

Zmluva o nájme

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, a v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktorú uzatvorili zmluvné strany :

Prenajímateľ:

Mesto Komárno

Sídlo: Námestie generála Klapku 1, 945 01 Komárno
IČO: 00306525
Zástupca: **Mgr. Béla Keszegh, primátor mesta**
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK19 7500 0000 0040 2940 3178

Nájomca:

Orange Slovensko, a.s.

Sídlo: Metodova 8, 821 08 Bratislava
IČO: 35697270
IČ DPH: SK2020310578
Zástupca: **Ing. Ladislav Nagy, na základe poverenia**
Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.,
IBAN: SK06 1100 0000 0026 2300 5720

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo:1142/B

I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nájom nebytových priestorov - dvoch miestností na 1. NP o výmere 60,19 m² a časti strechy o výmere cca 30 m² obytného domu so súp. č. 873 na pozemku par. Reg. „C“ č. 3968, vedenom na LV č. 6434 v k.ú. Komárno, nachádzajúcej sa na ul. Roľníckej školy v Komárne.
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.

II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania elektronickej komunikačnej siete.
2. 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 verejnej elektronickej komunikačnej siete vrátane zariadení, konštrukcií, vedení a ostatných predmetov, ktoré inštaloval na predmete nájmu.

III.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné je dohodnuté vo výške **7.500,- €/rok** (slovom sedemtisícpäťsto eur) za kalendárny rok.

2. Nájomné bude nájomca uhrádzať ročne (ďalej len kalendárne obdobie) vopred, bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vždy do 60. dňa príslušného kalendárneho roka. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zmenu čísla účtu. Nájomné pred účinnosťou tejto zmluvy od 1.1.2023 do účinnosti zmluvy a od účinnosti do 31.12.2023 bude uhradené v celosti ako ročné nájomné za rok 2023.
3. Výška nájomného od 1. januára do 31. decembra aktuálneho kalendárneho roku, podľa bodu 1 tohto článku, bude **počnúc rokom 2024** aktualizovaná raz ročne, najskôr ku dňu oficiálneho vyhlásenia indexu miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok
4. Ak doba nájmu bude ukončená v priebehu kalendárneho obdobia, výška nájomného bude znížená pomerne podľa skutočnej doby nájmu počítanej na dni. Ak doba nájmu začína plynúť v priebehu obdobia, prvá splátka nájomného bude predstavovať alikvotnú čiastku nájomného od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca dohodnutého kalendárneho obdobia počítanú na dni.
5. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
6. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platby nájomného, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý začatý kalendárny deň omeškania.
7. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím kalendárneho obdobia, za ktoré nájomca uhradil nájomné podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný vrátiť pomernú časť z ceny nájomného počítanú na dni, uhradenú nájomcom, najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.
8. Nájomca má zriadené na vlastné náklady elektrickú prípojku a má zmluvne zabezpečenú dodávku elektrickej energie.

IV.

Doba trvania zmluvy

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv <https://www.crz.gov.sk/>.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na účel uvedený v článku II. tejto zmluvy a v takomto stave je povinný ho po celú dobu nájmu udržiavať.

V.

Poistenie

1. Nájomca sa zaväzuje poistiť zariadenia a stroje inštalované na predmete nájmu po celú dobu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady poistenie predmetu nájmu pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou po celú dobu nájmu. Prenajímateľ je povinný na požiadanie nájomcu predložiť mu k nahliadnutiu poistnú zmluvu alebo iný doklad osvedčujúci poistenie. V prípade vzniku škody na predmete nájmu, ktorá bude poistnou udalosťou, je prenajímateľ povinný použiť vyplatenú čiastku z poistenia na urýchlenu opravu predmetu nájmu.

VI. Údržba a užívanie predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený vybudovať na predmete nájmu konštrukcie potrebné na umiestnenie svojich zariadení. Z tohto dôvodu sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť za účelom získania všetkých nevyhnutných povolení. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení a strojov, ktoré inštaloval na predmete nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi minimálne 15 dní pred začatím prác opis plánovaných prác, ako aj technický projekt inštalácií a zariadení. Akákoľvek zmena na predmete nájmu, ako aj na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu alebo ktorá s predmetom nájmu súvisí, a ktorá môže ovplyvniť užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel, prípadne funkčnosť zariadení nájomcu, môže byť vykonaná len s prechádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.
3. 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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. 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.
5. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania (do podnájmu) tretej osobe v zmysle telekomunikačného zákona ZEK. Treťou osobou sa rozumie telekomunikačný operátor.
6. V prípade, že si inštalácia konštrukcií a zariadení nájomcu vyžiada vykonanie takých stavebných úprav na predmete nájmu, ktoré by v zmysle platnej legislatívy mohli byť považované za technické zhodnotenie predmetu nájmu, prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval hodnotu tohto technického zhodnotenia.
7. Nájomca je oprávnený uskutočňovať zmeny verejnej elektronickej komunikačnej siete vrátane všetkých jej častí, vedení, zariadení, pridružených prostriedkov, konštrukcií a predmetov, ako aj ich, výmenu alebo odstránenie.

VII. Prístup k predmetu 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**. Za týmto účelom nájomca poskytne 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.

VIII. Ochrana proti rušeniu

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. 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 jeho predchádzajúcim písomným súhlasom.

IX. Skončenie nájmu

1. Nájom končí:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa. Výpovedná doba je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď druhej strane doručená;
 - c) odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy z dôvodov uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka a v prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy :
 - a) z dôvodov uvedených v § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - b) v prípade, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - c) v prípade porušenia povinnosti prenajímateľa uvedenej v čl. X. tejto zmluvy,
4. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

X. Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu uvedeným v čl. II. tejto zmluvy, v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť nájomcovi najmenej 14 dní vopred potrebu vykonania opráv, údržby alebo akýchkoľvek iných zásahov na predmete nájmu alebo na nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu v súlade s dojednaným účelom alebo na poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, najmä na dodávku el. energie. V mimoriadnych prípadoch je prenajímateľ povinný oznámiť potrebu vykonania zásahov podľa bodu bez zbytočného odkladu.

XI. Povinnosti nájomcu

1. 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.
2. Nájomca je povinný riadne sa starať o prenajaté nebytové priestory, predchádzať nežiaducemu poškodeniu, resp. zničeniu.

XII. Vrátenie predmetu nájmu

1. Po ukončení nájmu nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny, ktoré so súhlasom prenajímateľa, na základe tejto zmluvy alebo zákona vykonal.

2. Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení, ktoré umiestnil na predmete nájmu, na vlastné náklady a to do 30 dní odo dňa skončenia nájmu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak. V prípade, že nájomca nesplní povinnosť demontáže a odvozu v lehote dohodnutej zmluvnými stranami, prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia nájomcu a zabezpečiť na náklady nájomcu ich úschovu.
3. Prenajímateľ potvrdí vrátenie predmetu nájmu nájomcom po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu v zmysle čl. XII. bodu 1 tejto zmluvy podpísaním zápisnice o vrátení predmetu nájmu.

XIII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov, podľa § 663 a nasl. 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. 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 šiestich totožných exemplároch, po tri pre 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:

Nákres, LV kat. mapa z katastrportálu, poverenie, uznesenie mesta KN

V Komárne dňa 15.05.2023.

V Bratislave dňa 03.05.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Komárno, zastúpené
Mgr. Béla Keszegh

Orange Slovensko, a.s.,
Ing. Ladislav Nagy
na základe poverenia

ROŤNICKÝ ŠKOLY
KOMÁRNO
súp. č. 873

