

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A POZEMKU

Č. NNO/1075/2023/BVS (ďalej len „zmluva“)

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

ČLÁNOK 1. **ZMLUVNÉ STRANY**

- 1.1 Prenajímateľ:** **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.**
Sídlo: Prešovská 48, 826 46 Bratislava
Štatutárny zástupca: Ing. Ivan Peschl, predseda predstavenstva
Ing. Ladislav Kizak, člen predstavenstva
IČO: 35 850 370
DIČ: 2020263432
IČ DPH: SK2020263432
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK68 0200 0000 3500 0100 4062
SWIFT/BIC: SUBASKBX
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 3080/B
(ďalej len „prenajímateľ“)
- 1.2 Nájomca:** **Slovak Telekom, a.s.**
Sídlo:
V zastúpení: Mgr. Alena Kupková, senior špecialista správy majetku/splnomocnená na základe poverenia k Podpisovému poriadku spoločnosti Slovak Telekom, a.s.
IČO: 35 763 469
DIČ: 2020273893
IČ DPH: SK2020273893
Register: Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 2081/B
Adresa na zasielanie faktúr : **Slovak Telekom, a.s., P O Box 75, 820 16 Bratislava 216**
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo „zmluvná strana“)

ČLÁNOK 2. **PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU**

- 2.1** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:
- vodojemu so súpisným číslo 6318, nachádzajúcim sa na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 2169, ktorý je zapísaný na LV č. 921 vedenom Okresným úradom Bratislava IV, katastrálny odbor, k. ú. Devínska Nová Ves (ďalej len „vodojem“)
 - pozemku parcely registra „C“ parc. č. 2169, ktorý je zapísaný na LV č. 921 vedenom Okresným úradom Bratislava IV, katastrálny odbor, k. ú. Devínska Nová Ves (ďalej len „pozemok“).
- 2.2** Predmetom zmluvy je prenájom časti strechy vodojemu o výmere 100 m² a časti pozemku o výmere 100 m² (ďalej len „predmet nájmu“) za účelom umiestnenia a užívania technologického zariadenia a príslušnej infraštruktúry rádiorелеového bodu a základňovej verejnej elektronickej komunikačnej siete s názvom „BA Sanberg“ na poskytovanie elektronických komunikačných služieb podľa zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách, v znení neskorších predpisov. Situačný náčrt predmetu nájmu je prílohou č. 1 tejto zmluvy.
- 2.3** Prenajímateľ záväzne vyhlasuje, že je oprávnený dať predmet nájmu do prenájomu nájomcovi a že neexistujú žiadne záložné práva, predkupné práva, zmluvy o prevode alebo akékoľvek iné zmluvy, majúce vplyv na predmet nájmu, ktoré by bránili prenajímateľovi plniť jeho záväzky podľa tejto zmluvy alebo ktoré by bránili nájomcovi v úplnom a nerušenom užívaní predmetu nájmu počas trvania tejto zmluvy.

ČLÁNOK 3. **DOBA NÁJMU**

- 3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.**
- 3.2** Počínajúc dňom vzniku nájomného vzťahu v zmysle tejto zmluvy, prenajímateľ umožní nájomcovi neobmedzený vstup do priestorov predmetu nájmu a zabezpečí nájomcovi možnosť ich nerušeného užívania spôsobom uvedeným v tejto zmluve, a to po celú dobu trvania nájomného vzťahu.

