

Zmluva o nájme

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

medzi:

Orange Slovensko, a.s.

so sídlom: Metodova 8, 821 08 Bratislava
IČO: 35697270
IČ DPH: SK2020310578
SWIFT (BIC): TATRSKBX
DIČ: 2020310578
IBAN: SK06 1100 0000 0026 2300 5720
zastúpený: Ing. Rastislav Valentíny, na základe poverenia
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Hodžovo nám.3, 811 06 Bratislava
č.ú.: 2623005720 / 1100

zapísaná v Obchodnom reg. Okresného súdu Bratislava I, v odd. Sa, vo vložke 1142/B

ako **nájomcom** na strane jednej

a

Obec Kanianka

so sídlom: SNP 583/1, 972 17 Kanianka
IČO: 00518239
DIČ: 2021160361
zastúpený: Ing. Ivor Husár, starosta
IBAN: SK81 5600 0000 0090 0015 1002
bankové spojenie: Primabanka banka a.s. Prievidza

ako **prenajímateľom** na strane druhej

Čl. 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania: časť strešnej plochy budovy súp. č. 82, postavenej na pozemku KNC parc.č. 1674/337 v katastrálnom území Kanianka, LV č. 1, nachádzajúcej sa na Ul. pionierov 82/6, ktorá je v jeho výlučnom vlastníctve, v rozsahu 36m². Predmet nájmu je bližšie špecifikovaný v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom predmetu nájmu a 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 berie na vedomie a súhlasí, že na budove, ktorej je predmet nájmu súčasťou, má svoje zariadenia slúžiace na prevádzkovanie verejnej elektronickej komunikačnej siete a poskytovania elektronických komunikačných služieb aj tretia osoba.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom poskytovania, najmä zariadenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete a poskytovania elektronických komunikačných služieb.

4. Nájom bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Kanianka č. 329/2021
zo dňa 24.2.2021, z dôvodu

Čl. 2

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné je dohodnuté vo výške **4 000,- €** (slovom: štyritisíc eur) za kalendárny rok (ďalej len „nájomné“).
2. Výška nájomného je vyčíslená bez DPH. Prenajímateľ nie je platca DPH.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať polročne (ďalej len kalendárne obdobie) na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 15. februára a 15. júla príslušného kalendárneho obdobia, a ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
Faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať číselný kód nájomu 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. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa každý rok automaticky zvyšuje o mieru inflácie meranú indexom rastu spotrebiteľských cien v percentuálnom vyjadrení vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky v aktuálnom kalendárnom roku oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku. Zmluvné strany sa dohodli, že zvýšenie nájomného podľa tohto bodu zmluvy sa prvýkrát uskutoční pri nájomnom za rok 2022.
5. 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 30 dní odo dňa skončenia nájomu. Ak doba nájomu začína plynúť v priebehu kalendárneho obdobia uvedeného v bode 3 tohto článku, prvá splátka nájomného bude predstavovať alikvótnu 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 alikvótna čiastka).
6. 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.
7. 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 si tento prívod elektrickej energie vrátane merania zriadil na vlastné náklady a uzavrel zmluvu o zriadení odberného miesta s dodávateľom elektrickej energie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
8. V súvislosti s ukončením Zmluvy o nájme C-0459-BB, Kanianka – Poruba, uzatvorenej medzi zmluvnými stranami dňa 26.04.2005 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 27.04.2015 (ďalej len „predchádzajúca zmluva“) a to na základe listu prenajímateľa zo dňa 09.05.2019, v zmysle ktorého predchádzajúca zmluva sa ukončila ku dňu 26.04.2020, zmluvné strany uzatvárajú nasledovnú dohodu o vyporiadaní vzájomných nárokov vyplývajúcich z predchádzajúcej zmluvy a ako aj z užívania predmetu nájmu nájomcom od 27.04.2020 do dňa účinnosti tejto zmluvy nasledovne:
 - a) Zmluvné strany si vzájomne potvrdzujú, že nájomné vo výške 3.500 eur v zmysle predchádzajúcej zmluvy (ďalej len „pôvodné nájomné“) bolo uhradené a to pre celý kalendárny rok 2020.
 - b) Zmluvné strany sa dohodli, že za obdobie užívania predmetu nájmu nájomcom v období od 27.04.2020 do účinnosti tejto zmluvy bude prenajímateľovi poskytnutá náhrada vo výške

zodpovedajúcej alikvotnej časti pôvodného nájomného (počítanej na dni), ktoré by mu patrilo za toto obdobie v zmysle predchádzajúcej zmluvy, splatná dňom účinnosti tejto zmluvy.

