

Zmluva o nájme

č. zmluvy prenajímateľa: 49/140/2023

č. zmluvy nájomcu: TT_VET_A/2023

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola elektrotechnická Trnava

so sídlom
Sibírska 1
917 01 Trnava

IČO: 17055385
DIČ: 2021134071
IČ DPH: SK2021134071
Bank. spoj.: Štátna pokladnica
IBAN: SK64 8180 0000 0070 0049 6204

zastúpená: **PhDr. PaedDr. Tatiana Nevolná, PhD.** - riaditeľka školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. SWAN, a.s.

so sídlom
Landererova 12
811 09 Bratislava

IČO: 35680202
DIČ: 2020324317
IČ DPH: SK2020324317
Bank.spoj.: Tatrabanka, a.s.
IBAN: SK21 1100 0000 0026 2072 6338

zastúpená: **Ing. Pavol Páleník**, na základe plnej moci

zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., odd. Sa, vložka č. 2958/B

(ďalej len **nájomca**)

uzatvorili v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- (01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 5017 na parcele č. 5292/82, súpisné číslo 5954. Nehnuteľnosť je umiestnená na Sibírskej ulici č. 1, 917 01 Trnava. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časti priestoru o rozlohe 14 m² na streche budovy internátu a príslušenstvo (obslužný priestor) o rozlohe 7 m², špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, **spolu** o celkovej rozlohe **21 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom umiestnenia základňovej stanice telekomunikačného operátora – nájomcu, teda za účelom poskytovania elektronických komunikačných služieb nájomcu (ďalej len „**účel nájmu**“) prostredníctvom Verejnej elektronickej komunikačnej siete (ďalej len „VEKS“). Kópia výpisu z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájmovej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v obchodnom registri je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.

- (04) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa, študentov, návštevy a pod..

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.11.2023 do 31.10.2028**.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² časti priestoru na streche za rok je vo výške 200,00 € a nájomné za priestory príslušenstva za rok je vo výške 5,00 €.
- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (21 m²) za jeden kalendárny rok je vo výške 2.835,00 € (slovom dvetisícosemstotridsaťpäť eur), (výpočet: 200,00 € x 14 m² = 2.800,00 €, 5,00 € x 7 m² = 35,00 €, spolu 2.800,00 € + 35,00 € = 2.835,00 €).
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu - cena za služby, sú stanovené vo výške 77,00 € za rok a vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde k zvýšeniu týchto cien za služby, jednotlivé sadzby sa môžu upraviť na základe dohody zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.
- (04) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu - cena za elektrickú energiu, bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi podľa skutočnej mesačnej spotreby meranej podružným elektromerom podľa čl. 6 vo výške cien dodávateľa elektriny na základe dodávateľských faktúr. Za odber elektriny bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi nákupnú cenu, vrátane zložiek ceny za prenos elektriny, distribúciu elektriny a všetky ostatné služby spojené s dodávkou elektriny. Prenajímateľ priloží k faktúre za dodávku elektrickej energie aj kópiu faktúry jeho dodávateľa elektrickej energie za príslušné obdobie.
- (05) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (01) a (02) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (03) tohto článku. Celková cena nájmu za jeden rok je **2.912,00 bez DPH**.
- (06) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu**. Nájomné podľa bodu (05) sa upraví vždy k januáru na začínajúci kalendárny rok podľa miery inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 4 Splatnosť nájmného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu štvrťročne vopred.
- (02) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví jednotlivé faktúry najneskôr do konca prvého mesiaca každého kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa nájomné platí.
- (03) Úhrady cien za elektrickú energiu bude prenajímateľ vykonávať mesačne podľa skutočného odberu elektrickej energie. Dňom dodania služby je posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca, pokiaľ právny predpis nestanoví inak. Úhrady budú vykonávané bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom.
- (04) Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné platený prostredníctvom banky je splnený, ak príslušná platba bude v deň splatnosti platby odpísaná z bankového účtu nájomcu v prospech účtu prenajímateľa.

