

## Zmluva o nájme strešného priestoru

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov.

### Čl. I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Stredná odborná škola  
Sídlo: Kysucká 14, 903 01 Senec  
Zastúpenie: Ing. Vladimír Kovalovský  
riaditeľ  
IČO: 36 064 386  
Bankové spojenie: OTP Slovensko, a.s. - Senec  
8293784/5200  
Číslo tel.: 02/ 45924893, 02/45924958 – fax.

ďalej len „prenajíateľ“

**Nájomca:** Orange Slovensko, a. s.  
Sídlo: Prievozská 6/A, 821 09 Bratislava  
IČO: 35697270  
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu  
Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 1142/B

Zastúpenie: Ing. Gabriela Schottertová, na základe poverenia

ďalej len „nájomca“

so súhlasom zriaďovateľa:

**Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave**  
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava  
Zastúpený: Ing. Pavol Frešo, predseda BSK  
(ďalej len: „BSK“)

### Čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom budovy Strednej odbornej školy na Kysuckej 14 v Senci, so súpisným číslom 1692, postavenej na parcele č. 3972/1, zapísanej na LV č.2949 (príloha č. 1), ktorý vedie Katastrálny úrad Bratislava, Správa katastra Senec, pre katastrálne územie Senec Prenajíateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.

2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v obchodnom registri. Fotokópia výpisu z obchodného registra tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

### **Čl. III.**

#### **Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok časť strešnej plochy objektu špecifikovaného v čl. II, nachádzajúceho sa na Kysuckej 14 v Senci, v celkovej výmere 28,6 m<sup>2</sup>, ďalej len „predmet nájmu“.
2. Prenajíateľ prehlasuje, že je správcom majetku Bratislavského samosprávneho kraja a jeho právo prenajať uvedený objekt nie je obmedzené a vychádza z výsledkov obchodnej verejnej súťaže v súlade s § 9 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, ktoré sa uskutočnilo dňa 02.02.2012 s tým, že nájomca bol vybratý ako jediný prihlásený uchádzač.

### **Čl. IV.**

#### **Účel nájmu**

1. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu a zriadenie a prevádzkovanie elektronickej komunikačnej siete, pričom bližšia špecifikácia predmetu nájmu je v technickom projekte, ktorý je obsahom Prílohy č.3.
2. Nájomca je v súvislosti s užívaním predmetu nájmu oprávnený na/v ňom umiestniť a prevádzkovať všetky potrebné zariadenia, stroje, iné technológie alebo predmety, potrebné k dosiahnutiu účelu, na ktorý si nájomca predmet nájmu prenajal.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

### **Čl. V.**

#### **Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
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, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.
3. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na účel uvedený v článku IV. 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. VI.**

#### **Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného**

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 3.300,- €/rok (slovom: tritisícitrsto Eur za kalendárny rok).

2. Výška nájomného je vyčíslená bez DPH.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať ročne vopred, bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 15. januára príslušného kalendárneho roka, a ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať číselný kód nájmu uvedený v záhlaví tejto zmluvy (C1 - 1954 BR) a kalendárne obdobie, za ktoré sa nájomné fakturuje. Prenajímateľ je povinný písomne - oznámiť nájomcovi zmenu čísla účtu.
4. Ak doba nájmu bude ukončená v priebehu kalendárneho obdobia, výška nájomného bude znížená pomerne podľa skutočnej doby nájmu počítanej na dni. Ak doba nájmu začína plynúť v priebehu obdobia, prvá splátka nájomného bude predstavovať alikvotnú čiastku nájomného od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca dohodnutého kalendárneho obdobia počítanú na dni.
5. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platby nájomného, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,02% z dlžnej sumy za každý začatý kalendárny deň omeškania.
6. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím kalendárneho obdobia, za ktoré nájomca uhradil nájomné v zmysle bodu 3 tohto článku, je prenajímateľ povinný vrátiť pomernú časť z ceny nájomného počítanú na dni, uhradenú nájomcom, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.
7. Výšku nájomného podľa bodu 1 tohto článku, je možné aktualizovať vždy k 1. aprílu kalendárnych rokov nasledujúcich po kalendárnom roku začatia plynutia nájmu podľa miery inflácie, vyhlasovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za spotrebu elektrickej energie vo výške zodpovedajúcej spotrebe na podružnom elektrometre. Fakturáciu štvrťročne pozadu vykoná prenajímateľ a doloží ju faktúrou dodávateľa za hlavný elektromer. Úhrada za spotrebu elektrickej energie je splatná do 30 dní odo dňa doručenia faktúry prenajímateľom nájomcovi. podružný elektromer sa inštaluje ako súčasť zariadení nájomcu na náklady nájomcu.

#### **Čl. VII. Poistenie**

1. Nájomca sa zaväzuje poistiť svoje zariadenia a stroje inštalované na predmete nájmu po celú dobu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady poistenie predmetnej budovy pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou po celú dobu nájmu. Prenajímateľ je povinný na požiadanie nájomcu predložiť mu k nahliadnutiu poistnú zmluvu alebo iný doklad osvedčujúci poistenie. V prípade vzniku škody na predmete nájmu, ktorá bude poistnou udalosťou, je prenajímateľ povinný použiť vyplatenú čiastku z poistenia na urýchlenú opravu predmetu nájmu.

