

NÁJOMNÁ ZMLUVA
č. PO_OKR_0018/2021

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Prenajímateľ: Prešovský samosprávny kraj

V zastúpení správcu: **Hotelová akadémia**
Sídlo: Baštová 3182/32
080 01 Prešov

IČO: 00162191
IČ DPH: -----
DIČ: 2021240562
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK89 8180 0000 0070 0051 8258
Štatutárny orgán: MVDr. Jozef Šenko, riaditeľ školy
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

1.2. Nájomca: **SWAN, a. s.**
sídlo: Landererova 12, 811 09 Bratislava
IČO: 47 258 314
IČ DPH: SK2120112522
DIČ: 2120112522
zapísaná: v OR Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 6198/B
bankové spojenie: Tatra banka a. s., Bratislava
číslo účtu / IBAN: SK20 1100 0000 0026 2400 7381, SWIFT: TATRSKBX
v zastúpení: Ing. Stanislav Verešvársky,
na základe plnomocenstva zo dňa: 10.3.2020
(ďalej len ako „Nájomca“)

1.3. Prenajímateľ a Nájomca uzatvárajú medzi sebou v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení túto Nájomnú zmluvu (ďalej len ako „Zmluva“).

2. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Na základe Zmluvy:
- 2.1.1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi plochu na streche budovy, v rozsahu, spôsobom a za podmienok ďalej dohodnutých,
 - 2.1.2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi plochu na streche budovy pre vybudovanie a prevádzkovanie elektronickej komunikačnej siete (špecifikované v článku 3. tejto Zmluvy),
 - 2.1.3. sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi za prenájom plochy na streche budovy a za prenájom nebytových priestorov v budove nájomné vo výške, spôsobom a za podmienok ďalej dohodnutých Zmluvou v článku 5.

3. PREDMET NÁJMU

- 3.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy nehnuteľného majetku vo vlastníctve PSK nachádzajúcej sa v meste Prešov, zapísaného na LV č. 12718 k. ú. Prešov v meste Prešov, na Okružnej ulici 3054/18, na budove súp. č. 3054 na parcele KN C 262/1 (ďalej len "Budova").
- 3.2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi plochu na streche časti Budovy – hádzanárskej haly o výmere 2m² (ďalej len „Plocha“), pre inštaláciu pomocných zariadení, kabeláže a osadenie základňovej stanice (ďalej len „technické zariadenie“).
- 3.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne tarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie predmetu nájmu Nájomcom v súlade s touto Zmluvou.

4. ÚČEL NÁJMU

- 4.1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu („Plochu“) za účelom umiestnenia technologických zariadení a anténnych jednotiek pre zriadenie a prevádzkovanie verejnej elektronickej komunikačnej siete Nájomcu zriadenej v súlade so zákonom č. 351/2011 o elektronických komunikáciách (ďalej len ako „ZEK“) a za účelom poskytovania elektronických komunikačných služieb v súlade so ZEK.
- 4.2. Účel nájmu možno zmeniť iba v prípade, ak dá vopred k tomu Prenajímateľ písomný súhlas.

5. VÝŠKA, SPLATNOSŤ A SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO A PLATIEB ZA ENERGIE A SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

- 5.1. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov o cenách ponúknutou výškou nájomného v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien zo dňa 13.04.2021 a ponuky uchádzača (nájomcu). výška nájomného je ku dňu podpisu zmluvy nasledovná:
- 150,00 €/m²/ročne.
- Zmluvné strany sa záväzne dohodli, že výška nájomného za kalendárny rok bola vzájomnou dohodou zmluvných strán stanovená na 300,00 EUR bez DPH (tristo eur) ročne (ďalej len ako „Nájomné“).
- 5.2. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
- 5.3. Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať formou polročných splátok, uhrádzaných popredu na základe faktúry, ktorú vystaví Prenajímateľ do 15. dňa v mesiaci, ktorý predchádza polroku za ktorý je nájomné fakturované so splatnosťou 30 (tridsať) dní odo dňa vystavenia faktúry.
- 5.4. Súčasťou Nájomného nie je úhrada za spotrebovanú elektrickú energiu. Tieto, ale aj iné náklady budú hradené paušálnou sumou **30,00 €** ročne.
- 5.5. Ak doba nájmu začne plynúť, alebo sa ukončí v priebehu kalendárneho roka, výška Nájomného bude znížená pomerne podľa počtu dní skutočného nájmu.
- 5.6. Nájomca je povinný uhrádzať Nájomné prevodom alebo vkladom výhradne na bankový účet Prenajímateľa určený v bode 1.1. Zmluvy (ďalej len ako „Účet“). Nájomné je zaplatené včas, ak bolo v posledný deň jeho splatnosti pripísané na Účet.
- 5.7. V prípade omeškania s úhradami platieb nájomného a prevádzkových nákladov je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

