

Zmluva o nájme

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi:

Orange Slovensko, a.s.

Sídlo: Metodova 8, 821 08 Bratislava
V zastúpení: Ing. Katarína Brliťová, na základe poverenia
IBAN: SK06 1100 0000 0026 2300 5720
IČO: 35697270
IČ DPH: SK 2020310578
Register: zapísaná v Obch. reg. vedenom Mestským súdom Bratislava III., oddiel: Sa, vložka č.:1142/B

(ďalej ako „**Nájomca**“)

a

Obec Dolný Lopašov

Sídlo: Dolný Lopašov 79, 922 04 Dolný Lopašov
V zastúpení: Mário Beblavý, starosta obce
IČO: 00 312 452
DIČ: 20 20 53 08 53
Bankové spojenie: IBAN: SK85 5600 0000 0010 1758 2005

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

(„**Nájomca**“ a „**Prenajímateľ**“ ďalej spoločne ako „**Zmluvné strany**“)

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania:

Časť strešnej plochy budovy miestneho kultúrneho domu – ľudová knižnica nachádzajúceho sa na parcele registra „C“ parc.č. 123/1, v katastrálnom území Dolný Lopašov, obec Dolný Lopašov, okres Piešťany, zapísaná na liste vlastníctva č. 900, vedenom na Okresnom úrade v Piešťanoch, Katastrálny odbor a (ďalej len „**Nehnuteľnosť**“),

za účelom vedenia káblovej trasy a rozvodných technologických skríň telekomunikačnej technológie, poskytovania, zariadenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete a poskytovania elektronických komunikačných služieb existujúcej verejnej elektronickej komunikačnej siete, ktorej časť bola vybudovaná na predmete nájmu.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, 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. Nájomca sa riadne oboznámil s ťarchami a ďalšími zápsmi na liste vlastníctva k nehnuteľnosti.
3. Nájomca plánuje v budúcnosti zriadiť prípojku optickej siete spoločnosti Orange Slovensko, a.s. a pripojiť zariadenie VEKS na optickú sieť uložením optického kábla, a pripojenie na elektrickú prípojku.
4. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu za účelom poskytovania, najmä zariadenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete (ďalej len „**VEKS**“) a poskytovania elektronických komunikačných služieb (ďalej len „**EKS**“) v rozsahu a podľa p špecifikácie v prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Článok 2

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 1000€ bez DPH (slovom: dvetisíc eur bez DPH) za kalendárny rok.
2. Výška nájomného je vyčíslená bez DPH.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať ročne (ďalej len kalendárne obdobie) a to vždy do 30. dňa (ďalej len deň úhrady) príslušného kalendárneho obdobia na základe faktúry na adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zmenu adresy najneskôr 15 dní pred dňom úhrady nájomného.
Nájomné bude nájomca uhrádzať ročne vopred na základe faktúry na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a to najneskôr do 1. marca príslušného kalendárneho obdobia. Výška nájomného podľa bodu 1 tohto článku, sa bude automaticky aktualizovať vždy najneskôr k 1. aprílu kalendárnych rokov nasledujúcich po kalendárnom roku začatia plynutia nájmu podľa miery inflácie meranej indexom rastu spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom SR v aktuálnom roku za predchádzajúci rok (oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku). Prenajímateľ bude automaticky navyšovať dohodnuté nájomné o infláciu, pričom nájomné za rok 2024 sa o infláciu navyšovať nebude. Prvé nájomné sa bude podľa tejto zmluvy fakturovať za celé kalendárne obdobie 2024 v plnej výške.
4. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím kalendárneho obdobia, za ktoré Nájomca uhradil nájomné v zmysle bodu 3 tohto článku, je Prenajímateľ povinný vrátiť pomernú časť z ceny nájomného počítanú na dni, uhradenú Nájomcom podľa bodu 3 tohto článku, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájmu. Ak doba nájmu začína plynúť v priebehu kalendárneho obdobia uvedeného v bode 3 tohto článku, prvá splátka nájomného bude predstavovať alikvotnú čiastku nájomného od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca dohodnutého kalendárneho obdobia počítanú na dni, podľa vzorca (počet dní v roku / 12 / počet dní v mesiaci, v ktorom sa počíta alikvotná čiastka).
5. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou platby nájomného, má Prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške stanovenej príslušným právnym predpisom.
6. Nájomné nezahŕňa náklady na spotrebu elektrickej energie. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý a že súhlasí s tým, že nebude využívať prívod elektrickej energie Prenajímateľa; Nájomca je povinný si tento prívod elektrickej energie vrátane merania zriadiť na vlastné náklady a uzavrieť zmluvu o zriadení odberného miesta s dodávateľom elektrickej energie, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Zmluvné strany sa okrem pravidelnej úhrady nájomného dohodli na Náhrade za užívanie predmetu nájmu nájomcom za obdobie:
od 01.01.2023 do 31.12.2023 je dohodnutá vo výške 1000€ (slovom: tisíc eur)
od 01.01.2022 do 31.12.2022 je dohodnutá vo výške 1000€ (slovom: tisíc eur)
od 01.01.2021 do 31.12.2021 je dohodnutá vo výške 1000€ (slovom: tisíc eur)
od 01.01.2020 do 31.12.2020 je dohodnutá vo výške 1000€ (slovom: tisíc eur)
(ďalej len „Náhrada“).
Náhrada bude uhradená na základe faktúry na adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a to do 45 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.

