

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená v súlade s ustanovením § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

1. ZMLUVNÉ STRANY

- 1.1. Prenajímateľ **Základná škola, Štúrova 1115, Šaštín-Stráže**
Štúrova 1115
908 41 Šaštín-Stráže
IČO: 37837052
DIČ: 2021621206
v zastúpení: Ing. Ľubomír Galuš
adresa na doručovanie: Štúrova 1115, Šaštín-Stráže
mail: zssastin@gmail.com
kontaktná osoba: lgalus@azet.sk

(Ďalej len „Prenajímateľ“)

a

- 1.2. Nájomca
obchodné meno: **EHS, s.r.o.**
sídlo: Pplk. Pljuša 8, 909 01 Skalica
IČO: 36254002
IČ DPH: SK2020187092
zapísaný: zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
oddiel: Sro, vložka číslo 14056/T
bankové spojenie: VÚB, a.s
IBAN: SK44 0200 0000 0016 9715 6551
v zastúpení: Ing. Tomáš Ujhelyi – konateľ
mail: tomas.ujhelyi@ehs.sk

(Ďalej len „Nájomca“)

- 1.3. Prenajímateľ a Nájomca uzatvárajú medzi sebou v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení túto zmluvu o nájme (ďalej len "Zmluva").

2. PREDMET NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti, teda domu nachádzajúcom sa na adrese **Štúrova 1115, Šaštín-Stráže** postaveného na **parc. C 1665 pre k.ú. Šaštín-Stráže**.
(ďalej len „Budova“)
- 2.1.1. Prenajímateľa domu na adrese Štúrova 1115, Šaštín-Stráže, touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania spoločné časti priestoru, uvedeného v ods.l tohto článku, vymedzené ako strecha.
(ďalej len „Predmet nájmu“)

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi 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 o elektronických komunikáciách (ďalej len ako „ZEK“) a za účelom poskytovania elektronických komunikačných služieb v súlade so ZEK.
- 3.2. Nájomca prehlasuje, že inštalované zariadenia majú platné certifikáty a povolenia na prevádzkovanie.
- 3.3. Účel nájmu možno zmeniť iba v prípade, ak dá vopred k tomu prenajímateľ písomný súhlas.

4. VÝŠKA, SPLATNOSŤ A SPOSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na užívaní Predmetu nájmu vzájomnou dohodou, že Prenajímateľ dostane služby poskytované spoločnosťou **bezodplatne**, t.j. najvyšší možný program internetového pripojenia v rámci lokality a kapacity definovaného maximálnym možným pripojením v oblasti využívania.
- 4.2. Nájomca je povinný Prenajímateľovi dodávať služby dohodnuté v ods. 4.1. **po celú dobu trvania zmluvy**.
- 4.3. Nájomca ďalej zabezpečí:
 - modernizáciu existujúcej LAN siete (výmena sieťových prvkov, prípadne kabeláže), a to konkrétne výmena switchov (switch = aktívny prvok počítačovej siete, ktorý spája jej jednotlivé časti).
 - zároveň bude po celú dobu trvania zmluvy poskytovať bezplatný monitoring vnútornej LAN siete (24/7). Monitoring automaticky vygeneruje systémové oznámenie pri výpadku/poruche niektorého zo sieťových prvkov.

Uvedené bude prebiehať v časoch, ktoré nebudú narušovať priebeh vyučovania (počas prázdnin, po skončení vyučovacích hodín).

5. DOBA NÁJMU

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájme na dobu trvania 10 rokov, a to s automatickou prolongáciou na ďalších 10 rokov.
- 5.2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania
- 5.3. Nájom môže skončiť len písomnou výpoveďou, podanou nájomcom alebo prenajímateľom, bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je **3 mesiace** a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- 5.4. Odstúpiť od tejto zmluvy môže prenajímateľ i nájomca písomne z dôvodov uvedených v ustanoveniach Občianskeho zákonníka upravujúcich nájomnú zmluvu a tiež z dôvodov uvedených v tejto zmluve. Odstúpenie je účinné jeho doručením druhej strane. V prípade pochybností sa za deň doručenia považuje tretí pracovný deň po odoslaní odstúpenia
- 5.5. Nájomný vzťah možno ukončiť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom k dohodnutému dňu.
- 5.6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný do 14 dní demontovať telekomunikačné zariadenia na svoje náklady a vrátiť prenajaté časti domu v stave v akom ich prevzal,

vrátane úpravy rozvodov do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. O stave odovzdávaných časti obytného domu sú zmluvné strany povinné spísať Protokol o odovzdaní a prevzatí spoločných priestorov domu.