- 5.8. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru kladnej inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa pre násobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok.

6. DOBA NÁJMU

- 6.1. Nájomný pomer založený Zmluvou sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa účinnosti Zmluvy, (ďalej len ako „Obdobie“).
- 6.2. Predmet nájmu bude odovzdaný do užívania na základe odovzdávacieho protokolu.
- 6.3. Nájomný vzťah založený Zmluvou končí:
- 6.3.1. po vzájomnej dohode zmluvných strán v písomnej forme;
 - 6.3.2. odstúpením od tejto Zmluvy jednou zo zmluvných strán zo zákonných dôvodov;
 - 6.3.3. výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
- 6.4. Odstúpenie od Zmluvy je jednostranným právnym úkonom. Odstúpenie od Zmluvy musí mať písomnú formu, musí v ňom byť uvedený dôvod, pre ktorý Prenajímateľ alebo Nájomca od Zmluvy odstupuje a musí obsahovať podpis Prenajímateľa alebo Nájomcu, inak je odstúpenie neplatné.

7. ÚDRŽBA A VYUŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU

- 7.1. Nájomca je oprávnený inštalovať na Predmete nájmu konštrukcie/nosiče/držiaky a umiestňovať na nich antény nevyhnutné na uskutočnenie svojich aktivít. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení inštalovaných na/v Predmete nájmu a tvoriacich nedeliteľnú súčasť jeho podnikania.
- 7.2. Nájomca je oprávnený z dôvodu poruchy alebo poškodenia zariadenia spôsobené vyššou mocou (napr.: blesk, víchrica, krupobitie) tieto zariadenia vymeniť, resp. opraviť aj bez súhlasu Prenajímateľa.
- 7.3. Nájomca je povinný inštalovať konštrukcie v zmysle bodu 7.1. Zmluvy v dobrom technickom stave a v takomto stave ich udržiavať počas celého trvania nájomného vzťahu.
- 7.4. Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy ako aj predpisy o ochrane pred požiarmi.
- 7.5. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu preukázateľne spôsobenú Nájomcom na majetku Prenajímateľa pri inštalácii konštrukcií.
- 7.6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na majetku Prenajímateľa preukázateľným nepriaznivým pôsobením konštrukcií a zariadení na majetok Prenajímateľa. Takto vzniknutú škodu je nájomca povinný odstrániť v lehote dohodnutej oboma zmluvnými stranami na základe odsúhlasenia (postačujúceho formou písomne-elektronicky).V prípade neodstránenia škody nájomcom je škodu oprávnený odstrániť na náklady nájomcu sám prenajímateľ alebo prostredníctvom tretej osoby, všetko na náklady nájomcu.
- 7.7. Prenajímateľ zodpovedá Nájomcovi za škodu na konštrukciách a zariadení, ktorú úmyselne spôsobil sám alebo osoby, ktorým umožnil prístup do/na Predmet nájmu a neupozornil ich na existenciu zariadení nájomcu.
- 7.8. Drobné opravy a náklady na bežnú údržbu / do 100,-EURO / spojené s využívaním Predmetu nájmu idú na ťarchu Nájomcu.

