Zmluva o nájme
uzatvorená podľa ustanovení § 663 nasl. Občianskeho zákonníka
medzi

Prenajímateľom: **Spojená škola**

zastúpená: Mgr. Mária Futejová, riaditeľka školy
sídlo: SNP 16, 083 01 Sabinov
IČO: 42 383 153
DIČ: 202 413 04 60
Bankové spojenie:
Číslo účtu IBAN:

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: **JaMiNet, s.r.o.**

zastúpený : Mgr. Martin Šuhaj, konateľ
Sídlo: 083 01 Drienica 717
IČO: 50 612 743
DIČ: 212 039 80 71
Zapísaná: OR, Okresný súd Prešov, odd. Sro, vložka č. 33752/P
Bankové spojenie :
Číslo účtu:

(ďalej len nájomca)

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len „PSK“) v správe prenajimáteľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dohodnutej dobe predmet nájmu uvedený v čl. I tejto zmluvy, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a platbu za energie a služby spojené s nájmom.

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v Sabinov na ulici SNP 16, súp. číslo 2143, na parcele č. 2665/13 – zastavaná plocha o výmere 495 m2, zapísaná na LV č. 1421, vedeným Katastrálnym úradom v Sabinove, Správa Katastra Sabinov, pre katastrálne územie Sabinov.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nebytového priestoru vymedzeného v bode 1 tejto zmluvy , a to:
   a) časť strešnej plochy nachádzajúcej sa na streche budovy internátu Spojenej školy s celkovou výmerou 10 m^2 za účelom umiestnenia antén,

b) časť ostatných priestorov – stena strojovne výťahu blok B – na umiestnenie 2 ks technolgického racku s celkovou výmerou 6 m^2

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení prenajímať predmet nájmu a že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom prekážať nájomcovi v užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.

II.
Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Predmet nájmu za účelom umiestnenia technologických zariadení a anténnych jednotiek pre riadne zriadenie a prevádzkovanie verejnej elektronickej komunikačnej siete nájomcu zriadenej v súlade so zákonom č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciach (ďalej len ako „ZEK“) a za účelom poskytovania elektronických komunikačných služieb v súlade so ZEK.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať predmet nájmu v zmysle svojho predmetu podnikania zapísaného v OR, Okresný súd Prešov, odd. Sro, vložka č.17056/P.
3. Účel nájmu možno zmeniť iba v prípade, ak dá vopred k tomu prenajímateľ písomný súhlas.
4. Nájomca sa dôkladne oboznámil s predmetom nájmu a jeho celkovým stavom pred uzatvorením tejto zmluvy. Predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

III.
Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Zmluvné strany sa záväzne dohodli, že výška nájomného za kalendárny rok odo dňa účinnosti Zmluvy bola stanovená na **1 730,00 EUR** (slovom jedentisícsedemstotridsať eur) a pozostáva z:

• strešná plocha	10 m^2 x 140 Eur	1 400,00 Eur
• ostatný priestor	6 m^2 x 55 Eur	330,00 Eur
Nájomné za rok celkom		**1 730,00 Eur**

2. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať štvrťročne vo výške **432,50 €** (slovom štyristotridsaťdva eur 50 centov) vopred na číslo účtu IBAN na základe faktúry vystavenej prenájimateľom. Nájomné je zaplatené včas, ak bolo v posledný deň jeho splatnosti pripísané na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli , že nájomca bude akceptovať infláciu v SR podľa reálneho inlačného indexu, ktorý je zverejnený Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Úprava nájomného vo výške inflácie bude realizovaná v zmysle § 11 ods. 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení formou písomného oznámenia za strany prenajímateľa preukázateľne doručeného nájomcovi. Inflačné trendy sa budú do výšky nájomného premietať vždy k 1. januáru v roku, teda prvykrát môže byť upravená cena nájmu od 1. januára 2018 o mieru inflácie za rok 2017. Zvýšené nájomné bude nájomcovi doúčtované vo faktúre.
4. Súčasťou nájomného nie je úhrada za spotrebovanú elektrickú energiu.

5. Ak doba nájmu začne plynúť alebo sa ukončí v priebehu kalendárneho štvrťroka, výška nájomného bude znížená pomerne podľa dní uskutočneného nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s platbou nájomného, prenajímateľsi môže uplatniť voči nájomcovi úroky z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

IV.
Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Nájomca uhrádza platby za spotrebovanú elektrickú energiu vždy po uplynutí príslušného kalendárneho štvrťroka, podľa výšky skutočne spotrebovanej elektrickej energie, zistenej podľa umiestneného merača elektrickej energie, ktoré dodá na vlastné náklady nájomca.
2. Platbu za spotrebovanú elektrickú energiu uhradí nájomca na číslo účtu IBAN SK na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. V prípade, že počas trvania zmluvy vzniknú v súvislosti s užívaním predmetu nájmu ďalšie prevádzkové náklady (daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálny odpad a pod.), budú tieto náklady nájomcovi refakturované.