- c) Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy bude vykonané započítanie ich vzájomných pohľadávok nasledovne:
pohľadávka nájomcu na vrátenie časti z pôvodného nájomného vo výške zodpovedajúcej alikvotnej časti pôvodného nájomného (počítanej na dni) odo dňa 27.04.2020 do 31.12.2020 sa započítava voči pohľadávke prenajímateľa na náhradu v zmysle písm. b) tohto bodu zmluvy.
- d) Alikvotnú časť náhrady za užívanie predmetu nájmu vo výške podľa ods. 8 písm. b) tohto článku zmluvy za obdobie od 1.1.2021 do účinnosti tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť na základe osobitnej faktúry prenajímateľa vystavenej do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi

9. Zmluvné strany sa v zmysle § 585 Občianskeho zákonníka dohodli, že akékoľvek nároky prenajímateľa z titulu predchádzajúcej zmluvy a z titulu užívania predmetu nájmu nájomcom od 27.04.2020 do účinnosti tejto zmluvy, sa považujú uhradením faktúry vystavenej v zmysle bodu 8 písm. d) tohto článku zmluvy za vysporiadané.

Čl. 3

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú do dňa 31. 12. 2030 (vrátane). Doba nájmu sa automaticky predlžuje o ďalších 5 (slovom: päť) rokov, ak niektorá zo zmluvných strán písomne neoznámí druhej zmluvnej strane svoj úmysel ukončiť nájom minimálne 24 (slovom: 24) mesiacov pred uplynutím doby nájmu.
2. Nájom končí:
- uplynutím doby nájmu dohodnutej v bode 1 tohto článku zmluvy,
 - písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
 - 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
- nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa ani v prenajímateľom dodatočne stanovenej primeranej lehote nezaplatí splatné nájomné,
 - ak nájomca prekročí statickú únosnosť predmetu nájmu, a napriek výzve prenajímateľa ani v primeranej lehote nezjedná nápravu,
 - ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom, na ktorý si predmet nájmu prenajal,
 - ak prenajímateľ bude vykonávať také nadstavby, prístavby alebo iné zmeny alebo úpravy alebo opravy predmetu nájmu, alebo nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu, ktorých vykonanie bude znemožnené nájomcovým užívaním predmetu nájmu a nájomca neposkytne potrebnú súčinnosť na ich vykonanie,
 - ak nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v čl. 4, bod 11 tejto zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy:
- z dôvodov uvedených v § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
 - v prípade, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - v prípade porušenia povinnosti prenajímateľa uvedenej v Čl. 4 bod 1, 6, 8 tejto zmluvy,
 - v prípade, že nezíska od príslušných orgánov povolenia nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom uvedeným v Čl. 1 tejto zmluvy,
 - 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.
6. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu v prípade:
- ak prenajímateľ spôsobí nájomcovi škodu a napriek výzve nájomcu ju ani v primeranej lehote neodstráni alebo neuhradí,
 - 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 24 mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
8. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
9. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odstrániť z predmetu nájmu všetky konštrukcie, zariadenia a veci, ktoré na ňom umiestnil a 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.

Čl. 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 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 sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť za účelom získania všetkých nevyhnutných povolení súvisiacich s účelom nájmu.
- Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiadúcemu poškodeniu, resp. zničeniu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv na predmete nájmu. Ak nájomca tieto opravy bez zbytočného odkladu nevykoná v zmysle bodu 7 tohto článku, je povinný umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv prenajímateľovi na jeho náklady. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu vznikla nesplnením týchto povinností. Prenajímateľ má voči nájomcovi právo na náhradu nákladov na vykonanie opráv, ktoré bol povinný vykonať nájomca podľa bodu 7 tohto článku nájomca.
- Nájomca je oprávnený za účelom dohodnutým v tejto zmluve užívať predmet nájmu a v súvislosti s dosiahnutím účelu je oprávnený vybudovať na 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 k všetkým častiam a súčastiam verejnej elektronickej komunikačnej siete vrátane zariadení, konštrukcií, vedení a ostatných predmetov, ktoré inštaloval na predmete nájmu.
- Nájomca je oprávnený uskutočňovať zmeny verejnej elektronickej komunikačnej siete vrátane všetkých jej častí, vedení, zariadení, pridružených prostriedkov, konštrukcií a predmetov, ako aj ich dopĺňanie, výmenu alebo odstránenie.
- Nájomca je povinný prenajímateľa vopred informovať o umiestnení konštrukcií, zariadení a vecí na predmete nájmu, ako aj o vykonávaní zmien verejnej elektronickej komunikačnej siete v zmysle bodu 3 a 4 tohto článku, ktoré môžu ovplyvniť stabilitu budovy alebo negatívne ovplyvniť užívanie zvyšnej časti budovy ktorej súčasťou je predmet nájmu.
- 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. Nájomca je 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. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením bezpečnostnej schránky (trezorčeka) na dohodnutom mieste.

