

Zmluva o podnájme pozemku

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

medzi:

Mestské lesy Košice, a. s.
so sídlom: Južná trieda 11, 040 01 Košice
IČO: 31672981
IČ DPH: SK2020491341
DIČ: 2020491341
SWIFT (BIC):
IBAN:
zastúpená: Ing. František Beli – predseda predstavenstva
Ing. Miroslav Zajac, EMBA – člen predstavenstva
Ing. Bc. Martin Matúš – člen predstavenstva
zapísaná: v Obchodnom reg. Mestského súdu Košice, v odd. Sa, vo vložke 1310/V
ako Nájomcom na strane druhej

a

Orange Slovensko, a. s.
so sídlom: Metodova 8, 821 08 Bratislava
IČO: 35 697 270
IČ DPH: SK2020310578
DIČ: 2020310578
SWIFT (BIC): TATRSKBX
IBAN:
zastúpená: Ing. Mária Kyjovská, na základe poverenia
zapísaná: v Obchodnom reg. Okresného súdu Bratislava I, v odd. Sa, vo vložke 1142/B
ako Podnájomcom na strane druhej

Čl. 1**Predmet a účel podnájmu**

1. Nájomca má v užívaní nehnuteľnosť v k. ú. Sokol', parcelu č. KN – C 1430/1, druh pozemku: lesný o výmere 81 m², ktorej vlastníkom je Mesto Košice. Nájomca v súlade s čl. VI ods. 5 Zmluvy o prenájme lesných pozemkov, lesnej a ostatnej pôdy zo dňa 01. 04. 2008 uzatvorenej medzi mestom Košice a Mestskými lesmi Košice a. s. je oprávnený a poverený uzatvárať podnájomné zmluvy.
2. Nájomca prenecháva nájomcovi do dočasného užívania časť pozemku o ploche 81m² nachádzajúceho sa na parcele č. KN-C 1430/1, vedenej na LV č. 1013, druh pozemku: lesný v katastrálnom území Sokol', okres Košice - Okolie (ďalej len „predmet nájmu“). Podnajatá časť pozemku nachádzajúceho sa na parcele č. KN-C 1430/1 je špecifikovaná v geometrickom pláne vyhotovenom spoločnosťou GeoBAN spol. s r.o. č. 4/2024 zo dňa 24.01.2024, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom prekážať podnájomcovi v užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
4. Nájomca prenecháva podnájomcovi predmet podnájmu za účelom poskytovania, najmä zariadenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete a poskytovania elektronických komunikačných služieb, pričom všetky potrebné povolenia k umiestneniu prevádzky v súlade s právnymi normami si zabezpečí podnájomca. Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu výlučne na dohodnutý účel.

5. Podnájomca sa zároveň zaväzuje za obmedzenie vlastníckych práv nájomcu zaplatiť jednorazovo náhradu vo výške 1 000,- € bez DPH (slovom Tisíc eur), nakoľko zriadením jednoúčelovej verejnej elektronickej komunikačnej siete (vybudovaním elektrickej a optickej prípojky) a jej prevádzkovaním dôjde k trvalému obmedzeniu vlastníckych práv nájomcu. K náhrade bude fakturovaná DPH podľa príslušných právnych predpisov. Náhradu za obmedzenie vlastníckych práv uhradí podnájomca na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej nájomcom, ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa jej doručenia podnájomcovi.

Čl. 2

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 2.500,- Eur (slovom: Dvetisícpäťsto eur).
2. Výška nájomného je vyčíslená bez DPH.
3. Nájomné bude podnájomca uhrádzať ročne (ďalej len kalendárne obdobie) na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej nájomcom vždy do 31.3. príslušného kalendárneho obdobia, a ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa jej doručenia podnájomcovi.
4. Faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať číselný kód (1214KO) nájmu uvedený v záhlaví tejto zmluvy a kalendárne obdobie, za ktoré sa nájomné fakturuje. Nájomca je povinný písomne oznámiť podnájomcovi zmenu čísla účtu.
V prípade, ak nájomca predloží faktúru s nesprávnymi alebo neúplnými údajmi, v rozpore s vyššie uvedeným, podnájomca má právo vrátiť nájomcovi faktúru na prepracovanie, pričom lehota splatnosti faktúry začína plynúť až dorúčením správnej a úplnej faktúry. Fakturačnou adresou bude adresa sídla podnájomcu, tak ako je uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
5. Výšku nájomného je oprávnený nájomca 1x ročne jednostranne aktualizovať vždy najneskôr k 31.1. kalendárnych rokov nasledujúcich po kalendárnom roku začatia plynutia nájmu, podľa miery inflácie meranej indexom rastu spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom SR v aktuálnom roku za predchádzajúci rok. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak si nájomca neuplatní nárok na aktualizáciu výšky nájomného v danom kalendárnom roku, nárok na aktualizáciu zaniká a výška nájomného sa nemení.
4. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím kalendárneho obdobia, za ktoré podnájomca uhradil nájomné v zmysle bodu 3 tohto článku, je nájomca povinný vrátiť pomernú časť z ceny nájomného počítanú na dni, uhradenú podnájomcom podľa bodu 3 tohto článku, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.
5. V prípade, že sa podnájomca dostane do omeškania s úhradou platby nájomného, má nájomca právo požadovať úroky z omeškania vo výške stanovenej príslušným právnym predpisom.