V.
Doba nájmu

1. Nájomný pomer založený zmluvou sa uzatvára na dobu neurčitú od 1. októbra 2017, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Nájomný vzťah založený zmluvou sa skončí:
   - uplynutím doby nájmu,
   - po vzájomnej dohode uzavretej v písomnej forme,
   - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa bez uvedenia dôvodu,
   - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu bez uvedenia dôvodu.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Účinky doručenia výpovede sú splnené aj vtedy, ak príjemca výpovede si túto nevyzdvihol v odbernej lehote alebo jej prevzatie bezdvôvodne odmietol.
4. Aj po ukončení tejto zmluvy zostávajú v platnosti a účinnosti ustanovenia týkajúce sa práv a povinností strán v súvislosti s ukončením nájmu a tejto zmluvy.

VI.
Prístup k predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok, vrátane sobôt, nedieľ a sviatkov. Uvedený prístup k predmetu nájmu bude zabezpečený prostredníctvom kľúču od vchodu, prípadne od ďalších priestorov potrebných na sprístupnenie predmetu nájmu.
2. Prístup k predmetu nájmu budú môcť mať iba nájomca alebo ním splnomocnené osoby. Nájomca dodá prenajímateľovi zoznam osôb majúcich oprávnenie na prístup k miestu, kde sa nachádza predmet nájmu.

VII.
Údržba a využívanie predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený inštalovať na predmete nájmu konštrukcie a antény nevyhnutné na uskutočnenie svojích aktivít. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení a strojov, ktoré inštaloval na predmete nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi s dostatočným predstihom opis plánovaných prác a inštalovaných 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 zodpovedá prenajímateľovi za škodu, preukázateľne spôsobenú nájomcom na majetku prenajímateľa pri inštalácii konštrukcií.
4. Nájomca je povinný hradiť náklady na bežnú údržbu predmetu nájmu.

VIII.
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 nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu.
2. Nájomca vyhlasuje, že ním inštalované zariadenia nie sú zdraviu škodlivé a nepredstavujú ani nebezpečenstvo pre vysielanie či príjem jestvujúcich zariadení a osobitne pre príjem televíznych či rádiových programov, alarmov alebo iných systémov zavedených v mieste prenajímateľa a využívajúcich rádioelektrické frekvencie.

IX.
Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ:

a) odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na užívanie,
b) zabezpečí, aby v tomto stave bol počas celej doby nájmu,
c) súhlasí s montážou systémov antén, káblových trás, ktoré za účelom umiestnenia technológie urobí nájomca na vlastné náklady,
d) vyhlasuje, že prenajímané priestory sú v bezpečnom stave a zodpovedajú platným predpisom BOZP, PO a hygieny,
e) vykonáva priebežne kontrolu dodržiavania podmienok zmluvy ,
f) nezodpovedá za pomôcky a materiál nájomcu,
g) nie je zodpovedný za škody, ktoré vzniknú nájomcovi v prípade prerušenia dodávky elektrickej energie, ak prenajímateľ toto prerušenie nespôsobil,
h) je povinný informovať prípadného nového správcu, resp. majiteľa objektu o tomto nájomnom vzťahu s nájomcom.

Nájomca:

a) sa zaväzuje užívať priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve ,
b) sa zaväzuje vykonať umiestnenie zariadenia spôsobom zodpovedajúcim príslušným štátnym normám pre osadzovanie takejto konštrukcie,
c) nesmie vykonávať úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, a to ani na svoj náklad, v odôvodených prípadoch tak môže vykonať iba po predchádzajúcej konzultácii a po schválení prenajímateľa na vlastné náklady,
d) bežnú údržbu zariadenia si nájomca vykonáva na vlastné náklady,
e) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu,
f) je povinný starať sa , aby nevznikla škoda, zodpovedá za každé poškodenie prenajatých priestorov vrátane zariadenia, v dôsledku krádeže alebo neodbornou manipuláciou s majetkom a zaväzuje sa prípadnú škodu uhradiť do jedného mesiaca po jej vyčíslení,
g) nesmie prenechať nebytový priestor do užívania tretím osobám,
h) 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 odstúpenia od tejto zmluvy, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak,
i) v prípade, že si nájomca nesplní svoju povinnosť demontáže a odvozu v lehote dohodnutej zmluvnými stranami, prenajímateľ môže dať demontovať zariadenie nájomcu a zabezpečiť na náklady nájomcu ich úschovu,
j) platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojených s nájmom.

X.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy dodatkom k tejto zmluve.
2. Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
3. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných predpisov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží prenajímateľ a dve nájomca.
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.

V Sabinove dňa 12. septembra 2017

Prenajímateľ: Nájomca:

....

Mgr. Mária Futejová
riaditeľka školy

Mgr. Martin Šuhaj
konateľ