C1 – 1156KO_Široké

Z m l u v a o n á j m e

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
DIČ: 2020310578
IČ DPH: SK2020310578
SWIFT (BIC): TATRSKBX
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., IBAN: SK06 1100 0000 0026 2300 5720
zastúpený: Ing. Mária Kyjovská, na základe poverenia
zapísaná v Obchodnom reg. Okresného súdu Bratislava I, v odd. Sa, vo vložke 1142/B

ako nájomcom na strane jednej

a

Obec Široké
so sídlom: Široké 118, 082 37 Široké, SR
IČO: 00327832
DIČ: 2020548189
IČ DPH: nie je platcom DPH
SWIFT (BIC): GIBASKBX
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., IBAN: SK10 0900 0000 0000 9629 5797
zastúpený: Ing. Mgr. Silvia Kováčová, starostka obce
kontakt: 051/7911 102, 051/7911 266, obec@siroke.sk , starosta@siroke.sk

ako prenajímateľom na strane druhej

Čl. 1
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania časť nehnuteľnosti – objektu Vodárne, na pozemku parcely registra KN-C č. 1087/42 (LV č. 2983) a 1087/41 (LV č.1016) v katastrálnom území Široké, obec Široké, okres Prešov a to konkrétne:
   a) časť strechy a pozemku spolu o výmere 60 m2 s pripojením na bleskozvodovú sústavu objektu - tak, ako je to graficky zakreslené v situačnom plániku, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy
   b) priestory a časti v/na Budove, ktoré sú potrebné na káblové prepojenie a optické rozvody a to najmä na vedenie káblov, ktoré zhotoví Nájomca na vlastné náklady, a s ktorých zhotovením Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

   (ďalej spoločne písm. a) a b) len „**predmet nájmu**")

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom poskytovania, zriadenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete a poskytovania elektronických komunikačných služieb.

3. Nájomca je oprávnený využívať aj iné časti spoločných priestorov Budovy, ktoré nie sú predmetom nájmu, a to za účelom neobmedzeného prístupu do/k predmetu nájmu iba v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie predmetu nájmu za účelom, na ktorý si predmet nájmu prenajal.

Čl. 2
Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za predmet nájmu ročné nájomné stanovené dohodou zmluvných strán vo výške: **4.000,- EUR**, slovom: Štyritisíc eur. (ďalej len „**nájomné**").

2. Prenajímateľ nie je platca DPH.

3. Ak táto zmluva neustanovuje inak, nájomné bude nájomca uhrádzať ročne (ďalej len kalendárne obdobie) vopred na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 31.1. príslušného kalendárneho roku, a ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať **číselný kód: 1156KO** 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 doručením správnej a úplnej faktúry. Fakturačnou adresou bude adresa sídla nájomcu, tak ako je v čase podpísania zmluvy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

4. Výšku nájomného je oprávnený prenajímateľ 1x ročne jednostranne aktualizovať podľa miery inflácie meranej indexom rastu spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom SR v aktuálnom roku za predchádzajúci rok (oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku). Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak si prenajímateľ neuplatní nárok na aktualizáciu výšky nájomného v danom kalendárnom roku, nárok na aktualizáciu zaniká a výška nájomného sa nemení.

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 15 dní odo dňa skončenia nájmu.

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. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca bude využívať prívod elektrickej energie prenajímateľa a zároveň súhlasí s rezervovanou kapacitou vo výške 10 kVA pre nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný prenajímateľovi uhradiť ním skutočne spotrebovanú elektrickú energiu, vrátane všetkých s tým súvisiacich nákladov a poplatkov, ktoré musel prenajímateľ uhradiť príslušnému dodávateľovi elektrickej energie a ktoré boli vyčíslené na základe hodnôt nameraných podružným overeným meradlom, a to v priemernej sadzbe podľa spotreby dodávateľa. Priemerná sadzba sa vypočíta ako podiel celkovej sumy faktúry v €, a celkovej spotreby v kWh. K tejto sume bude pripočítaná aktuálna výška DPH v zmysle platných právnych predpisov. Vyúčtovanie skutočnej spotreby bude vykonávané, raz za rok po ukončení kalendárneho roka a doručení vyúčtovacej faktúry od hlavného dodávateľa a to na základe faktúry doručenej od prenajímateľa. Splatnosť faktúry bude do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

Čl. 3
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu *neurčitú.*

2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom Protokolárneho otvorenia staveniska.

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) 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,

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 6 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 (stavebné úpravy predmetu nájmu), ktoré vykonal. Prenajímateľ potvrdí vrátenie predmetu nájmu nájomcom po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu podpísaním zápisnice o vrátení predmetu nájmu. Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájomca odstráni všetky vedenia káblov a technické zariadenia inštalované v/na predmete nájmu počas celého nájmu, ako aj tie, ktoré sú uvedené v prílohách tejto zmluvy.

Čl. 4
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdal 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.