- (05) Faktúra musí obsahovať náležitosti podľa platných právnych predpisov a číslo tejto zmluvy, ktoré jej prideliť nájomca. V prípade, že faktúra nebude obsahovať stanovené náležitosti, nebude akceptovaná a bude vrátená nájomcom prenajímateľovi na prepracovanie, pričom nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi.
- (06) V prípade omeškania platby prenajímateľ má právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- (07) Lehota splatnosti faktúr je 30 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy. O tomto sa spíše preberací protokol s prílohou fotografií miesta nájmu a stavu podružného meradla elektriny.
- (02) Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. (03) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Všetky vnútorné stavebné úpravy na predmete nájmu, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t.j. Trnavského samosprávneho kraja). Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu. V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. Trnavským samosprávnym krajom.
- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 1.000,00 €.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu alebo jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.).
- (07) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov ochrany pred požiarom podľa zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. v platnom znení a zákon a predpisy ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (08) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a po odsúhlasení zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (09) Nájomca je oprávnený po celý rok, dvadsaťštyri hodín denne, sedem dní v týždni vrátane víkendov, štátnych sviatkov a ďalších dní pracovných pokoja užívať predmet nájmu, teda k nemu vstupovať a ďalej je oprávnený za účelom prístupu k predmetu nájmu bez výhrad

užívať i súvisiace priestory. Pri vstupe do budovy sa vždy zahlási na vrátnici školy, kde mu budú vydané kľúče od strechy.

- (10) Nájomca písomne oznámi prenajímateľovi zoznam osôb oprávnených k vstupu k zariadeniam nájomcu. Kľúče od budovy budú na proti podpisu odovzdané oprávnenej osobe. Tento zoznam bude obsahovať tieto informácie: meno a priezvisko, číslo OP alebo cestovného pasu, meno zamestnávateľa. Prenajímateľ akceptuje posledný nájomcom oznámený zoznam osôb ako aktuálny. Nájomca môže tento zoznam aktualizovať podľa vlastného uváženia.
- (11) Nájomca sa zaväzuje zreteľne označiť všetky zariadenia v jeho vlastníctve, ako aj realizované káblové dátové trasy a hlásiť akékoľvek zmeny týchto údajov. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na aktualizáciu týchto informácií podľa potreby a ich požadovanie od nájomcu. Ďalej si vyhradzuje právo na fyzické preverenie týchto parametrov vlastným technikom.
- (12) Nájomca sa zaväzuje uhradiť akýkoľvek rozdiel na dohodnutom nájomnom vzniknutý nahlásením nepravdivých údajov (podľa bodu 11), ako aj akúkoľvek škodu vzniknutú jeho konaním alebo činnosťou.
- (13) Nájomca je oprávnený inštalovať na Predmete nájmu v súlade s Prílohou b/ Zmluvy konštrukcie/nosiče/držiaky a umiestňovať na nich zariadenia nevyhnutné na uskutočnenie svojich aktivít a prevádzkovanie VEKS. Samotný spôsob inštalácie predmetu nájmu musí nájomca pred samotnou inštaláciou mať odsúhlasený prenajímateľom. Vzhľadom na to, že predmet nájmu bude umiestnený na streche stavby, kde by mohlo dôjsť k poškodeniu strechy a následnému zatekaniu, je nájomca povinný v prípade takéhoto poškodenia, strechu opraviť a udržiavať v takom stave, aby ku zatekaniu nedošlo. Nájomca je oprávnený v súlade s požiadavkami prevádzky VEKS technologickú infraštruktúru resp. jednotlivé zariadenia vymieňať, inovovať, resp. dopĺňať, avšak vždy v súlade so Zmluvou a v rámci Predmetu nájmu dohodnutého Zmluvou. V prípade inštalácie nového zariadenia nad rámec Prílohy b/ bude prílohu oznámenia tvoriť vždy návrh technického riešenia alebo tzv. zápis z obhliadky, obsahujúci technickú špecifikáciu zariadenia s vyznačeným plánovaným umiestnením. Rozšírenie Predmetu nájmu je možné výhradne na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.
- (14) Prenajímateľ týmto nájmom nie je obmedzený v blízkosti prenajatej plochy, prenajať priestory ďalšiemu nájomcovi s totožným alebo obdobným predmetom podnikania.

Článok 6

Dodacie a technické podmienky elektrickej energie

- (01) Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi montáž elektrického napojenia s podružným meraním spotreby elektrickej energie a nepretržitý (t.j. 24 hodín denne) odber elektrickej energie.
- (02) Množstvo odobratej elektrickej energie nájomcom bude merané elektromerom nájomcu na dohodnutom odbernom mieste.
- (03) Pri obmedzení alebo prerušení dodávky elektrickej energie z dôvodu plánovanej rekonštrukcie, opravy, údržby a revízie energetických zariadení je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi začiatok a skončenie obmedzenia alebo prerušenia písomne na emailovú adresu: helpdesk@swan.sk alebo telefonicky vopred na tel. číslo +421 908 706 819 minimálne 14 dní vopred alebo do 24 hodín od okamihu kedy sa o danej skutočnosti dozvedel.
- (04) Na požiadanie nájomcu prenajímateľ kedykoľvek umožní kontrolu odpočtu množstva fakturovanej elektrickej energie.
- (05) Ak dôjde k poruche elektromeru, nájomca zabezpečí obnovenie činnosti meradla v čo najkratšom možnom čase. Počas nefunkčnosti meradla sa množstvo odobratej elektrickej energie určí odhadom so zreteľom na podobné podmienky a hodnoty za predošlé fakturačné obdobie. Nájomca je povinný zabezpečiť overovanie meradla.
- (06) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prípadné obmedzenia spotreby elektrickej energie pri stave núdze v zmysle zákona o energetike a súvisiacich predpisov.