Čl. 3 Doba nájmu a skončenie podnájmu

1. Podnájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť protokolárnym prevzatím predmetu nájmu.
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. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy:
5. a) z dôvodov uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka,
6. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov, ak
 - a) podnájomca napriek písomnej výzve nájomcu ani v nájomcom dodatočne stanovenej primeranej lehote nezaplatí splatné nájomné,ak podnájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom, na ktorý si predmet nájmu prenajal,
7. Podnájomca 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 podnájmu podnajal,
 - d) v prípade, že nezíska od príslušných orgánov povolenia nevyhnutné na užívanie predmetu podnájmu v súlade s účelom uvedeným v Čl. 1 tejto zmluvy,
 - e) v prípade ak nájomca znemožní alebo obmedzí prístup k predmetu podnájmu, alebo znemožní alebo obmedzí užívanie predmetu podnájmu alebo dosiahnutie účelu podnájmu, alebo ak takéto obmedzenie alebo znemožnenie umožní tretej osobe,
8. Podnájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu v prípade:
 - a) ak nájomca spôsobí podnájomcovi škodu a napriek výzve podnájomcu je ani v primeranej lehote neodstráni alebo neuhradí,
 - b) ak v dôsledku právnych predpisov vzniknú podmienky, v ktorých podnájomca nie je v stave užívať predmet nájmu bez výrazného zvýšenia svojich prevádzkových nákladov.
9. 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 podnájomca odovzdá predmet nájmu skôr ako uplynie výpovedná doba, nájom sa končí dňom podpisu zápisnice o vrátení predmetu nájmu.
10. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
11. Po ukončení poskytovania verejnej elektronickej komunikačnej siete je podnájomca povinný vrátiť predmet podnájmu nájomcovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a zmeny, ktoré so súhlasom nájomcu, na základe tejto zmluvy alebo zákona vykonal. Podnájomca je povinný v lehote do 6 mesiacov po skončení nájmu odstrániť predmetné zariadenia a plochu uviesť do pôvodného stavu, ak sa zmluvne strany nedohodnú inak. Nájomca potvrdí vrátenie predmetu nájmu podnájomcom po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu podpísaním zápisnice o vrátení predmetu podnájmu.
12. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v ods. 11 tohto článku, je nájomca oprávnený uplatniť voči podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur za každý deň omeškania.

Čl. 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje odovzdať podnájomcovi predmet podnájmu 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. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť podnájomcovi potrebnú súčinnosť za účelom získania všetkých nevyhnutných povolení a zároveň splnomocňuje podnájomcu na všetky úkony spojené so získaním povolení na stavbu na príslušných správnych orgánoch, ktoré mu prislúchajú ako účastníkovi konania pred týmito orgánmi
2. Podnájomca je oprávnený za účelom dohodnutým v tejto zmluve užívať predmet podnájmu a v súvislosti s dosiahnutím účelu je oprávnený vybudovať na/v predmete podnájmu 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 podnájomca predmet podnájmu podnají. Podnájomca je povinný pri vybudovaní konštrukcie a umiestnení všetkých zariadení, strojov, technológií, konštrukcií, vedení a prípojk potrebných k dosiahnutiu účelu podnájmu prihliadať na terénne podmienky. Podnájomca si zachováva vlastníctvo k všetkým častiam a súčastiam verejnej elektronickej komunikačnej siete vrátane zariadení, konštrukcií, vedení a ostatných predmetov, ktoré inštaloval na predmete podnájmu. Nájomca sa zaväzuje umožniť podnájomcovi na jeho náklady montáž elektrického napojenia so samostatným meraním spotreby elektrickej energie na pozemkoch, ktoré má vo vlastníctve resp. v užívaní.
3. Podnájomca 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.
4. Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania (do podnájmu) tretej osobe. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany vyhlasujú, že podnájomca je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenechať verejnú elektronickú komunikačnú sieť, vrátane zariadení, konštrukcií, vedení a ostatných predmetov, ktoré sú vo vlastníctve podnájomcu, tretím osobám. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu podnájomcu, prenechať zvyšnú časť nehnuteľnosti, ktorej časť prenechal podnájomcovi do užívania na základe tejto zmluvy, do nájmu alebo užívania tretej strane na účely, ktoré by podnájomcovi bránili, rušili, obmedzovali, príp. znemožňovali riadny výkon jeho nájomných práv alebo znemožňovali alebo obmedzovali účel nájmu podľa tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje v prípade zmeny svojho vlastníctva informovať prípadného nadobúdateľa predmetu nájmu o tomto nájomnom vzťahu s podnájomcom. Nájomca je povinný informovať podnájomcu o zmene vlastníka formou oznamu, pokiaľ sa na splnení tejto povinnosti nedohodne s nadobúdateľom.

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. Nájomca berie na vedomie, že podnájomcovi vyplývajú oprávnenia vo vzťahu k predmetu podnájmu v zmysle ustanovení zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov, pričom týmto nie sú dotknuté oprávnenia, ktoré podnájomcovi vznikli pred účinnosťou tohto zákona.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je s odkazom na ustanovenie § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
5. Prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.
6. Zmluva bola vyhotovená v štyroch totožných exemplároch, po dva nájomcu aj podnájomcu.
7. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu slobodne, vážne a prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a súhlasia s jej obsahom.

V Košiciach dňa :2024

Za Nájomcu:

19 -03- 2024

Mestské lesy Košice, a. s.

.....

.....

Za podnájomcu:

Orange Slovensko, a. s.

.....
Ing. Mária Kyjovská
na základe poverenia

Prílohy:

- List vlastníctva
- Katastrálna mapa
- Situácia premetu nájmu
- Geometrický plán č. 4/2024