6. ÚDRŽBA A VYUŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU

- 6.1. Nájomca je oprávnený inštalovať na Predmete nájmu konštrukcie a antény nevyhnuté na uskutočnenie svojich aktivít. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení inštalovaných na/v Predmete nájmu, tvoriacich nedeliteľnú súčasť jeho podnikania. Namontované zariadenia budú zreteľne označené, aby mohli byť identifikovateľné, vrátane typového označenia.
- 6.2. 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. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu preukázateľne spôsobenú Nájomcom na majetku Prenajímateľa pri inštalácii, údržbe a demontáži konštrukcií a zariadení.
- 6.3. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na majetku Prenajímateľa preukázateľným nepriaznivým pôsobením konštrukcií a zariadení na majetok Prenajímateľa.
- 6.4. Nájomca je oprávnený z dôvodu poruchy alebo poškodenia zariadenia spôsobené vyššou mocou tieto zariadenia vymeniť, resp. opraviť bez súhlasu Prenajímateľa.
- 6.5. Prenajímateľ zodpovedá Nájomcovi za škodu na konštrukciách a zariadení, ktorú spôsobil sám alebo osoby, ktorým umožnil prístup na Predmet nájmu.
- 6.6. Drobné opravy a náklady na bežnú údržbu spojené s využívaním predmetu nájmu idú na ťarchu Nájomcu.
- 6.7. Nájomca sa zaväzuje dodať Správcovi podrobný opis plánovaných prác, ako aj technický projekt inštalácií a zariadení najmenej 14 dní pred ich uskutočnením. Toto neplatí v prípade nevyhnutného servisného zásahu, pri živelných pohromách a pri nepredvídateľných poruchách.
- 6.8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo postúpiť užívacie právo na tretím osobám za telekomunikačným a ani iným účelom s výnimkou povinností vyplývajúcich zo zákona č. 351/2011 Z.z. v platnom znení, ktoré prikazujú poskytnúť prístup do siete iným subjektom.
- 6.9. Nájomca sa zaväzuje dodať na požiadanie Správcovi podrobný opis plánovaných prác, ako aj technický projekt inštalácií a zariadení. Pri realizačných prácach sa budú dodržiavať aktuálne platné právne predpisy a povolenia.
- 6.10. Nájomca je oprávnený kedykoľvek na svoje konštrukcie umiestnené v/na Predmete nájmu umiestňovať akékoľvek ďalšie telekomunikačné zariadenia za účelom modernizácie, resp. zvýšenia kvality poskytovaných elektronických komunikačných služieb, a to bez nutnosti uzavrieť dodatok k tejto Zmluve, informáciu zaslať prenajímateľovi.

7. OCHRANA PROTI RUŠENIU

- 7.1. Prenajímateľ rozhoduje sám o prenajímaní svojich priestorov s prihliadnutím na už prenajaté priestory predchádzajúcim nájomcom. Podľa vlastného uváženia a dôležitosti bude o tomto informovať doterajších nájomcov.
- 7.2. Nájomca vyhlasuje, že ním inštalované rádiokomunikačné zariadenia vrátane anténnych

jednotiek nie sú zdraviu škodlivé a nepredstavujú nebezpečenstvo rušenia ani pre vysielanie

či príjem jestvujúcich zariadení alebo zariadení, ktoré majú byť inštalované, a osobitne pre iných systémov inštalovaných v mieste Prenajímateľa a využívajúcich rádiové frekvencie.

- 7.3. Ak by po inštalovaní nových rádiokomunikačných zariadení došlo k rušeniu už nainštalovaných zariadení ostatných Nájomcov, je povinný nový zriaďovateľ - Nájomca toto ihneď odstrániť. Ďalej budú rešpektované ustanovenia zákona č. 351/2011 Zz. v platnom znení, piata časť § 64,65,66,67,68.

8. PRÍSTUP K PREDMETU NÁJMU

- 8.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi voľný prístup k Predmetu nájmu v zmysle Z.Z. č. 351/2011 v platnom znení, § 66, odst. 3 a jeho ďalších ustanovení, 24 hodín denne po celý rok vrátane sobôt, nedeľ a sviatkov.

- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že kontaktnými osobami pri realizácii plnenia tejto Zmluvy, ktoré budú k dispozícii počas celej doby platnosti Zmluvy sú:

8.2.1 Na strane Prenajímateľa:

Ing. Ľubomír Galuš, tel.: +421 911 321 606, e-mail: lgalus@azet.sk,
zssastin@gmail.com