7. Opravy a údržbu predmetu nájmu vo výške do 100 eur jednotlivo zabezpečí nájomca na vlastné náklady, ale jeho úpravy a zmeny môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomcovi nevzniká povinnosť znášať opravu a údržbu predmetu nájmu vo výške do 100 eur, ktorá si vyžaduje úpravu alebo zmenu predmetu nájmu, ak prenajímateľ písomný súhlas podľa predchádzajúcej vety nájomcovi neudelí. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania opráv, ktoré svojim rozsahom prevyšujú 100 eur. V prípade, ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu neobstará takúto 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 opravy a na bežnú údržbu predmetu nájmu vykonané prenajímateľom len do výšky 100 eur a po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení týchto nákladov zo strany nájomcu.
8. 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, ako aj o svojom úmysle alebo úmysle inej osoby uskutočniť zmeny, úpravy alebo opravy na predmete nájmu, alebo na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu, ktoré by mohli negatívnym spôsobom ovplyvňovať činnosť zariadení nájomcu alebo činnosti nájomcu, za ktorých účelom si predmet nájmu prenajal. V prípade, ak nájomca oznámi prenajímateľovi, že zariadenia, ktoré má v úmysle umiestniť prenajímateľ alebo umožniť ich umiestnenie majú potenciál rušiť zariadenia nájomcu umiestnené na predmete nájmu, prenajímateľ je povinný takéto oznámenie rešpektovať a tieto zariadenia neumiestniť resp. neumožniť ich umiestnenie, pričom uvedené sa vzťahuje aj k zamýšľaným zmenám, úpravám alebo opravám na predmete nájmu alebo na nehnuteľnosti. Plánované prerušenia dodávky elektrickej energie je prenajímateľ povinný ohlásiť najmenej 15 dní vopred, v mimoriadnych prípadoch bez zbytočného odkladu.
9. 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.
10. Nájomcom vykonané úpravy predmetu nájmu, ktoré boli vykonané s predchádzajúcim písomným 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. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný dodržiavať platné stavebné, protipožiarne, bezpečnostné, hygienické predpisy, predpisy na ochranu zdravia a iné právne predpisy a technické normy vzťahujúce sa na jeho činnosť.
12. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ plánuje vykonať rekonštrukciu budovy, ktorej súčasťou je predmet nájmu a bol oboznámený s realizačným projektom „Nadstavba MŠ Kanianka“ Pionierov 82/6, 972 17 Kanianka, vypracovaný architektonicky-projektovou kanceláriou S.A.B.A. spol. s r.o., Pribinovo námestie 6, 971 01 Prievidza v roku 2015. Nájomca vyhlasuje, že predmetná rekonštrukcia negatívnym spôsobom neovplyvní činnosť zariadení, ktoré umiestnil na predmete nájmu, a že s realizáciou tejto stavby súhlasí.

Čl. 5
Závěrečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení prenajímateľom na jeho webovom sídle podľa § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobode informácií v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je povinný o zverejnení tejto zmluvy bezodkladne informovať nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
4. Prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.
5. Zmluva bola vyhotovená v piatich totožných exemplároch, po dva prenajímateľa a po tri pre nájomcu.
6. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a súhlasia s jej obsahom.


Prílohy: 1. Špecifikácia predmetu nájmu
2. Poverenie
3. LV

V Kanianke dňa: 1.3.2021


V Banskej Bystrici dňa: 2.3.2021


Prenajímateľ:

Nájomca:


.....
Ing. Ivor Husár
starosta obce Kanianka




.....
.....
poverenia



Orange Slovensko, s.r.o.
Metudova 8
821 08 Bratislava
IČO: 35 697 270
IČ DPH: SK2020310578
117