

Zmluva o nájme časti nehnuteľnosti a nájme nebytových priestorov

1. Zmluvné strany

- 1.1 Prenajímateľ: Obecny úrad Kamenná Poruba
Sídlo: 093 03 Kamenná Poruba
Zastúpený: Zdenko Gad'o, starosta obce
IČO: 00332461
IČ DPH:
DIČ: 2020630106
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: SK560200 0000 0009 1752 8632

(ďalej len „Prenajímateľ“)

- 1.2 Nájomca: **KOVONET Slovakia s.r.o.**
Sídlo: M.R. Štefánika 868 / 214, 093 01 Vranov nad Topľou
Zastúpený: Ing. Rastislav Ihnát, konateľ
IČO: 45465606
IČ DPH: SK 2023000859
DIČ: 2023000859
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN: SK85 750 0 00 00 0 040 1089 3226
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov
Odiel: Sro, vložka číslo: 22720/P

(ďalej len „Nájomca“)

- 1.3 Prenajímateľ a Nájomca podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa §§ 663 – 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov uzatvárajú túto zmluvu o nájme časti nehnuteľnosti a nájme nebytového priestoru(ďalej len „Zmluva“).

2. Úvodné ustanovenia

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v katastrálnom území: „823457 Kamenná Poruba“
- 2.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu spĺňa všetky požiadavky stanovené právnymi predpismi na účel nájmu. Súčasne vyhlasuje, že si nie je vedomý toho, že by existovali nejaké právne alebo faktické prekážky platnosti Zmluvy alebo nerušeného užívania predmetu nájmu v súlade so Zmluvou.
- 2.3 Nájomca vyhlasuje, že má záujem prenajať si časť nehnuteľnosti a nebytový priestor za účelom výstavby, prevádzky, úpravy a údržby telekomunikačného zariadenia, bližšie špecifikovaného v ďalších článkoch Zmluvy.

3. Predmet Zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma na základe Zmluvy Nájomcovi severovýchodnú časť strechy Objektu o rozlohe 2 m² na umiestnenie anténového nosiča pre osadenie antén a vonkajšej jednotky telekomunikačného zariadenia
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje platiť za predmet nájmu nájomné vo výške stanovenej v čl. 6 tejto Zmluvy.
- 3.3 Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je výpis z listu vlastníctva. Výpis z listu vlastníctva tvorí prílohu č. 1 Zmluvy.

4. Účel nájmu

- 4.1 Predmet nájmu Nájomca využije na výstavbu, prevádzku, údržbu a úpravy anténového systému rádiového telekomunikačného zariadenia na prenos dát, tzv. bázovej stanice pozostávajúcej z antén umiestnených na streche budovy a jej technického zázemia vo vnútorných priestoroch.
- 4.2 Využívať predmet nájmu na iný než dohodnutý účel, resp. prenechať ich do podnájmu ďalším osobám môže Nájomca len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.3 Nájomca vyhlasuje, že prevádzkovanie telekomunikačného zariadenia rešpektuje všeobecne záväzné právne predpisy, vrátane platných technických noriem a hygienických predpisov.
- 4.4 Výstavba bázovej stanice a inštalácia príslušnej technológie sa uskutoční na základe projektovej dokumentácie vypracovanej Nájomcom a schválenej Prenajímateľom.

5. Doba nájmu

- 5.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.7.2021 do 1.7.2022.
- 5.2 Platnosť Zmluvy sa automaticky predlžuje o ďalších 5 rokov v prípade, že niektorá zo zmluvných strán písomne neoznámí druhej strane minimálne 30 dní pred ukončením jej platnosti, že nemá záujem na jej predĺžení.

