

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ

Názov: **Obec Čaka**
sídlo: 935 68 Čaka 112
zastúpená: **Ľudovít Viglaš, starosta obce**
IČO: 306843
DIČ: 2021023543
IBAN: SK83 5600 0000 0022 0269 7001
SWIFT: KOMASK2X
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
č. ú. 0022 0269 7001/5600
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca

Názov: **Slovak Telekom, a.s.**
sídlo: Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
IČO: 35763469
IČ DPH: SK 2020273893
DIČ: 2020273893
Bankové spojenie: UniCredit Bank AG Munchen
IBAN: DE12 7002 0270 0015 4665 75
SWIFT / BIC: HYVEDEMMXXX
zapísaná v obch. reg. Okr. súdu BA I, oddiel Sa, vložka č. 2081/B
zastúpená : **Silvia Nagyová, manažér dopravy a riadenia správy nehnuteľností**
poverená na základe platného Podpisového poriadku Slovak Telekom, a.s.
Adresa na zasielanie faktúr: Slovak Telekom, a.s., P.O.Box 75, 820 16 Bratislava
Elektronické zasielanie faktúr: PN-Invoice.ST@invoicedtse.telekom.de
Povinná referencia na faktúre: REFX_20003436
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom budovy zapísanej na LV č. 1, v obci Čaka, súpisné číslo 325, postavenej na pozemku parc. reg. „C“ p.č. 44, v kat. územie Čaka, okres Levice.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na užívanie nebytový priestor, **miestnosť číslo 1 o výmere 9 m²**, za účelom jeho využitia ako technologický priestor na uloženie a prevádzkovanie telekomunikačnej technológie, (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený s nehnuteľnosťami uvedenými v ods. 1. toho článku zmluvne nakladať. Prenajíateľ vyhlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právom tretej osoby (právom nájmu, vecným bremenom, iným užívacím právom a pod.), ktoré by bránilo v riadnom užívaní predmetu nájmu nájomcom. V prípade, ak sa ukáže toto vyhlásenie nepravdivým, je prenajíateľ povinný nahradiť nájomcovi všetku škodu, ktorá mu tým vznikne.
4. Bližšia špecifikácia predmetu nájmu je v grafickom zákrese, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného za predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 2 je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách, ktorý sa vykonáva vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov:

Výpočet ročného nájmu od 1.1.2024	m ²		cena za m ² /rok		€ ročne
technologický priestor	9	x	39,39	=	354,51
spolu nájomné ročne					354,51

2. Dohodnutá výška nájomného je konečná a zahŕňa všetky náklady a výdavky, ako aj akékoľvek iné plnenia finančnej alebo nefinančnej povahy, ktoré prenajíateľ vynaloží za účelom splnenia jednotlivých povinností podľa tejto zmluvy. Všetky služby si nájomca zabezpečí sám uzatvorením zmlúv na dodávku služieb.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený výšku nájomného jednostranne upravovať jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej spotrebiteľskou infláciou (ďalej len „Index“) v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch, a to na základe písomného oznámenia prenajíateľa bez vyhotovenia dodatku k tejto zmluve formou prílohy k faktúre. Nájomné sa v takomto prípade upraví spätne k 1. januáru roka, v ktorom si prenajíateľ uplatní zvýšenie nájomného. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajíateľ uplatniť prvýkrát v roku 2025 o infláciu za rok 2024. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajíateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. V prípade, že toto právo prenajíateľ neuplatní v období kalendárneho roka, nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý bola ročná miera inflácie meraná Indexom vyhlásená Štatistickým úradom Slovenskej republiky, stráca nárok uplatňovať právo na zvýšenie nájomného za predmetný rok v nasledujúcich rokoch trvania tejto Zmluvy.

Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej Indexom vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočet upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy nájomného.

