

Zmluva o nájme

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

medzi:

Názov: **Orange Slovensko, a.s.**
Sídlo: Metodova 8, 821 08 Bratislava
Zastúpená: Ing. Katarína Brliťová, na základe poverenia
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v oddieli: Sa, vo vložke: 1142/B
IČO: 35697270
IČ DPH: SK2020310578
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK06 1100 0000 0026 2300 5720

(ďalej ako „**Nájomca**“)

a

Mestský bytový podnik bytového hospodárstva, s.r.o.

v zastúpení: Ing. Ildikó Dobis – konateľ
Mgr. Eva Gulyášová – konateľ
so sídlom: M. Corvína 1232/20, Veľký Meder 932 01
IČO: 34 112 502
IČ DPH: SK 2020365512
bankové spojenie: VÚB a.s., IBAN: SK57 0200 0000 0036 2682 7951
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, v odd. Sro, vo vložke č. 821/T

(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 komínu nachádzajúceho sa na Cintorínskej ul. č. 179/2, ktorý je vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa parc. č. 3696/254, a č. 3696/255 v katastrálnom území Veľký Meder, LV č. 6378, súp. č. 2136. Predmet nájmu je bližšie špecifikovaný v Prílohe č. 1 (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu 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.
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu za účelom poskytovania, najmä zriadenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete (ďalej len „VEKS“) a poskytovania elektronických komunikačných služieb (ďalej len „EKS“) v rozsahu a podľa presnej špecifikácie v prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Prenajímateľ súhlasí o optickým pripojením.

Článok 2

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 3200 € (slovom: tritisícdivesto eur) za kalendárny rok.
2. Výška nájomného je vyčíslená bez DPH.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať *ročne* na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho obdobia, a ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
Faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať číselný kód nájmu uvedený v záhlaví tejto zmluvy a kalendárne obdobie, za ktoré sa nájomné fakturuje. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zmenu čísla účtu.
V prípade, ak Prenajímateľ predloží faktúru s nesprávnymi alebo neúplnými údajmi, v rozpore s vyššie uvedeným, nájomca má právo vrátiť prenajímateľovi faktúru na prepracovanie, pričom lehota splatnosti faktúry začína plynúť až dorúčením správnej a úplnej faktúry. Fakturačnou adresou bude adresa sídla nájomcu, tak ako je uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
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 časť 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 časťka).
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 vráťane merania zriadiť na vlastné náklady a uzavrieť zmluvu o zriadení odberného miesta s dodávateľom elektrickej energie, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok 3

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára *na dobu určitú - 10 (slovom: desať) rokov* od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Doba nájmu sa *vždy* automaticky predlžuje o ďalších 5 (slovom: päť) rokov, ak nájomca neoznámi svoj úmysel ukončiť nájom minimálne 6 (slovom: šesť) mesiacov pred uplynutím doby nájmu a to aj opakovane z dôvodov, pre ktoré je možné vypovedať túto zmluvu.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom podpisu Zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájom končí:
 - b) uplynutím doby nájmu dohodnutej v bode 1 tohto článku zmluvy,
 - c) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - d) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
 - e) odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán.
4. Prenajímateľ je oprávnený *odstúpiť* od zmluvy z dôvodov uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka.
5. 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 prekročí statickú únosnosť predmetu nájmu, a napriek výzve Prenajímateľa ani v primeranej lehote nezjedná nápravu,

- c) ak Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom, na ktorý si predmet nájmu prenajal,
 - d) ak Prenajímateľ prekročí limity expozície obyvateľstva elektromagnetickému poľu od zdrojov v zmysle ust. Čl. 4 ods. 5 tejto zmluvy
6. 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 porušenia povinnosti Prenajímateľa uvedenej v Čl. 4 bod 1, 3, 4, 5, 6, 8 tejto zmluvy,
 - e) v prípade, že nezíska od príslušných orgánov povolenia nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom uvedeným v Čl. 1 tejto zmluvy,
 - f) 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,
 - g) v prípade zmeny obchodných, alebo technických podmienok, vyžadujúcich zmenu usporiadania elektronickej komunikačnej siete.
7. 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.
7. Výpovedná doba je *9 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.
8. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.
9. 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 sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na účel uvedený v Čl. 1 tejto zmluvy a v takomto stave je v zmysle § 664 Občianskeho zákonníka povinný ho po celú dobu nájmu udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. 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 je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinnosti Prenajímateľovi vznikla.
3. Nájomca je oprávnený za účelom dohodnutým v tejto zmluve užívať predmet nájmu a v súvislosti s dosiahnutím účelu je oprávnený vybudovať na/v predmete nájmu konštrukcie potrebné na umiestnenie svojich zariadení a umiestniť a prevádzkovať všetky potrebné zariadenia, stroje, iné technológie, konštrukcie alebo predmety, vedenia a prípojky potrebné k dosiahnutiu účelu, na ktorý si Nájomca predmet nájmu prenajal. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých k všetkým častiam a súčastiam VEKS vrátane zariadení, konštrukcií, vedení a ostatných predmetov, ktoré inštaloval na predmete nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi montáž elektrického napojenia so samostatným meraním spotreby elektrickej energie.

