

Zmluva o nájme

(ostatné priestory)

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

(ďalej len „**zmluva**“)

medzi:

Orange Slovensko, a.s.

so sídlom: Metodova 8, 821 08 Bratislava

IČO: 35697270

IČ DPH: SK2020310578

DIČ: 2020310578

IČ DPH: SK2020310578

zastúpený: Ing. Ľubica Brezinová, na základe poverenia

bankové spojenie: Tatra banka, a.s., IBAN: SK06 1100 0000 0026 2300 5720

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

ako nájomcom na strane jednej

a

Správa majetku mesta, n.o., Partizánske

so sídlom: 29.augusta 1191/51, 958 01 Partizánske

IČO: 379 23 145

DIČ: 2022092963

IČ DPH: SK2022092963

zastúpené: Ing. Lačný Branislav, riaditeľ

bankové spojenie: ČSOB, a.s., pobočka Partizánske, IBAN: SK10 7500 0000 0040 0301 5169

zapísaná na Krajskom úrade v Trenčíne, OVVS/NO/89-16/2005

ako prenajímateľom na strane druhej

Čl. 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania miestnosť v suteréne, pôvodne určenú ako úložisko bicyklov, v objekte bytového domu na ulici Škultétyho 173/10, 95801 Partizánske (ďalej len Bytový dom). Bytový dom je zapísaný na LV 2533 (Príloha č.2), v katastrálnom území Partizánske, súp. č. 173, postavený na pozemku parcely registra "C", parc. č. 3319. Predmet nájmu je bližšie špecifikovaný v Prílohe č. 1 ako grafický náčrtok. (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Partizánske, ktoré na základe Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 239/2010-2393 zo dňa 1.7.2010 (tvoriaca Prílohu č. 6 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť) uzatvorenej medzi Mestom Partizánske ako vlastníkom a prenajímateľom ako hospodárom (ďalej len „Zmluva o hospodárení“), prenechalo predmet nájmu do hospodárenia prenajímateľovi. Prenajímateľ vyhlasuje, že na základe Zmluvy o hospodárení hospodári s nehnuteľnosťami vlastníka samostatne, vo vlastnom mene (Hlava III. čl. 1 Zmluvy o hospodárení) a je oprávnený uzatvárať a vypovedať nájomné zmluvy týkajúce sa nehnuteľností vlastníka (Hlava III. čl. 2 Zmluvy o hospodárení) a je preto oprávnený uzatvoriť aj túto zmluvu.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom poskytovania, najmä zariadenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete (ďalej len VEKS) a poskytovania elektronických komunikačných služieb.

3. Nájomca má právo užívať i spoločné priestory Bytového domu v rozsahu nevyhnutnom na chod predmetu nájmu, ktoré má v nájme.
4. Prenajímateľ súhlasí s pripojením VEKS na existujúcu infraštruktúru vysokorýchlostnej optickej siete, ktorá bude uložená v HDPE chráničke v zeleni na pozemku p. č. 3325/1 LV 2533 (Príloha č. 2) a následne vchádza dvoma prestupmi priamo do suterénu Bytového domu.

Čl. 2

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné je dohodnuté vo výške **800,- €** bez DPH (slovom: osemsto eur) za kalendárny rok. Nájomné bude uhrádzané bez DPH, nakoľko sa jedná o nájomné oslobodené od DPH.
2. Nájomné bude nájomca uhrádzať ročne (ďalej len kalendárne obdobie) vopred na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenájomateľom vždy do 60. dňa príslušného kalendárneho obdobia, a ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že okrem ročného nájomného uvedeného v čl.2 bode 1. tejto zmluvy za predmet nájmu uvedený v čl.1 tejto zmluvy, je nájomca povinný počas celej doby trvania tejto zmluvy poskytovať prenájomateľovi ako zákazníkovi nájomcu **mesačnú zľavu na poskytnutých službách vo výške 66,-€ bez DPH**. Výška tejto mesačnej zľavy bude odrátaná zo sumy v mesačnej súhrnnej faktúre vystavenej na **CN** (customer number/číslo zákazníka), t.j. **0143384873**. S uvedeným súvisí aj povinnosť prenájomateľa mať zaktívovanú službu „súhrnná faktúra“ na dané CN, pričom v prípade deaktivácie tejto služby nárok na mesačnú zľavu v celom rozsahu zaniká. Pokiaľ prenájomateľ ako zákazník nájomcu v čase zadávania tejto zľavy uvedenú službu nemá aktívnu, bude mu aktivovaná automaticky a v tomto prípade mu bude poskytnutá 100% zľava na mesačný poplatok za aktiváciu služby súhrnná faktúra.
Prenajímateľ sa zaväzuje ako zákazník nájomcu čerpať mesačne služby poskytované nájomcom minimálne v hodnote 66,- € bez DPH a v prípade, ak túto povinnosť prenájomateľ poruší, nájomca je oprávnený prenájomateľovi jednostranne znížiť mesačnú zľavu podľa tejto zmluvy a to aj opakovane, a takéto zníženie je účinné a záväzné medzi zmluvnými stranami vystavením najbližšej súhrnnej faktúry prenájomateľovi ako zákazníkovi nájomcu.
Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ prenájomateľ dohodnutú mesačnú zľavu v danom mesiaci nevyužije v celej dohodnutej výške, tzn. jeho mesačná súhrnná faktúra bude nižšia ako dohodnutá mesačná zľava, prenájomateľovi nevznikajú voči nájomcovi žiadne nároky na doplatenie vzniknutého rozdielu medzi mesačnou súhrnnou faktúrou a dohodnutou mesačnou zľavou.
4. Nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude od roku 2019 vždy aktualizované raz ročne podľa príslušnej miery inflácie vyhlasovanej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
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. Za oznam sa považuje aj uvedenie zmeneného (nového) čísla účtu na faktúru.
V prípade, ak prenájomateľ predloží faktúru s nesprávnymi alebo neúplnými údajmi, v rozpore s vyššie uvedeným, nájomca má právo vrátiť prenájomateľovi 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.
5. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím kalendárneho obdobia, za ktoré nájomca uhradil nájomné v zmysle bodu 3 tohto článku, je prenájomateľ 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 (nájomné/365 x počet dní v mesiaci, v ktorom sa počíta alikvotná čiastka).
6. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platby nájomného, má prenájomateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške stanovenej príslušným právnym predpisom.
7. Nájomné nezahŕňa náklady na spotrebu elektrickej energie. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca bude dočasne využívať prívod elektrickej energie prenájomateľa a to dovtedy, kým si nezabezpečí vlastný prívod elektrickej energie. Vyúčtovanie skutočnej spotreby do obdobia, kým nájomca zabezpečí vlastný prívod elektrickej energie, bude vykonávané na základe dohody zmluvných strán,