8.2.2. Na strane Nájomcu:

Ing. Tomáš Ujhelyi, tel.: +421 34 330 1111, e-mail: support@ehs.sk

9. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 9.1. Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu Nájomcovi v spôsobilom stave pre montáž zariadení.
- 9.2. Prenajímateľ je povinný zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach vzťahujúcich sa k Zmluve, predmetu nájmu, ako aj k objektu inštalovaného zariadenia Nájomcu.
- 9.3. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi a tretím osobám za všetku škodu, ktorú preukázateľne spôsobil sám príp. jeho zamestnanci a subdodávatelia.
- 9.4. 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. Inak zodpovedá za všetku škodu, ktorá nesplnením týchto jeho povinností vznikla.
- 9.5. Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiadúcemu poškodeniu, resp. zničeniu.
- 9.6. V prípade skončenia nájomného vzťahu založeného Zmluvou je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ju prevzal, a to s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 9.7. Predmete nájmu, ktoré tvorili nedeliteľnú časť jeho podnikania, na vlastné náklady do 14 dní od ukončenia nájomného vzťahu. V prípade, že Nájomca si nesplní svoju povinnosť demontáže a odvozu v lehote dohodnutej zmluvnými stranami, prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia Nájomcu.
- 9.8. Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť Nájomcovi potrebu vykonania opráv, údržby alebo akýchkoľvek 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.

- 9.9. Prenajímateľ nie je zodpovedný za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi v prípade prerušenia dodávky elektrickej energie, ak Prenajímateľ toto prerušenie nespôsobil.
- 9.10. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu vo výkone jeho práv určených Zmluvou.
- 9.11. Prenajímateľ je povinný informovať prípadného nadobúdateľa Budovy o tomto nájomnom vzťahu s Nájomcom.
- 9.12. Prenajímateľ umožní Nájomcovi pripojenie na rozvod elektrickej energie na vlastné náklady a umožní mu odoberať energiu v rozsahu potrebnom na naplnenie predmetu tejto zmluvy.
- 9.13. Nájomca zodpovedá v prenajatých priestoroch za prípravu, vykonanie opatrení a vytvorenie podmienok na zaistenie:

- bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o

BOZP v znení zmien a doplnení a v zmysle ďalších platných právnych predpisov, a to v plnom rozsahu

- požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení zmien a doplnení a v zmysle ďalších platných právnych predpisov, a to v plnom rozsahu.

Nájomca je povinný pred začiatkom plnenia predmetu nájmu vyhodnotiť možné ohrozenia a riziká, stanoviť preventívne opatrenia, opatrenia na poskytnutie prvej pomoci, na zdolávanie požiarov, na vykonanie záchranných prác a na evakuáciu zamestnancov a dotknutých osôb (sú nimi osoby, ktoré môžu prísť do styku s činnosťou nájomcu pri užívaní prenajatého nebytového priestoru ako aj osoby, ktoré sa s vedomím nájomcu zdržujú v prenajatom priestore za účelom prác vykonávaných pre nájomcu). Tieto informácie je povinný poskytnúť prenajímateľovi, zamestnancom, ako aj osobám, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatom priestore za účelom prác vykonávaných pre nájomcu.

Nájomca podpisom zmluvy vyhlasuje, že bol prenajímateľom poučený a oboznámený s miestnymi podmienkami a predpismi platnými v prenajatom priestore a vyslovuje s nimi súhlas.

Nájomca zabezpečí, aby všetci zamestnanci a osoby, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatom priestore za účelom prác vykonávaných pre nájomcu boli poučení a oboznámení so svojimi povinnosťami v zmysle tohto článku zmluvy.

10. ZMENA ZMLUVNÝCH STRÁN

- 10.1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy v plnom rozsahu prechádzajú na prípadných právnych zástupcov oboch strán. Pričom každá pôvodná zmluvná strana musí toto zaistiť a túto skutočnosť písomne oznámiť druhej strane aspoň 1 mesiac pred plánovaným dňom prevodu. Prenajímateľ je povinný nového vlastníka informovať o povinnostiach, ktoré pre neho z tejto zmluvy plynú. V prípade neplnenia týchto povinností nesie postupca zodpovednosť za vzniknutú škodu.

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 v príslušnom obchodnom registri. Účinky doručenia písomných podaní sú na účely Zmluvy splnené aj vtedy, ak príjemca príslušného podania si toto nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jeho prevzatie bezdôvodne odmietol.
- 11.3. Akékoľvek zmeny a doplnky Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť podpísané všetkými zmluvnými stranami.
- 11.4. Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch, pričom po podpise Zmluvy 1 rovnopis obdrží Prenajímateľ, 1 rovnopis Nájomca.
- 11.5. Prenajímateľ prehlasuje, že na predmetných priestoroch neviaznu žiadna práva a povinnosti, ktoré by bránili riadnemu užívaniu podľa tejto zmluvy.
- 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.

V Šaštín-Stráže, 15.5.2024

Základná škola

Štúrova ul. 1115
908 41 Šaštín - Stráže

Prenajímateľ:

.....
Základná škola, Štúrova 1115, Šaštín-Stráže
Ing. Ľubomír Galuš
riaditeľ

Nájomca:

.....
EHS, s.r.o.
Ing. Tomáš Ujhelyi
konateľ