6. Nájomné

- 6.1 Nájomca je povinný odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu platiť nájomné vo výške stanovenej v bode 6.2 Zmluvy.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za predmet nájmu vo výške **65,00 euro** ročne (slovom šesdesiatpäť euro)
- 6.3 Platby za služby spojené s nájmom, t.j. najmä údržba, osvetlenie, vykurovanie spoločných priestorov, užívanie výťahu a stráženie spoločných objektov sú zahrnuté v nájmomnom.
- 6.4 Platby za spotrebu elektrickej energie sú zahrnuté v cene nájmu.

6.5 Nájomca je povinný uhrádzať dohodnutú sumu nájomného Prenajímateľovi počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v jednej ročnej splátke vo výške **65,00 euro** (slovom šesťdesiatpäť euro), a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom vždy do 15. januára prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka.

6.6 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky platby podľa bodu 6.5 budú realizované bankovým prevodom, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, preukázateľne doručenej Nájomcovi a v lehote splatnosti v nej uvedenej, na účet Prenajímateľa uvedený v čl. 1 Zmluvy, Dňom úhrady sa považuje deň pripísania sumy na účet Prenajímateľa.

6.7 Splatnosť všetkých faktúr bude minimálne 14 dní odo dňa ich doručenia.

6.8 V prípade, ak zákonníkom Zmluvy vznikne s ohľadom na dohodnutú platbu vopred preplatok na nájom, Prenajímateľ sa zaväzuje v lehote do 30-tich pracovných dní odo dňa zániku Zmluvy vzniknutý preplatok vrátiť Nájomcovi vo výške alikvotnej časti nájomného za obdobie po zániku Zmluvy.

7. Práva a povinnosti Nájomcu

7.1 Nájomca je povinný používať prenajaté časti nehnuteľnosti v súlade s ustávaniami Zmluvy, dbať o ich dobrý stav a zabrániť ich poškodzovaniu.

7.2 Nájomca zabezpečí pre výstavbu telekomunikačného zariadenia a s tým spojené stavebné úpravy všetky potrebné povolenia správnych orgánov. V prípade stavebných úprav je Nájomca povinný vyžiadať si predchádzajúci súhlas Prenajímateľa k týmto úpravám. Prenajímateľ sa zaväzuje, že súhlas bezdôvodne neodoprie.

7.3 Nájomca sa zaväzuje, že po ukončení platnosti Zmluvy vráti prenajaté priestory Prenajímateľovi v pôvodnom stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a na stavebné úpravy povolené Prenajímateľom.

7.4 Nájomca má právo prístupu do prenajatých priestorov v havarijných prípadoch bez časového obmedzenia, t.j. 24 hod. Denne, 7 dní v týždni. O vstupe do priestorov bude Nájomca informovať zástupcu Prenajímateľa (doplniť).

7.5 Úpravy prenajatých priestorov môže robiť Nájomca na vlastné náklady a iba so súhlasom Prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že súhlas bezdôvodne neodoprie.

7.6 Nájomca sa zaväzuje odovzdať zoznam osôb oprávnených zastupovať Nájomcu za účelom vstupu a prístupu k predmetom nájmu. Každú zmenu v zozname osôb sa Nájomca zaväzuje bezodkladne aktualizovať.

7.7 Nájomca sa zaväzuje poistiť inštalovanú technológiu na vlastné náklady.

7.8 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej strane.

