

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov medzi Zmluvnými stranami :

Obec Osturňa

Obecný úrad

059 79 Osturňa č.153

V zastúpení: Kristína Gregoričková, starostka

IČO: 00326453

DIČ: 2020697239

Bankové spojenie: VÚB a.s.

IBAN: SK 20 0200 0000 0000 28728562

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Towercom, a.s.

Cesta na Kamzík 14

831 01 Bratislava

IČO: 36 364 568

DIČ: 2022201709

IČ DPH: SK 2022201709

Zap.: OR SR BA III, odd.: Sa, vl.č.: 3885/B

Bankové spojenie: 25657703/7500

IBAN: SK92 7500 0000 0000 2565 7703

V mene spoločnosti koná: Ing. Peter Demitrovič – riaditeľ sekcie prevádzky

(ďalej len „**Nájomca**“)

Preambula :

Prenajímateľ je obec ako subjekt s právnou subjektivitou, pričom oprávneným k podpísaniu tejto zmluvy je starosta obce, prenájomca je výlučným vlastníkom pozemku KN C parc. č. 1350/2 o výmere 22 m², zapísanom na LV č.1, vedenom pre v obec a katastrálne územie Osturňa, katastrálnym odborom Okresného úradu Kežmarok.

*Nájomca je obchodnou spoločnosťou oprávnenou okrem iného na poskytovanie elektronických komunikačných sietí a poskytovanie elektronických komunikačných služieb podľa zákona NR SR č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“).*

ČLÁNOK I. **Predmet zmluvy**

1. Na základe tejto Zmluvy a za podmienok v nej ustanovených prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do odplatného užívania pozemok špecifikovaný v článku II. tejto Zmluvy, čo Nájomca prijíma a zaväzuje sa za to platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým touto Zmluvou.

ČLÁNOK II.

Predmet nájmu

Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán je predmetom nájmu pozemok parc. č. **KNC 1350/2** o výmere **22 m²**, zapísaný na LV č.1 vedenom pre v obec a katastrálne územie Osturňa, katastrálnym odborom Okresného úradu Kežmarok.

ČLÁNOK III.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu k prevádzkovaní činností vyplývajúcich z predmetu činností v zmysle výpisu z Obchodného registra.
2. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že v súvislosti s činnosťami Nájomcu vyplývajúcimi z predmetu činností v zmysle výpisu z Obchodného registra bude mať Nájomca a jeho zmluvní partneri zabezpečený trvalý prístup na predmet nájmu za účelom obsluhy, prípadne opravy a údržby technologických zariadení, nachádzajúcich sa na televíznom prevádzači – **TVP Osturňa II.** (súbor anténnych domčekov a stožiara s príslušenstvom) vo vlastníctve Nájomcu zapísanom ako stavba so súpisným číslom 281 na LV č. 811 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Kežmarok, ktorého umiestnenie na predmete nájmu je účelom nájmu. Trasa prístupu je vyznačená v prílohe č.1 tejto zmluvy.

ČLÁNOK IV.

Nájomné

1. Nájomné bolo určené dohodou v zmysle § 3 zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, t. j. za plochu predmetu nájmu **22 m²** je dohodnutá výška ročného nájomného takto:
 - a) za rok 2024: vo výške **1980 €** (slovom: tisícdeväťstoosemdesiat eur) bez DPH ,
 - b) za rok 2025 a za každý nasledujúci rok : vo výške 15 Eur/m2/rok teda **330 €** (slovom: tristotridsať eur) ročne bez DPH
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude uhradené nájomcom na účet obce uvedený v záhlaví tejto zmluvy, najneskôr do konca novembra príslušného roka, ktorého sa nájomné týka, okrem prvého roku nájmu, kedy bude nájomné uhradené do 60 dní od podpisu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že vo výške platby nájomného podľa ods.1 pís. a) za rok 2024 v zmysle tejto zmluvy bude zohľadnené užívanie predmetu nájmu za predchádzajúce obdobie. V prípade ukončenia nájmu pred ukončením príslušného kalendárneho roku, bude úhrada vypočítaná pomerne a nájomné uhradí nájomca ku dňu skončenia nájmu.
4. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením dohodnutého nájomného má Prenajímateľ nárok na úrok z omeškania v zmysle § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka vo výške ustanovenej v § 3 Nariadenia vlády č. 87/ 1995 Z.z. v platnom znení.
5. Prenajímateľ je povinný informovať Nájomcu bez zbytočného odkladu o detailoch svojho bankového spojenia alebo o akejkoľvek zmene týkajúcej sa detailov bankového spojenia. Akákoľvek zmena podrobností bankového spojenia bude Nájomcovi oznámená doporučeným listom podpísaným osobou alebo osobami oprávnenými konať v mene Prenajímateľa adresovaným do sídla Nájomcu.