- (07) Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akékoľvek úpravy na svojom zariadení, ktoré by viedli k zvýšeniu alebo zníženiu spotreby elektrickej energie.
- (08) Nájomca je povinný zabezpečiť časti meracieho zariadenia a časti, ktorými prechádza nameraná elektrina proti neoprávnenej manipulácii.
- (09) Ak sa zistí pri preskúšaní meracieho zariadenia, že udáva hodnotu, ktorá sa odchyľuje od skutočnej hodnoty viac než pripúšťa technická norma, uhradí zvýhodnená zmluvná strana do 14 dní od preskúšania čiastku zodpovedajúcu chybe v údajoch, a to odo dňa, keď chyba vznikla, ak sa tento deň nedá určiť, tak odo dňa posledného odpočtu meracieho zariadenia. Pri stanovení čiastky sa prihliadne k výške obvyklej spotreby za dané obdobie.

Článok 7 Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
 - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b/ vzájomnou dohodou
 - c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. (02) tohto článku
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. (03) tohto článku.
- (02) **Prenajímateľ môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
 - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - b/ nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4 napriek tomu, že ho prenajímateľ na omeškanie s úhradou nájomného písomne upozornil
 - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d/ prenajímateľ stratil možnosť prenájmu stavby vzhľadom na rozhodnutie vlastníka stavby Trnavského samosprávneho kraja.
 - e/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t.j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu
 - f/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa
- (03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
 - a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
 - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (04) **Výpovedná lehota** je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. V prípade výpovede podľa čl. 7 ods. 2) písm. d/ uplynie výpovedná lehota termínom rozhodnutia vlastníka stavby o ukončení možnosti prenájmania stavby prenajímateľom.
- (05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 8 Záverečné ustanovenia

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.

- (02) Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Ak táto zmluva neustanovuje inak, tak akékoľvek oznámenie, žiadosť, požiadavka, vzdanie sa práva, súhlas, schválenie alebo akákoľvek iná komunikácia, ktorá sa vyžaduje alebo je povolená podľa tejto zmluvy (ďalej len ako „**Oznámenie**“), bude urobené v písomnej forme v slovenskom jazyku a bude sa považovať za doručené, ak bude doručené osobne alebo poštovou doporučenou listovou zásielkou a poštovým vopred uhradeným príslušným odosielateľom na adresu danej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorá bude v súlade s týmto bodom zmluvy oznámená zmluvnej strane písomne najmenej 5 (päť) pracovných dní vopred. V prípade neúspešného doručenia Oznámenia doporučenou listovou zásielkou sa zásielka bude považovať za doručenú najneskôr v deň, kedy sa riadne odoslaná zásielka podľa tejto zmluvy vráti odosielateľovi ako neprevzatá v odbernej lehote alebo nedoručená z iného dôvodu na strane adresáta. Akékoľvek Oznámenie podľa tejto zmluvy bude považované za riadne doručené aj vtedy, ak adresát odmietne prevziať takéto Oznámenie.
- (04) Prílohami tejto zmluvy sú:
a/ kalkulačný list výpočtu nákladov
b/ návrh technického riešenia
c/ kópia výpisu z obchodného registra
d/ plnomocenstvo na podpisovanie
- (05) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou číslovaného písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- (06) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a súhlase Trnavského samosprávneho kraja a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- (07) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.

V Trnave, dňa.....

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
PhDr. PaedDr. Tatiana Nevolná, PhD.
riaditeľka školy

.....
Ing. Pavol Páleník

Príloha a/

Kalkulačný list výpočtu nákladov

Spotreba elektrickej energie:	2,00 € / rok
Spotreba tepla:	0,80 € / rok
Spotreba vodné+stočné:	0,12 € / rok
Spotreba dažďovej vody:	1,12 € / rok
Komunálny odpad:	0,74 € / rok
Správna réžia:	72,22 € / rok

Spolu: **77,00 € / rok**