7.9 Nájomca sa zaväzuje zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach vzťahujúcich sa k tejto zmluve.

8. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 8.1 Prenajímateľ sa týmto zaväzuje, že nebude brániť napojeniu telekomunikačného zariadenia k pevnej telekomunikačnej sieti a na zdroje energie.
- 8.2 Prenajímateľ sa zaväzuje, že poskytne a zabezpečí Nájomcovi do 7 dní od obdržania výzvy akúkoľvek vyžiadajú súčinnosť na získanie príslušných povolení na výstavbu technologického zariadenia. Prenajímateľ je povinný sa písomne vyjadriť k stavebným úpravám v lehote 5 dní od obdržania výzvy Nájomcu.
- 8.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní inštaláciu potrebných meracích zariadení na základe schválenej projektovej dokumentácie.
- 8.4 Prenajímateľ sa zaväzuje, že inštaláciu ďalších zariadení inými subjektami, ktoré by mohli ohroziť prevádzku nainštalovaného telekomunikačného zariadenia Nájomcu, umožní Prenajímateľ realizovať až po vykonaní takých technických opatrení zo strany iného subjektu, ktoré ohrozeniu prevádzky zariadení Nájomcu zabránia.
- 8.5 O prevzatí predmetu nájmu spíše Prenajímateľ s Nájomcom protokol ku dňu jeho odovzdania Nájomcovi do užívania.
- 8.6 Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi prenajatú časť nehnuteľnosti do užívania najneskôr do 3 dní od podpísania Zmluvy.
- 8.7 Prenajímateľ sa zaväzuje, že odo dňa vyplývajúceho z bodu 8.5. Zmluvy zabezpečí nepretržitý prístup (24 hod. Denne, 7 dní v týždni, 365 dní v roku) k predmetu nájmu osobám oprávneným zastupovať Nájomcu, a to bez zbytočného odkladu, bezplatne a počas celej doby trvania Zmluvy.
- 8.8 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu predmetu nájmu za účasti zodpovedného zástupcu Nájomcu, čo mu Nájomca na požiadanie umožní. Prenajímateľ upovedomí Nájomcu písomnou formou (list, e-mail, fax) o zamýšľanej kontrole aspoň 3 pracovné dni pred jej vykonaním, v prípade vplyvu vyššej moci okamžite, napr. Telefonicky.
- 8.9 Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude na svoje náklady udržiavať prenajatú časť nehnuteľnosti v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.
- 8.10 Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu trvania nájomného vzťahu založeného Zmluvou umožní Nájomcovi priechod a prejazd k prenajatej časti nehnuteľnosti cez príjazdy a vchody k tomu určené, a ktoré má vo vlastníctve, ako aj bezplatné parkovanie na nevyhnutne potrebný čas na miestach na to určených a to bez obmedzenia, t.j. 24 hod. Denne, 7 dní v týždni.
- 8.11 Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude písomnou formou a bez zbytočného odkladu informovať Nájomcu o akýchkoľvek udalostiach, ktoré by mohli poškodiť alebo nepriaznivo ovplyvniť prevádzku zariadení umiestneného v prenajatých priestoroch, pričom ide najmä, ale nie výhradne o plánované úpravy realizované Prenajímateľom alebo treťou stranou.

8.12 Prenajímateľ súčasne súhlasí s tým, aby si Nájomca počas trvania nájmu uplatňoval príslušné daňové odpisy vo vzťahu k nákladom na vykonanie stavebných úprav na predmete nájmu.

8.13 Prenajímateľ je povinný oznámiť najmenej 2 dni vopred plánovanú technickú odstávku napájania predmetu nájmu elektrickou energiou. Za prípadnú vzniknutú škodu na zariadeniach Nájomcu z dôvodu plánovaného alebo nepredvídaného výpadku elektrickej energie Prenajímateľ nezodpovedá. Nájomca uvedené berie na vedomie.

8.14 Nájomca je povinný v prípade, že nastali skutočnosti uvedené v paragraf 17 ods. 22 a 23 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov, poskytnúť Prenajímateľovi príslušné údaje pre určenie nepeňažného príjmu Prenajímateľa.

9. Podmienky ukončenia nájmu

9.1 Platnosť Zmluvy je možné kedykoľvek ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo výpoveďou za podmienok stanovených v tomto článku.

