

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

- Prenajímateľ:** Obec Kúty
sídlo: Nám. Radlinského 981, 908 01 Kúty
IČO: 00 309 672
zast.: Ing. Branislav Vávra, starosta obce
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK29 0200 0000 0000 0172 4182
(ďalej len „prenajímateľ“)
- Nájomca:** R&S Computer, s. r. o.
sídlo: Sekule č. 572, 908 80 Sekule
IČO: 36 281 590
DIČ: 2022134213
IČ DPH: SK2022134213
zapísaný v obchodnom registri OS Trnava, odd. Sro, vl. č. 18158/T
zast.: Roman Pavlík, konateľ spoločnosti
(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí nájomnej zmluvy za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy „Kultúrny dom“ so súpisným číslom 981 postavenej na pozemku parc. č. 422/4, zapísanej na liste vlastníctva č. 2092, katastrálne územie Kúty, obec Kúty (ďalej len „stavba“). List vlastníctva č. 2092 je prílohou č. 1 a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť stavby uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy tak, ako je identifikovaná v situačnom nákrese, ktorý je prílohou č. 2 – priestor na streche stavby o rozmeroch 50 m² (ďalej len „predmet nájmu“) spolu s príslušenstvom uvedeným v čl. VI, bod 1 tejto zmluvy a nájomca predmet nájmu spolu s príslušenstvom preberá do svojho užívania a zaväzuje sa užívať ho len na dohodnutý účel podľa čl. II tejto zmluvy, uhrádzať dohodnuté nájomné podľa čl. III tejto zmluvy a plniť si ďalšie povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy a z ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov. Príloha č. 2 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Uzavretie nájomnej zmluvy bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Kútoch dňa uznesením č. v nadväznosti na uznesenie č. zo dňa ako prenájom z dôvodov hodných osobitného zreteľa v zmysle § 9a, ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca je obchodnou spoločnosťou oprávnenou na poskytovanie verejných elektronických komunikačných služieb podľa zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu tak, ako je vyšpecifikovaný v čl. I, bod 2 tejto zmluvy na účel umiestnenia, inštalácie a prevádzkovania zariadení verejnej elektronickej komunikačnej siete, a to zariadenia na vysielanie a prijímanie WiFi signálu, dátových a elektrických rozvodov, meračov, zariadení na vykonávanie monitoringu, záložného zdroja elektrickej energie a podobne v rozsahu, ktorý je potrebný na bezporuchové poskytovanie verejných elektronických komunikačných služieb obyvateľom obce Kúty.
3. Nájomca na základe obhliadky na mieste samom vyhlasuje, že prenajíateľ mu prenecháva predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Čl. III Nájomné a platba za energie

1. Zmluvné strany si dohodli nájomné vo výške 800,- EUR (slovom osemsto eur) ročne.
2. Nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi nájomné za kalendárny rok jednorazovou platbou vo výške 800,- EUR (slovom osemsto eur) bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vždy najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka na základe prenajíateľom vystavenej faktúry.
3. Každá faktúra vystavená prenajíateľom v zmysle ustanovení tejto zmluvy je splatná do 30 dní odo dňa doručenia nájomcovi. V prípade, ak vystavená faktúra nebude mať všetky náležitosti účtovného dokladu v zmysle platných právnych predpisov, je nájomca oprávnený vrátiť ju prenajíateľovi na opravu alebo doplnenie. V takomto prípade neplynú lehoty splatnosti podľa pôvodnej vystavenej faktúry, ale začínajú plynúť až momentom riadneho doručenia opravenej faktúry nájomcovi.
4. V prípade bezhotovostného prevodu finančných prostriedkov sa nájomné považuje za uhradené až momentom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajíateľa.
5. Prenajíateľ je povinný oznámiť nájomcovi písomne a bez zbytočného odkladu všetky zmeny týkajúce sa bankového spojenia alebo platobných podmienok dohodnutého nájomného. V prípade, ak si prenajíateľ túto povinnosť voči nájomcovi nespĺní, nájomca nie je v omeškaní s úhradou svojich záväzkov. Lehota splatnosti vystavenej faktúry v takomto prípade začína plynúť až momentom doručenia písomného oznámenia zmeny nájomcovi.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ jedenkrát ročne v nadväznosti na ročné zúčtovanie spotreby od svojho dodávateľa elektrickej energie vystaví nájomcovi faktúru na úhradu nákladov za elektrickú energiu spotrebovanú zariadeniami nájomcu umiestnenými na predmete nájmu. Výška nákladov za elektrickú energiu sa zistí ako súčin ceny za 1 kW elektrickej energie, uvedenej v ročnom zúčtovaní, a množstva spotrebovanej elektrickej energie, zistenej podružným meračom spotreby elektrickej energie.

Čl. IV Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvný vzťah zaniká
 - a. uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, ak nedôjde k jeho predĺženiu podľa bodu 5 tohto článku zmluvy
 - b. písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c. písomnou výpoveďou prenajímateľa pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku zmluvy, pričom výpovedná lehota je 6-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď preukázateľne doručená nájomcovi na adresu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo ktorá bola prenajímateľovi zo strany nájomcu písomne oznámená ako doručovacia adresa, a to aj v prípade, ak si adresát zásielku v odbernej lehote neprevzal, prevzatie odmietol alebo sa o zásielke nedozvedel,
 - d. písomnou výpoveďou nájomcu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v bode 4 tohto článku zmluvy, pričom výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi na adresu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať, ak
 - a. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b. nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 30 dní,
 - c. nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa uskutoční na predmete nájmu zmeny podstatného charakteru s výnimkou zmien, ktoré bolo potrebné vykonať z dôvodu bezpečnosti osôb a majetku alebo z dôvodu odvrátenia bezprostredne hroziacej škody
 - d. nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
4. Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať, ak
 - a. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal,
 - b. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prenajímateľom schválené alebo prenajímateľovi oznámené zmeny.

