

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich ustanovení zákona číslo 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 261 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

## ZMLUVNÉ STRANY

**PRENAJÍMATEĽ:** Slovenská republika – Stredná odborná škola železničná  
V zastúpení : RNDr. Vladimír Korček, riaditeľ školy  
Sídlo: Palackého 14, 040 01 Košice  
IČO: 35570563  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR  
IBAN: SK [REDAKOVANÉ]  
IČO: 35570563  
DIČ: 2022108077

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**NÁJOMCA:** EUNICA MEDIA, s. r. o.  
sídlo: Mariánske nám. 30/5, Žilina 010 01  
IČO: 440 814 81  
DIČ: 2022616123  
IČ DPH: SK2022616123  
registrovaná v obchodnom registri Okresným súdom Žilina  
oddiel: Sro  
vložka: 20578/L  
Bankové spojenie: VÚB banka, a.s.  
číslo účtu: [REDAKOVANÉ]  
v zastúpení: Ing. Tomáš Kopicár, konateľ

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne prenajímateľ a nájomca ako „zmluvné strany“)

## ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI na nasledujúcom:

### I. PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

- 1.1 Predmet nájmu. Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do nájmu spoločné časti nehnuteľnosti, a to časť fasády budovy internátu školy, súpisné číslo 3073, stojacej na parcele registra „C“ č. 2412/5, zapísanej na liste vlastníctva č. 11530, k. ú. Stredné Mesto, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I, s rozmermi: **výška 27,4 m a šírka 42,25 m**, nachádzajúcu sa na východnej strane fasáde budovy tak, ako je táto plocha znázornená v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“).

EUNICA MEDIA, s. r. o.  
Mariánske nám. 30/5, 010 01 Žilina  
IČO: 44081481 DIČ: 2022616123  
IČ DPH: SK 2022616123

NÁJOMNÁ ZMLUVA  
EUNICA MEDIA, s. r. o.  
STRANA 1 / CELKOM STRÁN 5

- 1.2 Účel nájmu. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania pre účely výkonu jeho podnikateľskej činnosti v rozsahu predmetov podnikania zapísaných v príslušnom obchodnom registri, a to na účely umiestnenia reklamného zariadenia v súlade s návrhom umiestnenia ako je naznačené v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu Nájomné dohodnuté podľa Kapitoly 3. tejto Zmluvy. Akékoľvek rekonštrukčné úpravy na predmetnej fasáde nemajú vplyv na účinnosť tejto Zmluvy.
- 1.3 Nájomca sa zaväzuje vylúčiť na umiestnenom reklamnom zariadení propagovanie násillia, fašizmu, pornografie a výrobkov zakázaných právnymi predpismi (hlavne zákonom o reklame), ako aj zdržať sa propagácie politických strán či politických motívov.

## II. NÁJOMNÉ

- 2.1 Nájomné. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške **375,- EUR mesačne**, počas obdobia, kedy bude na reklamnom zariadení umiestnená reklamná plachta, resp. reklamný banner (ďalej len ako „Banner“). V prípade, že na reklamnom zariadení nebude umiestnený Banner po celú dobu trvania mesiaca, Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi len pomernú časť, a to 50 % z dohodnutej ceny nájmu, za obdobie (dni), kedy plocha nebola obsadená, ak z tejto zmluvy nevyplýva niečo iné (ďalej len ako „Nájomné“).
- 2.2 Splatosť Nájomného. Nájomné je splatné mesačne, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, ktorú je Prenajímateľ oprávnený vystaviť najskôr v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa platí nájomné. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní od doručenia Nájomcovi.
- 2.3 Čiasťkové Nájomné. V prípade, že Predmet nájmu sa bez zavinenia Nájomcu stane neužívateľným a Nájomca nemôže užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou alebo z iného dôvodu predpokladaného touto Zmluvou (napr. pri skoršom ukončení nájmu), Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi len pomernú časť Nájomného za obdobie, za ktoré Nájomca bol povinný platiť takú časť Nájomného.
- 2.4 Omeškanie. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením Nájomného alebo akejkoľvek ich časti, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zákonný úrok z omeškania podľa ust. § 369 ods. 1 prvá veta Obchodného zákonníka.