#### **Čl. VIII. Údržba a užívanie predmetu nájmu**

1. Nájomca je oprávnený vybudovať na predmete nájmu konštrukcie potrebné na umiestnenie svojich zariadení. Z tohto dôvodu sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť za účelom získania všetkých nevyhnutných povolení. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení a strojov, ktoré inštaloval na predmete nájmu.



2. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi minimálne 30 dní pred začatím prác 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.
3. Nájomca je povinný hradiť náklady na drobné opravy a na bežnú údržbu predmetu nájmu vykonané prenajímateľom len po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení týchto nákladov zo strany nájomcu. Za drobné opravy sa považujú drobné opravy v zmysle definície podľa ustanovení nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania opráv, ktoré svojim rozsahom nezodpovedajú bežnej údržbe a drobným opravám a opravám, ktoré nezavinil nájomca. V prípade, ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu neobstará opravu, má nájomca právo vykonať opravu na svoje vlastné náklady. Nájomca má právo na náhradu týchto nákladov.
5. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania (do podnájmu) tretej osobe len v prípade, že sa nezmení účel nájmu a nebudú realizované práce mimo projektu platného ku dňu podpisu tejto zmluvy. V opačnom prípade je nájomca oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
6. V prípade, že si inštalácia konštrukcií a zariadení nájomcu vyžiada vykonanie takých stavebných úprav na predmete nájmu, ktoré by v zmysle platnej legislatívy mohli byť považované za technické zhodnotenie predmetu nájmu, prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval hodnotu tohto technického zhodnotenia.
7. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy na budove bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu až do výšky 3.319,39 €.

#### Čl. IX.

##### Prístup k predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi, resp. nájomcom povereným alebo splnomocneným osobám, voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane víkendov, štátnych sviatkov a ďalších dní pracovných pokoja. Za týmto účelom nájomca poskytne prenajímateľovi zoznam ním poverených alebo splnomocnených osôb, ktoré budú mať prístup k predmetu nájmu a ich zoznam bude na vrátnici. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia, aby zamedzil prístup tretích osôb k predmetu nájmu, s výnimkou udalostí (živelné pohromy, vyššia moc), kedy hrozí škoda a je nevyhnutný bezodkladný zásah.

#### Čl. X.

##### 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 alebo predmetov, ktoré by mohli negatívnym spôsobom ovplyvňovať činnosť zariadení nájomcu alebo činnosti nájomcu, za ktorých účelom si predmet nájmu prenajal, je prenajímateľ oprávnený uskutočniť len s jeho



predchádzajúcim písomným súhlasom. Jedná sa napríklad o zariadenia iných operátorov, reklamy na streche a iné zariadenia, ktoré by mohli rušiť alebo zakrývať výhľad zariadeniam spoločnosti Orange Slovensko.

## Čl. XI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu uvedeným v čl. IV. tejto zmluvy, v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
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 prenájomca povinný oznámiť potrebu vykonania zásahov podľa tohto odseku bez zbytočného odkladu.
3. Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, prenechať zvyšnú časť nehnuteľnosti, ktorej časť prenechal nájomcovi do užívania na základe tejto zmluvy, do nájmu alebo užívania tretej strane na účely, ktoré by nájomcovi bránili, rušili, obmedzovali, príp. znemožňovali riadny výkon jeho nájomných práv.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má prenájomca vykonať a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinnosti prenájomcovi vznikla.
5. Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiaducemu poškodeniu, resp. zničeniu.
6. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenájomca.
7. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
10. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy na svojich zariadeniach len v zmysle stavebného zákona. Písomný súhlas prenájomca je potrebný len v prípade, že nové zariadenia budú zaberáť väčšiu plochu ako bola dohodnutá touto zmluvou v zmysle technického projektu.
11. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo.



**Čl. XII.**  
**Skončenie nájmu**

1. Nájom končí:
  - a/ písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
  - b/ výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná doba je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená;
  - c/ odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán,
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy z dôvodov uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka,
3. 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, že nezíska od príslušných orgánov povolenia nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom uvedeným v čl. IV tejto zmluvy,
  - d) v prípade zmeny obchodných, alebo technických podmienok, vyžadujúcich zmenu usporiadania elektronickej komunikačnej siete.
4. Odstúpenie je platné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane a účinné dňom podpísania zápisnice o vrátení predmetu nájmu.

**Čl. XIII.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy podlieha schvaľovaniu Bratislavským samosprávnym krajom (zriaďovateľom prenajímateľa), ktorý ako orgán verejnej správy v zmysle základných princípov zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov „čo nie je tajné, je verejné“ a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“ na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácií, zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií, alebo nakladania s majetkom BSK a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi a na základe tejto skutočnosti výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje, atď.) na internetovej stránke BSK za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleného predsedom BSK, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.

4. T  
2

5. 1

V Se

.....



4. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenia obdrží BSK.
5. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.

V Senci dňa .....3.1.10. 2012

  
.....  
Ing. Vladimír Kovalovský  
riaditeľ SOŠ

  
.....  
Ing. Gabriela Schottertová,  
na základe poverenia Orange Slovensko, a.s.

  
vz.  
zriaďovateľ

.....  
Ing. Pavol Frešo  
predseda BSK



**Prílohy :**

1. LV č.2949
2. Výpis z OR
3. Predmet nájmu – projekt