9.2 Výpoveď musí byť písomná a preukázateľne doručená druhej zmluvnej strane.

9.3 Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v šesťmesačnej výpovednej lehote len z týchto dôvodov:

a) nájomca napriek písomnému upozorneniu používa prenajatú časť nehnuteľností v rozpore s ustanoveniami Zmluvy

b) nájomca vykonal stavebné úpravy bez súhlasu Prenajímateľa

c) nájomca je viac ako tri mesiace v omeškaní s platbou nájomného a napriek písomnej výzve Prenajímateľa Nájomca dlžné nájomné nezaplatil ani v dodatočnej lehote

9.4 Nájomca môže vypovedať Zmluvu v trojmesačnej výpovednej lehote len z týchto dôvodov:

a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu podľa tejto Zmluvy zabezpečil

b) prenajatá časť nehnuteľnosti sa stane bez jeho zavinenia nespôsobilá na zmluvné užívanie

c) prenajímateľ neplní povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov

d) prenajaté priestory nebudú podľa jeho uváženia ďalej dostatočné na jeho činnosť alebo bude rozhodnuté o ukončení podnikateľských aktivít Nájomcu

e) nastalo alebo hrozí poškodenie alebo zničenie inštalovaného zariadenia v takom rozsahu, že ho nebude možné prevádzkovať

9.5 Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy s okamžitou platnosťou v prípade, že sa mu nepodari získať všetky legislatívne súhlasy a povolenia potrebné na prevádzku anténového systému alebo bez jeho zavinenia nastanú také okolnosti, ktoré znemožnia uvedenie anténového systému do prevádzky. Odstúpenie musí byť písomné a preukázateľne doručené Prenajímateľovi s tým, že odstúpenie je platné dňom jeho doručenia.

9.6 Ak by vypovedal Nájomca Zmluvu z dôvodov, ktoré by vznikli vinou Prenajímateľa, má nárok na vrátenie alikvotnej časti zaplateného nájomného v súlade s bodom 6.10.

9.7 Ak by došlo k ukončeniu Zmluvy, je Nájomca povinný odovzdať prenajatú časť nehnuteľností riadne vystáňovanú v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu spolu s vykonanými stavebnými úpravami do 30 dní odo dňa dohodnutého zmluvnými stranami ako

deň ukončenia platnosti Zmluvy, resp. od posledného dňa výpovednej lehoty. Za tento čas je však Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi pomernú časť nájomného dohodnutého zmluvnými stranami v bode 6.2.

10. Záverečné ustanoveniami

- 10.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 10.2 Zmluva nadobúda účinnosť dňom protokolárneho odovzdania predmetu nájmu avšak nie skôr ako bude nájomcom splnený bod 7.10. zmluvy.
- 10.3 Všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 10.4 Zmluvné vzťahy sa riadia právnym poriadkom SR. V prípade sporov sa zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne dohodou.
- 10.5 Ak niektoré ustanovenia Zmluvy stratí platnosť, zostávajú ostatné ustanovenia týmto nedotknuté. Neúčinné ustanovenia sa nahradia takými, ktoré zodpovedajú alebo budú najbližšie k účelu sledovanému touto Zmluvou k spokojnosti obidvoch zmluvných strán.
- 10.6 Akékoľvek zmeny alebo doplnky Zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť odsúhlasené obidvoma zmluvnými stranami ako dodatok tejto Zmluvy.
- 10.7 Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnocenných rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca obdrží dva rovnopisy.
- 10.8 Zmluvné strany sa zaväzujú udržiavať dôvernosti všetky informácie súvisiace so Zmluvou a s podnikateľskými či súkromnými aktivitami zmluvných strán. Zmluvné strany nepoužijú tieto informácie k inému účelu, ako k riadnemu záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy.
- 10.9 Zástupcovia zmluvných strán vyhlasujú, že sú oprávnení Zmluvu uzavrieť. Po prečítaní textu vyhlasujú, že s ním súhlasia a že s ním súhlasia a že Zmluva bola spísaná slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne ako prejav ich slobodnej vôle, nie v tiesni a nie za nevýhodných podmienok. Na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú tieto prílohy:

Príloha č. 1: výpisy z listov vlastníctva

V K... .. dňa

Va V... .. dňa