odhadom spotreby prenajímateľom. Overený elektromer dodá a namontuje nájomca na vlastné náklady.

Čl. 3 Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to 5 (slovom: päť) rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Doba nájmu sa automaticky predlžuje vždy o ďalších 5 (slovom: päť) rokov ak nájomca alebo prenajímateľ neoznámí svoj úmysel ukončiť nájom minimálne 12 (slovom: dvanásť) mesiacov pred uplynutím doby nájmu.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom podpisu Zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu (Príloha č. 5), ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. 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.
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) z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
 - b) v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v hrubom rozpore s touto zmluvou,
 - c) v prípade, ak napriek písomnému upozorneniu nájomca naďalej znečisťuje spoločné priestory alebo obťažuje iných nájomcov, príp. tretie subjekty užívajúce susediace priestory nadmerným hlukom.
 - d) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa ani v prenajímateľom dodatočne stanovenej primeranej lehote nezaplatí splatné nájomné,
 - e) ak nájomca prekročí statickú únosnosť predmetu nájmu, a napriek výzve prenajímateľa ani v primeranej lehote nezjedná nápravu,
 - f) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom, na ktorý si predmet nájmu prenajal
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 ju 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 verejnej elektronickej komunikačnej siete je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie

a zmeny, ktoré s písomným súhlasom prenajímateľa, na základe tejto zmluvy alebo zákona vykonal. Prenajímateľ potvrdí vrátenie predmetu nájmu nájomcovi po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu podpísaním zápisnice o vrátení predmetu nájmu.

Čl. 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 sa 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 ku 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 s podružným 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. 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.
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 pracovného pokoja.** 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 (trezorčka) a vonkajšej klimatizačnej jednotky na dohodnutom mieste.**
7. Prenajímateľ súhlasí so stavebnými úpravami jestvujúceho priestoru podľa priložených výkresov A01-A06 (Príloha č. 1).
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 prenajať, 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. 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 zaradiť uvedené technické zhodnotenie do príslušnej odpisovej skupiny tak, ako by bolo toto technické zhodnotenie zaradené v prípade, keby bolo odpisované prenajímateľom. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním rekonštrukčných prác, prípadne prestavbou prenajatých priestorov.

Čl. 5

Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú podľa ods. 2 tohto článku, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane s vyžiadaním potvrdenia o prijatí. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej dvojtyždňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý sa odosielateľovi zásielka doručovaná poštou vráti s preukázateľne zamestnancom pošty vyznačenou poznámkou, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídiel uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. 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 bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
3. 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 ako na adrese určenej podľa ods. 2 tejto zmluvy, ak sa na tomto mieste zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.

Čl. 6

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka 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 Čl. 3 tejto zmluvy.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou písomného a očíslovaného dodatku k tejto zmluve.
5. Prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.
6. Zmluva bola vyhotovená v piatich totožných exemplároch, po dva prenajímateľa a po tri 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.

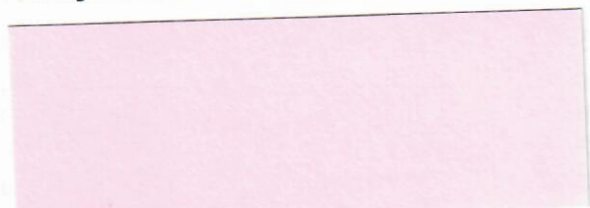
Prílohy:

- Príloha č. 1 Výkresy: A01-A06
Príloha č. 2 Kópia LV č. 2533,
Príloha č. 3 Kópia KM,
Príloha č. 4 poverenie Ing. Ľubici Brezinovej
Príloha č. 5 Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu
Príloha č. 6 Zmluva o hospodárení s majetkom mesta č. 239/2010-2393 zo dňa 1.7.2010

V Partizánskom dňa **10 OKT. 2018**

V Bratislave dňa **10 OKT. 2018**

Prenajímateľ:



Správa majetku mesta, n.o., Partizánske
Ing. Branislav Lačný,
riaditeľ

Nájomca:



Orange Slovensko, a.s.
Ing. Ľubica Brezinová,
na základe poverenia