ČLÁNOK 4. **NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY**

- 4.1 Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán predstavuje ročné nájomné sumu vo výške **4 323,39 EUR bez DPH** (slovom: štyritisícristodvadsaťtri eur a tridsaťdeväť centov) (ďalej len „nájomné“).
- 4.2 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ bude k nájomnému fakturovať DPH v súlade s ustanoveniami § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z. z o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“) a vo výške podľa platných právnych predpisov.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že fakturačné obdobie je kalendárny rok. Nájomné bude hradené nájomcom na základe faktúr, ktoré prenajímateľ vystaví vždy najneskôr do pätnástich (15) dní po uplynutí fakturovaného obdobia a odošle ich na adresu nájomcu: **Slovak Telekom, a.s., PO Box 75, 820 16 Bratislava**, resp. ak je nájomca registrovaný na zákazníckom portáli prenajímateľa www.bvsas.sk (ďalej len „portál“) a má zvolenú možnosť doručovania elektronických faktúr, tak prenajímateľ odošle faktúru na e-mailovú adresu nájomcu uvedenú na portáli. Faktúra vystavená podľa tejto zmluvy musí obsahovať všetky náležitosti v súlade s platnou slovenskou legislatívou a vo faktúre bude uvedené číslo nájomcu: **REFX kontrakt č. 20001923 BA_SDB - Sandberg**. V prípade zmeny tohto čísla prideleného nájomcom, nájomca bezodkladne oznámi túto zmenu prenajímateľovi na emailovú adresu: V prípade, ak faktúra nebude vystavená v súlade s predchádzajúcou vetou, nájomca môže vrátiť túto faktúru prenajímateľovi na dopracovanie, resp. prepracovanie, pričom sa lehota splatnosti prerušuje a nová lehota splatnosti začína plynúť odo dňa doručenia novej faktúry nájomcovi. Lehota splatnosti každej faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej **vystavenia** nájomcovi.
- 4.4 Dohodnutú výšku nájomného môže prenajímateľ jednostranne upraviť jednorazovo vždy v januári príslušného kalendárneho roka po zverejnení miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Takto upravené nájomné bude platné vždy nasledujúcich 12 mesiacov. Táto zmena nevyžaduje uzavretie osobitného dodatku k tejto zmluve. Nájomcovi bude oznámená nová výška nájomného písomne, vždy na začiatku kalendárneho roka s účinnosťou od 1.1 príslušného roka.
- 4.5 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca je oprávnený svoje finančné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo, ktoré vzniknú v súvislosti s touto Zmluvou, plniť aj prostredníctvom tretej strany, najmä vo forme vykonávania platieb z účtov, ktorých vlastníkom nie je nájomca. Prenajímateľ nie je oprávnený takéto plnenie poskytnuté prostredníctvom tretej strany odmietnuť. Plnenie poskytnuté prostredníctvom tretej strany sa bude považovať za plnenie Nájomcu.
- 4.6 Povinnosť zaplatiť akékoľvek finančné plnenie podľa tejto zmluvy je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej zmluvnej strany.
- 4.7 V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úroky z omeškania a povinnosť ostatných plnení podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu podľa tohto článku zmluvy uhradiť bez zbytočného odkladu potom, čo ho k tomu prenajímateľ vyzve, najneskôr však do 14 dní od doručenia výzvy prenajímateľa.

ČLÁNOK 5. **POISTENIE**

- 5.1 Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady svoj majetok, nachádzajúci sa v predmete nájmu počas celej doby nájmu a tiež poistiť zodpovednosť za škodu voči tretím osobám. Ak tak nájomca neurobí, znáša všetky škody vzniknuté na jeho majetku, ako aj za škody spôsobené tretím osobám.
- 5.2 Nájomca zabezpečí ochranu predmetu nájmu jeho riadnym uzamykaním.
- 5.3 Prenajímateľ nezodpovedá zo škody, ktoré vzniknú nájomcovi prípadným násilným vniknutím do predmetu nájmu, vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, infekciou, za predpokladu, že ich svojím konaním nespôsobil a ani inak nepriamo nevyvolal.

ČLÁNOK 6. **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 6.1 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a všeobecne platnými právnymi predpismi tak, aby nevznikla prenajímateľovi žiadna škoda.
- 6.2 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani žiadnu inú podstatnú zmenu v predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady na prenajímateľom schválené stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal počas trvania nájmu.
- 6.3 Bežnú údržbu predmetu nájmu, vrátane kosenia, zabezpečuje po dohode s prenajímateľom nájomca. Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva prenajímateľ, po dohode s nájomcom, na vlastné náklady.

- 6.4 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca nemá nárok, ktorý by mu inak prináležal, pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré neoznámil prenajímateľovi včas. Ak potreba týchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
- 6.5 Nájomca súhlasí, aby si prenajímateľ ponechal jednu sadu kľúčov, a to výlučne pre prípad potreby nevyhnutného vstupu do predmetu nájmu, účelom ktorého (vstupu) bude zabránenie hroziacej škody. V prípade bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody na majetku alebo zdraví osôb má prenajímateľ alebo ním poverené osoby právo vstupovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho oznámenia a súhlasu nájomcu. Prenajímateľ zabezpečí, aby sa každý takýto vstup uskutočnil takým spôsobom, aby sa čo najviac minimalizovalo prerušenie činnosti nájomcu.
- 6.6 S výnimkou prípadu obsiahnutom v bode 6.5 tohto článku zmluvy platí, že prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi s primeraným predstihom harmonogram veľkej údržby a opráv predmetu nájmu. Súčasne sa prenajímateľ zaväzuje vstúpiť do predmetu nájmu za týmto účelom iba v čase, ktorý bude vopred odsúhlasený nájomcom.
- 6.7 Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom podľa tejto zmluvy. Nárok na odpustenie nájomného alebo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnený do 2 (slovom: dvoch) mesiacov odo dňa, kedy nastali skutočnosti zakladajúce tento nárok.
- 6.8 Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade zistenia, nahlási nájomcovi každú krízovú situáciu (poškodenie predmetu nájmu, zariadenia nájomcu, podozrenie na vniknutie do predmetu nájmu, vytopenie a pod.); na telefónne číslo 0903 700 090 alebo 02/44 25 08 11.
- 6.9 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok prenajímateľa platný v areáli vodojemu.
- 6.10 Prenajímateľ poskytne nájomcovi vo svojom rozvážači elektrickej energie dostatok priestoru na montáž podružného elektromera, určeného na meranie skutočnej spotreby technologických zariadení nájomcu umiestnených v predmete nájmu. Nájomca sa zároveň zaväzuje uzatvoriť s prenajímateľom samostatný zmluvný vzťah na dočasný odber elektrickej energie platný maximálne na obdobie trvania zmluvy.