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 používať predmet nájmu na umiestnenie a užívania technologického zariadenia a príslušnej infraštruktúry rádioreleového bodu a základňovej stanice, repeatra pre GSM signál. 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 bez súhlasu prenajímateľa, pokiaľ tieto zmeny nespôsobia rozšírenie predmetu nájmu. Nájomca je povinný vopred oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, dopĺňanie, výmenu alebo odstránenie podľa predchádzajúcej vety, a to vždy tri (3) pracovné dni pred ich uskutočnením, s výnimkou urgentných prípadov odstraňovania porúch, ktoré oznámi prenajímateľovi bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel. V záujme vylúčenia pochybností, zmluvné strany sa dohodli, že za rozšírenie alebo zmenu predmetu nájmu o ďalšiu plochu sa medzi stranami nepovažuje iné rozmiestnenie nájomcovej technológie (zariadení) v rámci existujúceho predmetu nájmu ako vyplýva z čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy, hoci rozmiestnenie technológie (zariadení) bude iné, než je ku dňu uzavretia tejto zmluvy. 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. Prenajímateľ po udelení predchádzajúceho súhlasu umožní montáž elektrického napojenia s podružným meraním spotreby elektrickej energie.

4. 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.** V prípade ak o to prenajímateľ požiada, 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 na strechu budovy s výnimkou udalostí (živelné pohromy, vyššia moc), kedy hrozí škoda a je nevyhnutný bezodkladný zásah, s výnimkou kontrol, opráv, revízii a rekonštrukcií a s výnimkou vstupu na strechu inými oprávnenými užívateľmi strechy.

5. 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. Nájomca je povinný hradiť náklady na drobné opravy a na bežnú údržbu predmetu nájmu vykonané prenajímateľom len po predchádzajúcom 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.

6. Prenajímateľ je povinný s dostatočným predstihom upovedomiť nájomcu o svojom úmysle alebo úmysle inej osoby inštalovať akékoľvek zariadenie na streche budovy, ktorej súčasťou je predmet nájmu, ktoré by mohlo rušiť prenos signálu nájomcu. Zmeny alebo opravy na predmete nájmu a inštaláciu zariadení alebo predmetov na streche, 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 súhlasom nájomcu. Súhlas sa považuje za udelený, ak nájomca v lehote sedem dní od obdŕžania žiadosti prenajímateľa nedoručil riadne odôvodnený nesúhlas. Nájomca nie je oprávnený odoprieť súhlas so zmenami a opravami, pokiaľ ide o nevyhnutné zmeny a opravy a činnosť zariadení nájomcu alebo činnosť nájomcu bude negatívne ovplyvnená len dočasne. Súhlas nájomcu sa nevyžaduje, pokiaľ ide o havarijný stav. Plánované prerušenia dodávky elektrickej energie je prenajímateľ povinný ohlásiť najmenej 15 dní vopred, v mimoriadnych prípadoch bez zbytočného odkladu.

7. 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.

8. 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. Momentom zániku nájmu nadobúda prenajímateľ technické zhodnotenie a všetky stavebné úpravy nájomcu do svojho vlastníctva za odplatu EUR 1,- bez DPH, čím sa zároveň považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Pre vylúčenie pochybností, vedenia káblov a iné technické zariadenia nájomcu sa

nepovažujú za technické zhodnotenie, ktoré prenajímateľ nadobúda na základe tohto ustanovenia; tieto je povinný nájomca odstrániť.

Čl. 5
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. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov.

3. Komunikácia zmluvných strán môže byť písomná (listinná) alebo elektronická (e-mailom). Odstúpenie od zmluvy, výpoveď zmluvy, uplatnenie zmluvnej pokuty, uplatnenie náhrady škody, úkon započítania, výzvy na plnenie finančných povinností, výzvy na nápravu a iné úkony, pri ktorých zmluva výslovne stanovuje písomnú formu, musia byť doručované v listinnej podobe. Ak sú tieto dokumenty doručované aj elektronicky, rozhodujúca je lehota doručenia v listinnej podobe.
   Elektronické doručovanie sa uskutočňuje na nasledovné adresy: za prenajímateľa starosta@siroke.sk, obec@siroke.sk; za nájomcu: maria.kyjovska@orange.com, adresa pre elektronické zasielanie faktúr: accounts.payable@orange.sk. Adresy na elektronickú komunikáciu je možné kedykoľvek zmeniť doručením písomného oznámenia druhej zmluvnej strane. E-mail sa považuje za doručený v deň jeho odoslania, ak bol odoslaný v pracovný deň do 15.00 hod., inak sa považuje za doručený najbližší nasledujúci pracovný deň po jeho odoslaní.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv a účinnosť podľa čl. 3 ods.2) tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný o zverejnení v CRZ informovať bezodkladne nájomcu.

5. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

6. Prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

7. Zmluva bola vyhotovená v štyroch totožných exemplároch, po dva pre každú zmluvnú stranu.

8. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne.

9. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a súhlasia s jej obsahom.

Prílohy: Grafický náčrtok predmetu nájmu, LV, KM, Uznesenie obecného zastupiteľstva č. 83/2023 zo dňa 26.10.2023, poverenie Ing. Márii Kyjovskej

V Širokom 29.11.2023

Prenajímateľ:
Obec Široké

Ing. Mgr. Silvia Kováčová
starostka obce

V Bratislave dňa : 22.11.2023

Nájomca:
Orange Slovensko, a.s.

Ing. Mária Kyjovská
na základe poverenia

Orange Restricted