Článok 3

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom končí:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán.

3. Prenajímateľ je oprávnený *odstúpiť* od zmluvy z dôvodov uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka.
4. Prenajímateľ je oprávnený *vypovedať* túto zmluvu z dôvodov, ak:
 - a) Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa ani v Prenajímateľom dodatočne stanovenej primeranej lehote nezaplatí splatné nájomné,
 - b) ak Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom, na ktorý si predmet nájmu prenajal,
 - c) ak Prenajímateľ prekročí limity expozície obyvateľstva elektromagnetickému poľu od zdrojov v zmysle ust. Čl. 4 ods. 5 tejto zmluvy
5. Nájomca je oprávnený *odstúpiť* od zmluvy:
 - a) z dôvodov uvedených v § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - b) z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
 - c) v prípade, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - d) v prípade, že nezíska od príslušných orgánov povolenia nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom uvedeným v Čl. 1 tejto zmluvy,
 - e) v prípade ak Prenajímateľ znemožní alebo obmedzí prístup k predmetu nájmu, alebo znemožní alebo obmedzí užívanie predmetu nájmu alebo dosiahnutie účelu nájmu, alebo ak takéto obmedzenie alebo znemožnenie umožní tretej osobe,
 - f) v prípade zmeny obchodných, alebo technických podmienok, vyžadujúcich zmenu usporiadania elektronickej komunikačnej siete.
6. Nájomca je oprávnený *vypovedať* túto zmluvu v prípade:
 - a) ak Prenajímateľ spôsobí Nájomcovi škodu a napriek výzve Nájomcu je ani v primeranej lehote neodstráni alebo neuhradí,
 - b) ak v dôsledku právnych predpisov vzniknú podmienky, v ktorých Nájomca nie je v stave užívať predmet nájmu bez výrazného zvýšenia svojich prevádzkových nákladov.
8. Výpovedná doba je *12 mesiacov* a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej Zmluvnej strane doručená; v prípade ak Nájomca odovzdá predmet nájmu skôr ako uplynie výpovedná doba, nájom sa končí dňom podpisu zápisnice o vrátení predmetu nájmu.
9. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.
10. Po ukončení poskytovania VEKS je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a zmeny, ktoré so súhlasom Prenajímateľa, na základe tejto zmluvy alebo zákona vykonal. Prenajímateľ potvrdí vrátenie predmetu nájmu Nájomcom po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu podpísaním zápisnice o vrátení predmetu nájmu.

Článok 4

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ zaväzuje poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť za účelom získania všetkých nevyhnutných povolení a zároveň splnomocňuje Nájomcu na všetky úkony spojené so získaním povolení na stavbu na príslušných správnych orgánoch, ktoré mu prislúchajú ako účastníkovi konania pred týmito orgánmi.
2. Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiadúcemu poškodeniu, resp. zničeniu. Nájomca a jeho subdodávateľia majú povinnosť konať tak, aby pri servisovaní, udržiavaní a opravách na ich zariadení prípadne jeho časti nerušili a neohrozovali ostatných obyvateľov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv, obzvlášť aby ich nerušili hlukom.