ČLÁNOK 7. **UKONČENIE ZMLUVY**

- 7.1 Platnosť tejto zmluvy zaniká:
- a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.2 Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy ak:
- a) nájomca poškodzuje predmet nájmu alebo jeho zariadenie ,
 - b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné za čas dlhší ako jeden mesiac,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a s dohodnutým účelom,
 - d) nájomca prenechal predmet nájmu alebo jeho časť inému do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca nekomunikuje s prenajímateľom napriek jeho výzvam viac ako 15 dní,
 - f) nájomca neumožní alebo zmarí prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu napriek jeho predchádzajúcej výzve,
 - g) nájomca vykonal na predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.3 Nájomca môže okamžite odstúpiť od zmluvy ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) nastanú zmeny v technických, alebo právnych normách, alebo potreba inštalácie doposiaľ nevyvinutej technológie si vyžadujú také úpravy, že nájomca nebude môcť z týchto dôvodov zariadenie ďalej prevádzkovať.
- 7.4 Odstúpenie od tejto zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Účinky odstúpenia nastanú v deň doručenia písomného odstúpenia. Dôsledky odstúpenia od zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Právo na zmluvnú pokutu alebo náhradu škody zmluvných strán zostáva nedotknuté.

ČLÁNOK 8. **PREVZATIE A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU**

- 8.1 Odovzdanie predmetu nájmu pri skončení nájmu sa uskutoční na základe písomného preberacieho protokolu o odovzdaní predmetu nájmu, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva a stavu predmetu nájmu, v akom sa nachádza v čase odovzdania. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany.

- 8.2 Preberací protokol podľa bodu 8.1 tohto článku zmluvy bude vyhotovený v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán (prostredníctvom oprávneného zástupcu) svojim podpisom na obidvoch vyhotoveniach potvrdí správnosť v ňom uvádzaných údajov.
- 8.3 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v takom istom stave, ako ich od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom.

ČLÁNOK 9. **DORUČOVANIE PÍSMONOSTÍ**

- 9.1 Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú podľa bodu 9.2, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. 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 dvojtýždňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
- 9.2 Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídiel zmluvných strán uvedené v čl. 1 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.
- 9.3 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 bodu 9.2, ak sa na tomto mieste zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.

Článok 10. **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 10.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 10.2 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu, resp. zabezpečiť jej zverejnenie, v súlade s ustanoveniami zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám, a to bezodkladne po jej uzavretí a zaslať písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy nájomcovi najneskôr do 14 dní odo dňa jej zverejnenia.
- 10.3 Meniť alebo doplňovať obsah zmluvy je možné len formou písomných dodatkov a to na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, ak z tejto zmluvy nevyplýva inak.
- 10.4 Vzájomné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 10.5 Táto zmluva je vypracovaná v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých dve (2) si ponechá prenajímateľ a dve vyhotovenia (2) si ponechá nájomca.
- 10.6 Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy nemožno bez súhlasu druhej zmluvnej strany previesť alebo postúpiť na tretiu stranu. V opačnom prípade je takýto prevod práv neplatný.
- 10.7 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy zaniká Zmluva o nájme pozemku č. NN/12/2014/BVS ev.č. nájomcu 0220130294 v znení Dodatku č.1, Dodatku č. 2 a Dodatku č. 3.
- 10.8 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 – situačný náčrt predmetu nájmu.

V Bratislave, dňa 24.11.2023

V Bratislave dňa 4.12.2023

Za prenajímateľa:
Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

Za nájomcu:
Slovak Telekom, a.s.

.....
Ing. Ivan Peschl
predseda predstavenstva

.....
Mgr. Alena Kupková
senior špecialista správy majetku

.....
Ing. Ladislav Kizak
člen predstavenstva

