

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

Č. NNO/1074/2023/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:** **Orange Slovensko, a.s.**
Sídlo: Metodova 8, 821 08 Bratislava 25
v zastúpení: Ing. Matej Babiak, na základe poverenia
IČO: 35 697 270
DIČ: 2020310578
IČ DPH: SK2020310578
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. Bratislava
IBAN: SK06 1100 0000 0026 2300 5720
SWIFT/BIC: TATRSKBX
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 1142/B

(ďalej len „nájomca“)

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

ČLÁNOK 2.
PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

- 2.1** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovného pozemku:
- pozemok o podiele 1/1 parcelné č. 1676/1, o výmere 3 523 m², parcela registra C, zapísaného na liste vlastníctva č. 1471 vedenom Okresným úradom Senica, katastrálny odbor, k. ú. Stráže nad Myjavou (ďalej len „pozemok“).
- 2.2** Predmetom zmluvy je prenájom časti pozemku o výmere 100 m² v objekte vodojemu Šaštín Stráže (ďalej len „predmet nájmu“) za účelom prevádzkovania základňovej stanice verejnej elektronickej komunikačnej siete.
- 2.3** Prenajímateľ záväzne vyhlasuje, že je oprávnený dať predmet nájmu do prenájmu 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. Dokladom o odovzdaní predmetu nájmu je preberací protokol v zmysle článku 8. tejto zmluvy.

ČLÁNOK 4. **NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY**

- 4.1 Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán predstavuje ročné nájomné sumu vo výške **4 479,02 EUR bez DPH** (slovom: štyritisícštyristosedemdesiatdeväť eur a dva centy) (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 ju na adresu sídla nájomcu uvedenú v Článku 1. zmluvy, 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 alebo ju priamo pošle na mail accounts.payable@orange.sk. Lehota splatnosti každej faktúry je dvadsaťjeden (21) dní odo dňa jej vystavenia.
- 4.4 Dohodnutú výšku nájomného môže prenajímateľ jednostranne upraviť jednorazovo vždy v januári príslušného kalendárneho roka po zverejnení „Miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien“ (hlavný oficiálny ukazovateľ miery inflácie v SR) o príslušné zverejnené percento. Takto upravené nájomné bude platné vždy nasledujúcich 12 mesiacov. Táto zmena nevyžaduje uzavretie osobitného dodatku k tejto zmluve. Nájomcovi bude oznámená nová výška nájomného s termínom platnosti zmeny.
- 4.5 Povinnosť zaplatiť akékoľvek finančné plnenie podľa tejto zmluvy je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej zmluvnej strany.
- 4.6 V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením 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, t. j. tých, ktoré presahujú rámec opráv podľa bodu 6.3 tohto článku zmluvy. 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 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.
- 6.6 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.

- 6.7 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, modernizáciu alebo odstránenie v rámci predmetu nájmu bez súhlasu prenajímateľa, ale formou písomného oznámenia prenajímateľovi minimálne 3 pracovné dni vopred s určením termínu realizácie zmien podľa tohto bodu. Prípadný ďalší záber plochy bude riešený riadnou žiadosťou o prenájom.
- 6.8 V prípade ukončenia zmluvy je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom, a to ku dňu skončenia nájomného vzťahu.
- 6.9 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. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením bezpečnostnej schránky (trezorčeka) na predmete nájmu.

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 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 najal,
 - b) prenajímateľ neumožní alebo zmarí nájomcovi vstup do predmetu nájmu napriek jeho predchádzajúcej výzve
- 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 Prevzatie predmetu nájmu pri začatí nájmu sa uskutočnilo prostredníctvom preberacieho protokolu zo dňa 10.01.2014 z titulu uzatvorenej zmluvy č. NN/162/2014/BVS.
- 8.2 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.
- 8.3 Preberací protokol bude vyhotovený v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán (prostredníctvom oprávneného zástupcu) svojim podpisom na obidvoch vyhotoveniach potvrdí správnosť v ňom uvádzaných údajov.
- 8.4 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.
- 8.5 Prenajímateľ je oprávnený, v prípade porušenia povinnosti nájomcu vypratať predmet nájmu podľa bodu 8.4 tohto článku zmluvy, na náklady nájomcu, vypratať predmet nájmu, a to tak, že všetky veci vo vlastníctve nájomcu alebo tretích osôb, nachádzajúce sa v predmete nájmu, protokolárne uloží na mieste, ktoré prenajímateľ uzná za vhodné. Ustanovenie § 151s Občianskeho zákonníka zostáva nedotknuté.

ČLÁNOK 9.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 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.
- 9.2 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 najmä vyplývajúce z § 21.
- 9.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 9.4 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.
- 9.5 Vzájomné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 9.6 Táto zmluva je vypracovaná v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých dve (2) si ponechá prenajímateľ a dve vyhotovenia (2) si ponechá nájomca.
- 9.7 Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že neprevedie svoje práva, vyplývajúce z tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V opačnom prípade je takýto prevod práv neplatný.
- 9.8 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy zaniká Zmluva o nájme pozemku č. NN/162/2014/BVS v znení Dodatku č. 1, Dodatku č. 2, Dodatku č. 3.

V Bratislave, dňa 24.11.2023

V Bratislave dňa 6.12.2023

Za prenajímateľa:

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

Za nájomcu:

Orange Slovensko, a.s.

.....
Ing. Ivan Peschl
predseda predstavenstva

.....
Ing. Matej Babiak
ITN Transversal Manager
na základe poverenia

.....
Ing. Ladislav Kizak
člen predstavenstva