## III. PREVZATIE A UŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU

- 3.1 Prenechanie Predmetu nájmu do užívania. Prenajímateľ prenechá Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v stave, v akom sa ku dňu podpisu tejto Zmluvy nachádza. Nájomca vyhlasuje, že sa s Predmetom nájmu dôkladne oboznámil, Predmet nájmu a jeho technický stav je mu dobre známy a Predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza, preberá.
- 3.2 Nájomcovo právo užívania. Nájomca má právo na pokojné a nerušené užívanie Predmetu nájmu. Pre zamedzenie pochybností sa za pokojné a nerušené užívanie považuje aj pravidelné a bezproblémové umožnenie prístupu k Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa taktiež zaväzuje, že na nehnuteľnosti podľa čl. I bodu 1 nebudú umiestnené reklamné zariadenia iných osôb ako Nájomcu.
- 3.3 Zodpovednosť za údržbu a opravy. Prenajímateľ zodpovedá za údržbu a opravy Predmetu nájmu. Nájomca nie je ani povinný na vlastné náklady uskutočniť alebo zabezpečiť výmenu alebo opravy Predmetu nájmu. Nájomca však bude informovať Prenajímateľa o potrebe údržby alebo opráv. V prípade, že Prenajímateľ nevykoná, resp. nezačne vykonávať potrebné

opravy alebo údržbu Predmetu nájmu ani do 30 dní od doručenia oznámenia Nájomcu za týmto účelom, je Nájomca oprávnený uskutočniť takú údržbu a opravy na náklady Prenajímateľa.

- 3.4 Úpravy Predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený vykonať iba také úpravy Predmetu nájmu, ktoré sú výlučne spojené s montážou, demontážou a údržbou reklamného zariadenia a jeho príslušenstva.
- 3.5 Vlastníctvo k technologickým zariadeniam. Nájomca je výlučným vlastníkom všetkých držíakov, konštrukcií, osvetlenia, reklamných bannerov a iných technologických zariadení potrebných pre umiestnenie a inštaláciu reklamnej plochy po celú dobu trvania nájmu.
- 3.6 Zľava z Nájomného. V prípade, ak na Predmete nájmu vzniknú vady brániace riadnemu užívaniu Predmetu nájmu, má Nájomca právo na primeranú zľavu z Nájomného po dobu, za ktorú nemohol Predmet nájmu užívať riadne v súlade s touto Zmluvou. Za také vady možno pokladať vykonanie rekonštrukcie Stavby, údržba Stavby v rozsahu dlhšom ako 3 pracovné dni, vykonanie stavebných alebo iných technických úprav Stavby v rozsahu dlhšom ako tri (3) pracovné dni a iné dôvody, ak sa na tom Zmluvné strany dohodnú. Ak sa Predmet nájmu stane úplne alebo čiastočne neužívateľný, nie je tým dotknutý nárok Nájomcu túto Zmluvu ukončiť.
- 3.7 Povinnosti prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade akýchkoľvek úprav fasády vyžadujúcich odstránenie Banneru informovať o tom Nájomcu minimálne 60 dní pred začatím prác na fasáde. Nájomca v takom prípade odstráni reklamný banner na nevyhnutný čas potrebný na úpravu fasády, ktorý nesmie byť dlhší ako 14 dní. Za obdobie, keď je Banner odstránený, Nájomca nie je povinný platiť Nájomné. Náklady na odstránenie banneru a jeho opätovné osadenie znáša Nájomca.

#### IV. DOBA NÁJMU

- 4.1 Doba nájmu. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od **01.03.2020 do 28.02.2022** (ďalej len „Doba nájmu“).
- 4.2 Opcia. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca alebo Prenajímateľ v období najneskôr tri mesiace pred uplynutím Doby nájmu neoznámia písomne druhej strane, že má záujem o ukončenie Zmluvy, zmluva sa bez ďalšieho predlžuje na obdobie jedného roka. Predĺženie podľa predošlej vety môže nastať aj opakovane.
- 4.3 Ukončenie Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je možné ukončiť nasledovnými spôsobmi:
- (a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
  - (b) odstúpením od Zmluvy;
- 4.4 Odstúpenie Prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť zaslaním písomného oznámenia o odstúpení v prípade, ak:
- (a) Ak Nájomca užíva Predmet nájmu na iné účely ako je uvedené v článku 1.2 tejto Zmluvy, napriek tomu, že ho Prenajímateľ písomne vyzval na odstránenie takého porušenia a poskytol mu dodatočnú lehotu na nápravu najmenej v trvaní 30 dní od doručenia upozornenia;
  - (b) Ak Nájomca poškodzuje Predmet nájmu a neodstráni alebo nezačne odstraňovať také porušenie ani v lehote 30 dní od doručenia oznámenia Prenajímateľa za týmto účelom;



- (c) Ak Nájomca je v omeškani so zaplacením Nájomného dlhšie ako šesťdesiat (60) dní odo dňa jeho splatnosti a dlžné nájomné neuhradil ani po písomnej výzve od Prenajímateľa,
- (d) Ak Nájomca nebude mať Predmet nájmu obsadený viac ako 12 mesiacov.

V prípade odstúpenia Prenajímateľa podľa čl. 4.4. tejto Zmluvy je odstúpenie účinné uplynutím jedného (1) mesiaca od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia o odstúpení nájomcovi.