3. Nájomca je oprávnený uskutočňovať zmeny VEKS vrátane všetkých jej častí, vedení, zariadení, pridružených prostriedkov, konštrukcií a predmetov, ako aj ich dopĺňanie, výmenu alebo odstránenie.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky relevantné ustanovenia vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 534/2007 Z. z. o podrobnostiach a požiadavkách na zdroje elektromagnetického žiarenia a na limity expozície obyvateľov elektromagnetickému žiareniu v životnom prostredí a príslušné ustanoveniami zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia. Nájomca vykonáva objektivizáciu obyvateľstva elektromagnetickému poľu od zdrojov v zmysle odporúčania Rady EÚ č. 1999/519 ES a postupuje dôsledne podľa noriem STN EN 50413 a STN EN 50492.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi, resp. Nájomcom povereným alebo splnomocneným osobám, voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane víkendov, štátnych sviatkov a ďalších dní pracovných pokoja.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade zmeny svojho vlastníctva informovať prípadného nadobúdateľa predmetu nájmu o tomto nájomnom vzťahu s Nájomcom. Prenajímateľ je povinný informovať Nájomcu o zmene vlastníka formou oznamu, pokiaľ sa na splnení tejto povinnosti nedohodne s nadobúdateľom.

Článok 6 Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že s osobami, ktoré budú vykonávať činnosti podľa tejto Zmluvy, má riadne uzavreté platné pracovné zmluvy, a že tieto osoby sú prihlásené v Sociálnej poisťovni.
2. Nájomca prehlasuje, že má vysporiadané všetky svoje záväzky (daňové, odvodové a poisťné) voči štátnym a verejným orgánom a inštitúciám.
3. Nájomca sa zaväzuje, že ak Prenajímateľovi bude Inšpektorátom práce podľa §7b ods. 7 zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní v znení neskorších predpisov uložená pokuta, uhradí ju v plnom rozsahu Nájomca.
4. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane pred požiarom, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a hygieny práce, ako aj za celú kontrolnú činnosť z tejto oblasti v súlade s platnými predpismi BOZP.

Článok 7 Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Prenajímateľ berie na vedomie, že nájomcovi vyplývajú oprávnenia vo vzťahu k predmetu nájmu v zmysle ustanovení zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť a platnosť dňom podpisu.
4. Zmluvné strany si týmto dodatkom potvrdzujú, že táto plne nahrádza pôvodnú Zmluvu o nájme zo dňa 08.12.2006, medzi Orange Slovensko, a.s. a obcou Dolný Lopašov, ktorej skončila platnosť je ukončená. Zmluvné strany si vzájomne potvrdzujú, že pôvodná Zmluva o nájme zo dňa 08.12.2006 je riadne vysporiadaná a jej platnosť a účinnosť je ukončená a to vrátane jej dodatkov, ako aj akákoľvek iná predchádzajúca zmluva o nájme alebo dohoda sa považuje za vysporiadanú, a riadne ukončenú.

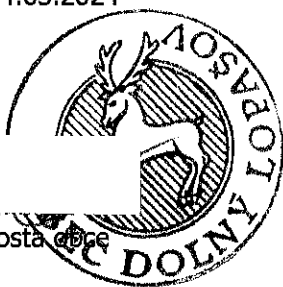
5. Zmeny tejto dohody je možné uskutočniť len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, ktoré budú neoddeliteľnou súčasťou tejto dohody.
6. Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých tri (3) rovnopisy obdrží Povinný z vecného bremena a dva (2) rovnopisy Oprávnený z vecného bremena.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto dohodu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní, podľa slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom bez akýchkoľvek výhrad dohodu potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Prílohy:

1. *Projektová dokumentácia*
2. *Kópia z kat. Mapy, zobrazenie nehnuteľností*
3. *Kópia LV č. 900, kat.úz. Dolný Lopašov*
4. *Poverenie Ing. Katarína Brliťová*

V Bratislave dňa: 04.03.2024

Prenajímateľ:



Mário Beblavý, starosta obce

Nájomca:



Orange Slovensko, a.s.
Ing. Katarína Brliťová
na základe poverenia