Čl. IV

Splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať raz ročne vopred do dátumu splatnosti a na číslo účtu uvedeného na faktúre. Dohodnutá lehota splatnosti faktúry je do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví faktúru do konca marca bežného roka, za ktorý sa nájomné fakturuje. Ak sa nájomné bude fakturovať len za časť dohodnutého fakturačného obdobia, prenajímateľ ho vyfakturuje len v pomernej výške.
2. Faktúra podľa tejto zmluvy musí obsahovať všetky povinné náležitosti v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Ak faktúra nebude spĺňať vyššie uvedené náležitosti, nebude akceptovaná a bude vrátená nájomcom prenajímateľovi na prepracovanie, pričom nová lehota splatnosti začína plynúť doručením opravenej faktúry nájomcovi. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa.
3. V prípade, že nastane taká zmena pomerov prenajímateľa alebo legislatívy, na základe ktorých bude prenajímateľ povinný účtovať nájomcovi DPH, zmluvné strany začnú postupovať v súlade s príslušnou legislatívou o DPH (navýšenie sumy o príslušnú DPH) bez vyhotovenia dodatkov k tejto nájomnej zmluve.
4. Ak nájomca bude v omeškaní s platením svojich peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka
5. Zmluvné strany sa dohodli, že odo dňa uzavretia tejto zmluvy žiadna zo zmluvných strán bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany nepostúpi a ani nezaloží akúkoľvek svoju pohľadávku voči druhej zmluvnej strane, ktorá vznikne na základe tejto zmluvy, a ani neprevedie žiadny záväzok, vyplývajúci z právneho vzťahu založeného touto zmluvou, na tretiu stranu.
6. Prenajímateľ nie je oprávnený vykonať jednostranné započítanie svojich pohľadávok, ktoré vzniknú z právneho vzťahu založeného touto zmluvou, voči pohľadávkam nájomcu, ktoré nevznikli z právneho vzťahu založeného touto zmluvou.
7. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca je oprávnený svoje finančné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo ktoré vzniknú v súvislosti s touto zmluvou, plniť aj prostredníctvom tretej strany, najmä vo forme vykonávania platieb z účtov, ktorých vlastníkom nie je nájomca. Prenajímateľ nie je oprávnený takéto plnenie poskytnuté prostredníctvom tretej strany odmietnuť. Plnenie poskytnuté prostredníctvom tretej strany sa bude považovať za plnenie nájomcu.

Čl. V

Účel a doba užívania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel, ktorý bol dohodnutý – umiestnenie a prevádzkovanie telekomunikačnej technológie. Zmenu spôsobu využitia predmetu nájmu môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú**.

Čl. VI

Ďalšie podmienky zmluvy

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu, keďže tento mu už bol odovzdaný pred uzatvorením tejto zmluvy a prevzal ho v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v prenajatých priestoroch, zabezpečí na svoje náklady a zodpovednosť prenajímateľ.
3. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi, zamestnancom nájomcu, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k nájomcovi (zákazníci, obchodní partneri) neobmedzený vstup do predmetu nájmu, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni, ako aj poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť, aby mal nájomca prístup k stavbe uvedenej v čl. II ods. 1 tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený na fasáde stavby uvedenej v čl. II ods. 1 tejto zmluvy pri vchode na vlastné náklady umiestniť kľúčový trezorček a prevádzkovať ho tam počas celej doby nájmu a prenajímateľ je povinný to umožniť. Zároveň sa prenajímateľ zaručuje kľúčový trezorček nájomcu zachovať prístupný aj pri prípadnej oprave fasády stavby.
5. Pre účely riešenia krízových situácií (živelná pohroma, požiar, havárie potrubí, výstražné telefonáty) bude neodkladne nahlásené na SMC (Security Management Center) nájomcu tel.linka: 0800100166, e-mail: smc@telekom.sk. V prípade potreby budú pracovníci SMC nájomcu požiadaní o súčinnosť pri zabezpečení vstupu do prenajímaných priestorov pre účely riešenia krízovej situácie.
6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do podnájmu.
7. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, nevyhnutné

zmeny a stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akýchkoľvek činností, ktoré by mohli ohroziť akékoľvek telekomunikačné zariadenia, vedenia, elektrické rozvody alebo akékoľvek iné veci umiestnené v/na predmete nájmu alebo ohroziť ich prevádzku. Činnosti uvedené v predchádzajúcej vete je prenajímateľ oprávnený vykonávať len po predchádzajúcej písomnej dohode s nájomcom a za splnenia podmienok, ktoré nájomca stanoví za účelom ochrany svojho majetku. Prenajímateľ je povinný v dostatočnom časovom predstihu, vopred písomne informovať nájomcu o vykonaní akýchkoľvek stavebných úprav v prípade, že vykonanie týchto prác sa môže týkať telekomunikačného vedenia pod povrchom zeme, vedúcom k prenajatému pozemku.
9. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, ako aj ustanoveniami Obchodného zákonníka.