4.5 Odstúpenie Nájomcu. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak:

- (a) Predmet nájmu alebo jeho podstatná časť sa stane nespôsobilá na dohodnuté užívanie;
- (b) Nájomcovi zanikne oprávnenie na prevádzkovanie živnosti, na základe ktorej je oprávnený užívať Predmet nájmu;
- (c) Sa výrazne zmení dopravné riešenie okolitých komunikácií, ktoré by malo negatívny vplyv na marketingovú využiteľnosť fasády,
- (d) Ak sa predmet zmluvy stane neupotrebitelným. Neupotrebitelným sa stane pre nájomcu najmä vtedy, ak voľnému pohľadu na reklamnú plochu začne brániť zástavba, vzrastlá zeleň, v prípade úradného nariadenia odstrániť reklamné zariadenie, prehustenia reklamných nosičov, neobsadenosti Predmetu nájmu Bannerom trvajúcej dlhšie ako tri mesiace.

V prípade odstúpenia Nájomcu podľa článku 4.5. tejto Zmluvy je odstúpenie účinné uplynutím jedného (1) mesiaca od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia o odstúpení prenajímateľovi.

## V. OCHRANA ÚDAJOV

- 5.1 Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedia v súvislosti s uzatvorením tejto Zmluvy, a ktoré sa týkajú druhej Zmluvnej strany.
- 5.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že nebudú konať tak, aby svojim konaním spôsobili druhej Zmluvnej strane škodu, pokiaľ mohli predpokladať, že takáto škoda môže druhej Zmluvnej strane vzniknúť. V prípade takéhoto konania sa Zmluvné strany zaväzujú uhradiť druhej strane spôsobenú škodu, ktorej výška bude stanovená dohodou resp. určená nezávislým súdom.

## VI. DORUČOVANIE

- 6.1 Všetky oznámenia alebo výzvy, ktoré majú byť uskutočnené na základe tejto Zmluvy alebo ktoré sa vzťahujú k tejto Zmluve, musia byť uskutočnené v písomnej podobe, pokiaľ nie je výslovne uvedené inak, a príslušnej Zmluvnej strane doručené buď osobne, doporučeným listom alebo prostredníctvom kuriérskej služby, pokiaľ nie je stanovené alebo medzi Zmluvnými stranami dohodnuté inak.
- 6.2 Oznámenia alebo výzvy zasielané prostredníctvom kuriérskej služby alebo doručované osobne sa považujú za doručené okamihom ich prevzatia alebo odopretia ich prevzatia. Oznámenia alebo výzvy zasielané doporučeným listom sa považujú za doručené piaty deň po ich preukázateľnom odoslaní, pokiaľ nie je uvedené v tejto Zmluve inak. Pri dokazovaní doručenia bude stačiť preukázať, že doručenie bolo uskutočnené alebo odopreté.

- 6.3 Nasledujú adresy Zmluvných strán pre účely vyššie uvedeného článku o vyššie:
- (a) adresa Prenajímateľa: **Stredná odborná škola železničná**, Palackého 14, 010 04 Košice, Slovenská republika
  - (b) adresa Nájomcu: **EUNICA MEDIA, s. r. o.**, Mariánske nám. 30/5, Žilina 010 01, Slovenská republika.

## VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Akékoľvek dohody Zmluvných strán, či už písomné alebo ústne, týkajúce sa Predmetu nájmu, sa nahrádzajú touto Zmluvou.
- 7.2 Akékoľvek dodatky a zmeny tejto Zmluvy sú platné len v písomnej forme, po ich odsúhlasení a podpísaní oboma Zmluvnými stranami.
- 7.3 Táto Zmluva a vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia právom Slovenskej republiky. Vzťah založený touto zmluvou sa spravuje Obchodným zákonníkom a ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, ak je to aplikovateľné.
- 7.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená, že táto Zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ani v omyle. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že text tejto Zmluvy je určitým a zrozumiteľným vyjadrením ich vážnej a slobodnej vôle byť ňou viazaný, a že si Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, tejto v celom rozsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom k nej pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.
- 7.5 Táto Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) rovnopisoch, pričom jedno vyhotovenie obdrží každá zo Zmluvných strán.
- 7.6 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a je účinná od 01.03.2020.
- 7.7 K tejto Zmluve sú neoddeliteľným spôsobom pripojené nasledovné prílohy:  
Príloha č. 1 – Znázornenie predmetu nájmu a reklamnej plochy

V Košiciach dňa 14.02.2020

Stredná odborná škola železničná  
Palackého 14  
040 01 KOŠICE  
-6-

Za prenajímateľa:



V Žiline dňa 17.02.2020

**EUNICA MEDIA, s.r.o.**  
Mariánske nám. 30/5, 010 01 Žilina  
IČO: 44 081 481 DIČ: 2022616123  
IČ DPH: SK 2022616123

Ing. Tomáš Kopicár – konateľ  
EUNICA MEDIA, s. r. o.

RNDr. Vladimír Korček – riaditeľ  
Stredná odborná škola železničná





FOTOGRAFIE



Mariánske nám. 30/5, 010 01 Žilina  
IČO: 44 081 481 DIČ: 2022616123  
IČDPI: SK 2022616123