- 7.9. Všetky opravy, zhodnotenia a údržbu, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi a nájomca nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do opráv, zhodnotenia a údržby predmetu nájmu. 10.2
10.3
10.4
- 7.10. Nájomca je oprávnený na svoje vybudované konštrukcie nosiče brázy/výložníky umiestnené v/na Predmete nájmu umiestňovať ďalšie svoje telekomunikačné zariadenia/antény z dôvodu modernizácie, resp. zvýšenia kvality poskytovaných elektronických komunikačných služieb. Každý takýto zámer je Nájomca povinný ohlásiť Prenajímateľovi najmálne 7 dní vopred, a to písomnou/mailovou formou. V prípade rozširovania Predmetu nájmu NIE JE Nájomca oprávnený vykonať takúto zmenu/rozšírenie Predmetu nájmu o ďalšiu „Plochu“ bez písomného súhlasu Prenajímateľa alebo uzavretia dodatku k tejto Zmluve. 10.5
10.6
10.7
- 7.11. Nájomca je oprávnený dať svoje zariadenia/konštrukcie do dohľadu alebo postúpiť užívacie právo naň tretím osobám za telekomunikačným účelom LEN spoločnosti SWAN Mobile, a.s.
- 7.12. V prípade vzniku odpadu pri využívaní a servise zariadenia jeho odstránenie zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

8. OCHRANA PROTI RUŠENIU

- 8.1. Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu inštalovať akékoľvek zariadenia či už vlastné, alebo inej tretej osoby (nachádzaš sa nájomcu), ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom ovplyvňovať činnosť zariadení Nájomcu, nakoľko zodpovedá za škody a straty spôsobené prípadným zabránením šíreniu signálu a prenosu dát v zmysle zákona č. 351/2011 o elektronických komunikáciách. 10.8
10.9
10.10
- 8.2. Nájomca vyhlasuje, že ním inštalované rádiokomunikačné zariadenia vrátane anténnych jednotiek nie sú zdravotne škodlivé a nepredstavujú nebezpečenstvo ani pre vysielanie či príjem jestvujúcich zariadení alebo zariadení, ktoré majú byť inštalované a sú namontované osobitne pre príjem televíznych či rádiových programov, elektronických zabezpečovacích systémov alebo iných systémov inštalovaných v mieste Prenajímateľa a vyžarujúceho rádiové frekvencie.
- 8.3. V prípade, ak by došlo k rušeniu, zmluvná strana spôsobujúca rušenie sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na jeho odstránenie. V prípade, že táto zmluvná strana nevykoná všetky dostupné opatrenia na odstránenie rušenia v lehote 30 dní od jeho zistenia poškodenou stranou a oznámenia druhej zmluvnej strane v písomnej výzve, má právo poškodená zmluvná strana odstúpiť od zmluvy s účinnosťou od dňa doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane so 6 mesačnou výpovednou lehotou. Na možnosť odstúpenia od zmluvy je poškodená zmluvná strana povinná druhú zmluvnú stranu v písomnej výzve upozorniť.

9. PRÍSTUP K PREDMETU NÁJMU

- 9.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi prístup k Predmetu nájmu do 24 hodín po nahlásení požiadavky na kontaktné číslo 0948 883 685.

10. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 10.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho udržiavať. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinnosti Nájomcov vzniká.

