : **Kuchyňa č. 220**
900 52 Kuchyňa
Zastúpený : **Róbert Bujna, starosta obce**
IČO : **304675**
DIČ : **2020643647**
Bankové spojenie : **3204731001 5600**
Číslo účtu : **PRIVA banka a.s.**

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca

Názov : **Slovak Telekom, a. s.**
Sídlo : **Karadžičova 10, 825 13 Bratislava**
Zastúpený : **Ing. Rokusová Mária, sen. ri. manažér centra zameraných služieb**
splnomocnená na základe Podpisového poriadku spoločnosti
Slovak Telekom, a. s.
Ing. Margita Vyoralová, manažér riadenia nehnuteľnosti 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**
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“)

(oba spoločne a ako „zmluvné strany“)

Čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove zdravotného strediska, sípisné číslo 253, ktorý je vo vlastníctve Obce Kuchyňa umiestnenom na pozemku KNČ parc. č. 623/1 v k.ú. Kuchyňa, obec Kuchyňa, zaošarom n.č. v.č. 8/6.
2. Prenajímateľ prenecháva najomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory m. č. 1 a 2 za účelom ich využitia ako prevádzka telefónnej ústredne v celkovej výmere 25,77 m² a spoločné priestory o výmere 15,73 m².
3. Najomca má právo užívať počas doby nájmu hygienické zariadenie nachádzajúce sa v budove na prizemí.
4. Bližšia špecifikácia predmetu nájmu je zakresená 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. 5/1996 Z.z., ktorý sa vykonáva vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov.

1.1. Nebytový priestor	25,77 m ²	x	16,60 € =	427,78 €
1.2. Spoločné priestory	15,73 m ²	x	16,60 € =	261,12 €
1.3. Spolu nájomné ročne bez DPH				688,90 €
2. Služby spojené s nájmom ročne bez DPH:	41,50 m ²	x	6,76 € =	280,54 €
: úpratovanie, dodávka teplej vody, zimná a letná údržba spoločných priestorov, TEKOS)				
3. Spolu nájomné a služby spojené s nájmom ročne bez DPH:				863,10 €

Čl. IV Splätnosť a spôsob platenia

1. Nájomné je najomca povinný uhrádzať 1x ročne, do dátumu splätnosti a na číslo účtu uvedeneho na faktúre. Dohodnutá lehota splätnosti faktúry je do 30 dní odo dňa jej doručenia najomcovi. Faktúra za rok 2012 bude vystavená najneskôr do 30 dní odo dňa zverejnenia nájomnej zmluvy na webovej stránke Prenajímateľa a ďalšie roky bude faktúra vystavená najneskôr do 15.2. príslušného kalendárneho roka.
2. Faktúra podľa tejto zmluvy musí obsahovať všetky povinné náležitosti v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky a číslo tejto zmluvy, ktoré je pridelil najomca. Ak faktúra nebudé spĺňať vyššie uvedené náležitosti, nebude akceptovaná a bude vratená najomcom prenájomateľovi na prepracovanie, pričom nová lehota splätnosti začína plynúť doručením opravenej faktúry najomcovi. Faktúra sa považuje za zaplatenú odpísaním príslušnej sumy z účtu najomcu v prospech účtu prenájomateľa.
3. Ak najomca bude v omeškani s platením nájomného, je prenájomateľ oprávnený od najomcu požadovať zaplätenie úroku z omeškania vo výške 0,02% z člnej sumy za každý deň omeškania.

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 hrať náklady spojené s bežnou údržbou udržiavaných 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 rozumie opravy prenajatých priestorov, ich príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmena drobných súčastí jednotlivých druhov zariadenia a vybavenia a to do výšky 100,00 € 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 opráv predmetu nájmu, ktoré majú charakter technického zhotovenia 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), o), c), e), f), g), h), i), n), o) a v §5 písm. 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 ustanovených 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 do príslušnú zásovku alebo pripojné 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 ustanovených 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, zamestnancami nájomcu, resp. iným osobami, 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 zaväzuje kľúčový trezorček SlovaK Telekomu a.s. zachovať prístupný aj pri oprave fasády objektu.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadne 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 príkrmnosti pracovníkov nájomcu. Pre účely riešenia krízových situácií (živelná pohroma, požiar, havária potrubí, výstražné telefonáty) poskytne nájomca prenajímateľovi duplikáty špeciálnych kľúčov, technické detektory každé prostriedky a prístupové kódy prístupového systému v zapečatenej obálke. Ich použitie bude neoprávnené nanasene na SMC (Security Monitoring Center nájomcu) - tel: na linka 02 60266166, mobil: 0933 909621, e-mail: smc.sluzba@st.sk. V prípade potreby budú pracovníci SMC nájomcu požiadaní o súčinnosť pri zabezpečení vstupu do prenajatých priestorov pre účely riešenia krízovej situácie.
13. Nájomca je povinný zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktorým by tuš: ďalších nájomcov pri užívaní on predmetu nájmu.
14. Zmluvné strany sú spoločne ochotní a navzájom bez zbytočného odkladu akokoľvek zmeny týkajúce sa ich adres, obchodného mena a právnej formy podnikania.
15. Nájomca nesmie bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tejto zmluve tretím osobám.
16. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi, predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihľadnutím 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

Záverčné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma 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 nove izovaného z č. 546/2010 Z.z. Zmluva bude zverejnená na webovej stránke Prenajímateľa.
3. Zmluva môže byť ukončená:
 - výpoveďou, ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu s 2 mesačnou výpovednou jednotou, ktorá začína plynúť odo dňa doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.

- písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa, ak nájomca bude v omeškani s platením podľa čl. 11 tejto Zmluvy napriek prednádajúcej písomnej výzve doručenej Nájomcovi viac ako 30 dní, výpoveďná lehotu je 1-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 zaradením 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 písomne 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 doručenie dňom, v ktorom pošta vykonala jej doručovanie (ustáva a sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej zásielky).
 5. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná vôľa nie je obmedzená a že táto Zmluva je ich slobodným a vážne myšlieným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpisanej právnej forme bez akýchkoľvek nesne ktorýchkoľvek 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 oboje strany potvrdzujú svojím podpisom, že Prenajímateľ obdržal jeden originál a Nájomca dva originály v slovenskom vyhotovení. Dňom účinnosti tejto zmluvy zaniká Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 3.6.1999 v znení jej dodatkov č. 1 - 3.

V Kuchyni dňa 10.12.2013

V Bratislave dňa 10.12.2013

Prenajímateľ:

Obec Kuchynia



Nájomca:

Slovak Telekom, a.s.

[Handwritten signature]

Ing. Mária Rokusová
senior manažér centra
zdialaných služieb

[Handwritten signature]

Ing. Margita Vyoralová
manažér nadenia nehnuteľnosti
a nájmov