4. 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 nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu, prenechať zvyšnú časť nehnuteľnosti, ktorej časť prenechal Nájomcovi do užívania na základe tejto zmluvy, do nájmu alebo užívania tretej strane na účely, ktoré by Nájomcovi bránili, rušili, obmedzovali, príp. znemožňovali riadny výkon jeho nájomných práv alebo znemožňovali alebo obmedzovali účel nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca je oboznámení s ostatnými telekomunikačnými zariadeniami umiestnenými na predmete nájmu.
7. 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.

Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi kľúč od vstupnej brány do areálu. Prenajímateľ poskytuje Nájomcovi kontakt na stálu službu - 24 hodín denne po celý rok na telefóne číslе 0903 244 267, na adrese Želiarska 29, Veľký Meder

V prípade ak o to Prenajímateľ požiadava, je Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi zoznam ním poverených alebo splnomocnených osôb, ktoré budú mať prístup k predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia, aby zamedzil prístup tretích osôb k predmetu nájmu, s výnimkou udalostí (živelné pohromy, vyššia moc), kedy hrozí škoda a je nevyhnutný bezodkladný zásah.

8. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania opráv (ktoré svojim rozsahom nezodpovedajú bežnej údržbe a drobným opravám). V prípade, ak Prenajímateľ bez zbytočného odkladu neobstará opravu, má Nájomca právo vykonať opravu na svoje vlastné náklady. Nájomca má právo na náhradu týchto nákladov, pričom je oprávnený jednostranne započítať náklady voči nájomnému. Nájomca je povinný hradiť náklady na drobné opravy a na bežnú údržbu predmetu nájmu vykonané Prenajímateľom len po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení týchto nákladov zo strany Nájomcu. Za drobné opravy sa považujú drobné opravy v zmysle definície podľa ustanovení nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.
9. Prenajímateľ je povinný s dostatočným predstihom písomne upovedomiť Nájomcu o svojom úmysle alebo úmysle inej osoby inštalovať akékoľvek zariadenie na predmete nájmu alebo na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu. Zmeny alebo opravy na predmete nájmu, alebo na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu, a inštaláciu zariadení alebo predmetov, ktoré by mohli negatívnym spôsobom ovplyvňovať činnosť zariadení Nájomcu alebo činnosti Nájomcu, za ktorých účelom si predmet nájmu prenajal, je Prenajímateľ oprávnený uskutočniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu. Plánované prerušenia dodávky elektrickej energie je Prenajímateľ povinný ohlásiť najmenej 15 dní vopred, v mimoriadnych prípadoch bez zbytočného odkladu.
10. 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.
11. Nájomcom vykonané úpravy predmetu nájmu, ktoré boli vykonané so súhlasom Prenajímateľa, a ktoré budú mať charakter technického zhodnotenia podľa § 29 zákona 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, bude počas trvania tejto zmluvy odpisovať Nájomca. Prenajímateľ vyhlasuje, že nezvýši vstupnú cenu svojho Prenajímaného hmotného majetku o výdavky vynaložené na jeho technické zhodnotenie uhradené Nájomcom a súčasne súhlasí s tým, aby Nájomca odpisoval technické zhodnotenie po dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy v zmysle platnej legislatívy. Prenajímateľ súčasne berie na vedomie a súhlasí s tým, že Nájomca pre potreby daňových odpisov zaradí uvedené technické

zhodnotenie do príslušnej odpisovej skupiny tak, ako by bolo toto technické zhodnotenie zaradené v prípade, keby bolo odpisované Prenajímateľom.

Článok 6 Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti Zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a 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. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnou sa stáva dňom uvedeným v Článku 3 tejto zmluvy.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom obidvoch Zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
5. Prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.
6. Zmluva bola vyhotovená v *piatich* totožných exemplároch, po dvoch pre Prenajímateľa a po troch pre Nájomcu.
7. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a súhlasia s jej obsahom.

Prílohy:

1. Špecifikácia predmetu nájmu
2. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu
3. Poverenie Katarína Brliťová
4. Kópia LV
5. Kópia katastrálnej mapy
6. Výpis z obchodného registra Prenajímateľa

V Dunajskej Strede dňa: 15.1.2019

V Bratislave dňa: 15.1.2019

Za Prenajímateľa

Za Nájomcu

Orange Slovensko, a.s. Metodova 8 821 08 Bratislava IČO: 35 697 270 IČ DPH: SK2020310578 95

MESTSKÝ PODNIK
BYTOVÉHO HOSPODÁRSTVA S.R.O.
Mateja Červana 1232
932 01 VEĽKÝ MEDER

.....
Ing. Ildikó Dobis – konateľ

.....
Ing. Katarína Brliťová

.....
Mgr. Eya Gulyášová – konateľ