- 10.2 Prenajímateľ je povinný zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach vzťahujúcich sa k Zmluve, Predmetu nájmu, ako aj k objektu inštalovaného zariadenia Nájomcu.
- 10.3 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetku škodu, ktorú preukázateľne spôsobil sám, príp. jeho zamestnanci alebo obchodní partneri v súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou.
- 10.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a ktoré svojím rozsahom nezodpovedajú bežnej údržbe a drobným opravám a je povinný umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
- 10.5 Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiadúcemu poškodeniu, resp. zničeniu.
- 10.6 V prípade skončenia nájomného vzťahu založeného Zmluvou je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 10.7 Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil na Predmete nájmu, ktoré tvorili nedeliteľnú časť jeho podnikania, na vlastné náklady a v lehote jedného mesiaca počnúc dňom skončenia nájomného vzťahu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak. V prípade, že Nájomca si nespĺni svoju povinnosť demontáže a odvozu v lehote dohodnutej zmluvnými stranami, Prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia Nájomcu a zabezpečiť na náklady Nájomcu ich úschovu.
- 10.8 Prenajímateľ je povinný informovať prípadného nového správcu/nadobúdateľa o tomto nájomnom vzťahu s Nájomcom.
- 10.9 Prenajímateľ zabezpečil Nájomcovi poskytnutie jednofázovej elektrickej prípojky 230/25A („ďalej len TPM“).
- 10.10 Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi alebo jeho dodávateľom súhlas s inštaláciou telekomunikačných rozvodov v Budove za účelom zabezpečenia pripojenia technológie na verejnú elektronickú komunikačnú sieť/optiku.
- 10.11 Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť Nájomcovi 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 zásahy, pri ktorých je možné očakávať odstávku dodávky elektrickej energie, a to minimálne 14 dní vopred, cestou bežného styku. V mimoriadnych prípadoch je Prenajímateľ povinný oznámiť potrebu vykonania zásahov podľa tohto odseku bez zbytočného odkladu na **Dohľadové centrum** spoločnosti SWAN: **t.č. 0908 706 819, e-mail: helpdesk@swan.sk**. Zoznam kontaktných údajov na osoby Prenajímateľa a Nájomcu potrebných na plnenie Zmluvy tvorí Prílohu č. 1. tejto Zmluvy (ďalej len ako „**Zoznam**“). Každá zo zmluvných strán je oprávnená bez uvedenia dôvodu vymeniť svoje osoby uvedené v Zozname.
- 10.12 Prenajímateľ nie je zodpovedný za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi v prípade prerušenia dodávky elektrickej energie, ak Prenajímateľ toto prerušenie nespôsobil úmyselne.
- 10.13 Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu vo výkone jeho práv určených Zmluvou.
- 10.14 Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša nájomca sám.
- 10.15 Všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu vybudovaním a prevádzkovaním technického zariadenia nájomcu, je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v plnom rozsahu a bez nároku na refundáciu škôd, ktoré týmto konaním vzniknú.
- 10.16 V prípade vzniku poistnej udalosti na majetku prenajímateľa je nájomca povinný túto udalosť prenajímateľovi nahlásiť bezodkladne (najneskôr do 48 hodín). Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o poistnej udalosti písomnou formou na adresu Prenajímateľa uvedenú v bode 1, alebo telefonicky na kontaktné číslo 0948 883 685.

- 10.17 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť v predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
- 10.18 Zmluvné strany konštatujú, že zodpovednosť za revízne správy týkajúce sa bleskozvodov na Budove v zmysle platných právnych predpisov nesie v plnom rozsahu Prenajímateľ.

11. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

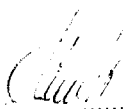
- 11.1 Vzťahy zmluvných strán založené Zmluvou, ak ich Zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 11.2 Ak Zmluva neustanovuje inak, všetky nároky vyplývajúce zo Zmluvy musia byť voči druhej strane uplatnené písomne, a to doporučeným listom alebo odovzdané osobne. V prípade poštového styku sa za deň uplatnenia nároku považuje deň doručenia doporučeného listu poštovým úradom na adresu uvedenú na tejto Zmluve, a v prípade, že v budúcnosti dôjde k zmene adresy zmluvnej strany, tak na adresu zmluvnej strany uvedenú v danom čase.
- 11.3 Akékoľvek zmeny a doplnky Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
- 11.4 Zmluva je vyhotovená v 6 (šiestich) rovnopisoch, 2 (dva) rovnopisy pre Prenajímateľa, a 2 (dva) pre Nájomcu, 2 (dva) rovnopisy sú určené pre potreby vlastníka majetku – Prešovský samosprávny kraj.
- 11.5 Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa najskôr však dňom schválenia PSK v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK. Súhlas PSK s uzatvorením tejto nájomnej zmluvy sa stane jej neoddeliteľnou prílohou.
- 11.6 Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

Prílohy:

Príloha č.1 Zoznam kontaktných údajov

za Prenajímateľa

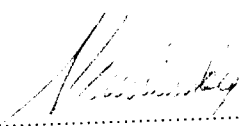
Prešove, dňa 14.15.2021



MVDr. Jozef Šenko
Riaditeľ školy

za Nájomcu

V Bratislave, dňa 11.5.2021



Ing. Stanislav Verešvársky
Splnomocnenec

SWAN, a.s.
IČO: 47512
Slovenská republika
105 01 Bratislava
IČ DPH: SK2120