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takomto stave ho na vlastné náklady udržiavať po celý čas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv podľa tejto zmluvy a v zmysle platných právnych predpisov.

2. Nájomca je povinný zaobchádzať s predmetom nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu alebo znehodnoteniu a zodpovedá za škody, ktoré na predmete nájmu v dôsledku porušenia tejto jeho povinnosti vzniknú. Je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nezasahoval do práv prenajímateľa a neznečisťoval alebo nepoškodzoval okolie predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať nerušene a nepretržite po celú dobu nájmu. Za týmto účelom prenajímateľ zabezpečí nájomcovi neobmedzený prístup k predmetu nájmu.
4. Nájomca je oprávnený užívať aj ďalšie časti stavby uvedenej v čl. I, bod 1 tejto zmluvy v rozsahu nevyhnutnom na prístup k predmetu nájmu, a to bez časového obmedzenia.
5. Predmet nájmu, príslušenstvo uvedené v čl. VI, bod 1 tejto zmluvy a ďalšie časti stavby podľa bodu 3 tohto článku zmluvy sú okrem nájomcu oprávnení užívať poverení zamestnanci nájomcu a nájomcom splnomocnené osoby, pričom tieto osoby sú povinné sa na výzvu prenajímateľa poverením alebo splnomocnením vystaveným nájomcom preukázať.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky práce súvisiace s umiestnením, inštaláciou a prevádzkou zariadení nájomcu na predmete nájmu zabezpečí nájomca sám a na vlastné náklady po prevzatí predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje na požiadanie poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť. Práce súvisiace s umiestnením, inštaláciou a prevádzkou zariadení nájomcu sa nepovažujú za zmenu alebo zásah do predmetu nájmu v zmysle bodu 7 tohto článku zmluvy.
7. Nájomca je oprávnený vykonávať na predmete nájmu akékoľvek zmeny a zásahy výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade, ak je zásah do predmetu nájmu nevyhnutne potrebný z dôvodu zaistenia bezpečnosti osôb a majetku alebo z dôvodu odvrátenia bezprostredne hroziacej škody, nájomca je oprávnený zásah v primeranom rozsahu vykonať aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a o vykonanej zmene je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať.
8. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
9. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek aj bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy, pri vykonávaní kontroly však nie je oprávnený žiadnym spôsobom zasahovať do zariadení nájomcu umiestnených na predmete nájmu.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umiestnenie akéhokoľvek ďalšieho zariadenia verejnej elektronickej komunikačnej siete iných poskytovateľov elektronických komunikačných služieb na stavbe uvedenej v čl. I, bod 1 tejto zmluvy umožní len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu a po splnení technických podmienok uvedených v písomnom súhlase nájomcu.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade akejkoľvek pripravovanej zmeny technického alebo právneho stavu stavby uvedenej v čl. I, bod 1 tejto zmluvy túto zmenu vopred písomne oznámi nájomcovi.

Čl. VI Osobitné ustanovenia

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že príslušenstvom predmetu nájmu je funkčná elektrická prípojka, zodpovedajúca platným technickým a bezpečnostným predpisom.
2. Prenajíateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne vecné bremená ani práva tretích osôb, ktoré by bránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu a naplneniu účelu tejto zmluvy, a že ku dňu podpisu tejto zmluvy nie sú prenájomcovi známe žiadne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na rozhodnutie nájomcu uzavrieť túto zmluvu.
3. Nájomca vyhlasuje, že všetky zariadenia, umiestnené na predmete nájmu, sú v súlade s platnými technickými normami, boli na nich vykonané príslušné technické skúšky, sú certifikované a v súlade s najnovšími poznatkami vedy nepredstavujú riziko pre zdravie osôb.
4. Prenajíateľ pre prípad mimoriadnej situácie - poruchy, neplánovanej odstávky elektrickej energie alebo v prípade iných závažných a nepredvídateľných okolností ako kontaktnú osobu určuje:, telefonický kontakt:, pričom kontaktná osoba je na výzvu nájomcu povinná nájomcovi poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť do ... hodín od okamihu telefonického výzvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že vzájomná komunikácia zmluvných strán bude prebiehať ústnou formou, telefonicky, elektronickými médiami alebo písomne. V prípadoch, v ktorých je v tejto zmluve alebo osobitnými predpismi stanovená písomná forma, zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť môže byť doručená osobne a druhá zmluvná strana potvrdí prevzatie dátumom prevzatia a svojím podpisom, alebo môže byť doručované poštou ako doporučená zásielka do vlastných rúk a zaslaná na adresu, ktorá je uvedená v tejto zmluve ako doručovacia adresa alebo ktorá bola ako doručovacia adresa druhej zmluvnej strane písomne oznámená. Všetky písomnosti doručované ako doporučené zásielka, sa považujú za doručené desiatym dňom po ich preukázateľnom odoslaní, a to aj v prípade, ak si adresát zásielku v odbernej lehote neprevzal, prevzatie odmietol alebo sa o zásielke nedozvedel.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným alebo neúčinným, ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú v platnosti a sú naďalej účinné. Zmluvné strany sa pre takýto prípad zaväzujú bezodkladne dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu tejto zmluvy.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke prenájomateľa.
2. Zmluva sa vyhotovuje vo dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
3. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve sú platné len v písomnom vyhotovení a so súhlasom oboch zmluvných strán.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju podpisujú.

V Kútoch, dňa

Prenajímateľ:

.....
Ing. Branislav Vávra
starosta obce

Nájomca:

.....
Roman Pavlík
konateľ R&S Computer, s. r. o.