Čl. VII

Skončenie predmetu nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy končí:

písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu, výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bude výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

- a) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca bude v omeškaní s platbami podľa Čl. III a IV tejto zmluvy viac ako 30 dní a dlžnú sumu neuhradí ani do 10 dní po opakovanej (t. j. minimálne druhej) výzve na nápravu, výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi,
 - b) dohodou zmluvných strán;
 - c) odstúpením od zmluvy v prípadoch vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov alebo z tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený (okrem zákonných dôvodov) odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - a) nájomca trvalo prestane fyzicky užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve, t. j. dôjde k trvalému vymiestneniu všetkých zariadení nájomcu z predmetu nájmu; alebo
 - b) nájomca ukončí prevádzku telekomunikačných zariadení umiestnených v/na predmete nájmu.
 3. Odstúpenie musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Dňom doručenia odstúpenia zmluva zaniká a zmluvné strany sa dohodli, že nie sú povinné vrátiť si spotrebované plnenia ku dňu

zániku tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok na náhradu škody, ako aj nárok prenajímateľa na nájomné obdobie trvania nájmu.

4. Ustanoveniami tejto zmluvy nie sú dotknuté iné prípady, keď zmluvné strany môžu ukončiť nájom, resp. túto zmluvu, v zmysle príslušných právnych predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že na túto zmluvu sa aplikujú ustanovenia § 680 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že nájomca zanikne s právnym nástupcom, nájom podľa tejto zmluvy nezanikne.

ČI. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanoveniami zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
2. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami; ustanovenia tejto zmluvy, ktoré umožňujú prenajímateľovi jednostranne upravovať výšku nájomného však týmto nie sú dotknuté.
3. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou medzi zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať. V prípade, že písomnosť, ktorá bude doručovaná poštou, bude na pošte uložená z dôvodu, že príslušná zmluvná strane nebola pri doručovaní zastihnutá, písomnosť sa bude považovať za doručенú v tretí deň po dni uloženia a to bez ohľadu, či sa príslušná zmluvná strana o uložení dozvedela alebo nie. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý je na zásielke doručovanej poštou, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne bez zbytočného odkladu informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste, ak sa na tomto mieste zdržujú v čase doručenia osoby oprávnené za zmluvnú stranu preberať písomnosti.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu, resp. zabezpečiť jej zverejnenie, v súlade s ustanoveniami zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám o

zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií), a to bezodkladne po jej uzavretí a zaslať písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy nájomcovi najneskôr do 10 dní odo dňa jej zverejnenia.

5. Prenajíateľ si je vedomý skutočnosti, že s údajmi uvedenými v tejto zmluve sa bude v nevyhnutnom rozsahu oboznamovať aj spoločnosť Deutsche Telekom Services Europe Slovakia s. r. o., Legionárska 10, Bratislava 811 07, IČO: 44921 101 a spoločnosť Swiss Point, s.r.o. , Púchovská 16, 830 05 Bratislava, IČO: 35843390, ktoré pre spoločnosť Slovak Telekom, a. s. zabezpečujú proces vyhotovenia a správy objednávok, proces vyhotovenia, správy a príjem faktúr a pre prípad, že k takémuto oboznámeniu dôjde, s ním prenájiateľ súhlasí.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenájiateľa v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľa nie je obmedzená a že táto zmluva je ich slobodným a vážne mieneným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpísanej právnej forme bez akejkoľvek tiesne ktorejkoľvek zo zmluvných strán za vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok.
8. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
9. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto zmluvu vlastnoručne podpísali.
10. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenájiateľ a dve nájomca.

Príloha č. 1 Grafický zákres predmetu nájmu.

V Čake dňa: 17.10.2024

V Bratislave dňa 23.10.2024

Prenajíateľ :
Obec Čaka:

Nájomca :
Slovak Telekom, a.s. :

.....
Ľudovít Viglaš
Starosta

.....
Silvia Nagyová
manažér dopravy a riadenia
správy nehnuteľností