ČLÁNOK V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sú povinné v plnom rozsahu a bezvýhradne plniť povinnosti vyplývajúce im z príslušných právnych predpisov, ako aj v zmysle obvyklých zvyklostí, a to tak, aby zmluvný vzťah nerušene trval po celú dohodnutú dobu.
2. Nájomca sa zaväzuje predovšetkým:
 - počas celej doby trvania nájmu využívať predmet nájmu na účel stanovený v tejto zmluve,
 - predmet nájmu užívať takým spôsobom, aby na ňom nevznikla škoda, ani opotrebenie presahujúce bežný rozsah,
 - vykonávať činnosť podľa tejto zmluvy v súlade so všetkými platnými právnymi predpismi,
 - riadne a včas uhrádzať nájomné
 - udržiavať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, so zohľadnením obvyklého opotrebenia,
 - po skončení doby nájmu predmet nájmu na vlastné náklady vypratať a Prenajímateľovi odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, resp. Prenajímateľom odsúhlaseným stavebným úpravám.
 - dodržiavať trasu prístupu vyznačenú v prílohe č.1 tejto zmluvy, ako aj oboznámiť s touto trasou (pôvodná cesta) všetkých svojich zmluvných partnerov a trvať na jej používaní z dôvodu zabránenia poškodeniu okolitých poľnohospodárskych pozemkov a úrody na nich.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje predovšetkým:
 - predmet nájmu odovzdať v stave spôsobilom k zmluvne dohodnutému užívaniu a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu,
 - zabezpečiť Nájomcovi ako aj jeho zmluvným partnerom počas celej doby trvania nájomnej zmluvy, neobmedzený prístup do predmetu nájmu,
 - že v prípade záujmu tretej osoby inštalovať v blízkosti predmetu nájmu akékoľvek technologické zariadenie, ktoré by mohlo brániť v prevádzke zariadení Nájomcu, vyžiadať si súhlasné stanovisko Nájomcu,
 - nezasahovať do užívania predmetu nájmu nájomcom a neobmedzovať jeho aktivity spojené s užívaním predmetu nájmu, vrátane vykonania zmien alebo úprav na zariadeniach umiestnených na predmete nájmu
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi prípadný prevod prenajatej nehnuteľnosti resp. podielu na inú osobu. V prípade zmeny vlastníctva vstupuje nadobúdateľ nehnuteľnosti do právneho postavenia prenajímateľa so všetkými právami a povinnosťami v zmysle §680 Občianskeho zákonníka.

ČLÁNOK VI.

Trvanie zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 10 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Po uplynutí doby nájmu podľa ods. 1. tohto článku bude zmluva automaticky predĺžená vždy o ďalších 10 rokov, pokiaľ ktorákoľvek zo zmluvných strán neoznámí druhej strane, a to najneskôr šesť (6) mesiacov pred skončením ktoréhokoľvek z obdobia trvania tejto zmluvy svoj zámer zmluvu ďalej nepredlžovať, a to formou doporučeného listu, pričom rozhodujúci pre začiatok plynutia šesťmesačnej lehoty je dátum doručenia oznámenia.

3. Zmluva sa končí uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená, za predpokladu splnenia podmienky uvedenej v ods.2, dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, že Nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, a ani na písomnú výzvu Prenajímateľa nevykoná nápravu.
5. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať :
 - a) z dôvodu rekonfigurácie siete, straty opodstatnenia užívania predmetu nájmu pre nájomcu, alebo v prípade, ak Prenajímateľ neudelí súhlas so zmenami alebo úpravami na zariadeniach umiestnených na predmete nájmu, ktorý je potrebný v zmysle platných právnych predpisov
 - b) pokiaľ stratí spôsobilosť k prevádzkovaní činnosti, pre ktorú bola táto zmluva dohodnutá, alebo
 - c) pokiaľ Prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a ani na písomnú výzvu Nájomcu nevykoná nápravu.
6. Hrubým porušením povinností sa rozumie také porušenie povinností, ktoré je buď opakované alebo trvá aj napriek písomnému upozorneniu dotknutej zmluvnej strany alebo ktorým jej hrozí alebo už bola spôsobená väčšia škoda (vo vyčíslení podľa §125 zákona č.300/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov).

ČLÁNOK VII.

Ostatné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná výpoveď alebo iná písomnosť sa považuje za doručení, ak bola riadne odoslaná prostredníctvom pošty na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila písomne druhej zmluvnej strane v prípade jej zmeny, v lehote 7 (sedem) kalendárnych dní od odoslania doporučeným podaním bez ohľadu na úspešnosť doručenia, pričom odoslanie podania odosielaajúca strana preukáže predložením podacieho lístku.
2. Táto Zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami. Na základe dohody, zmluvné strany dávajú predchádzajúci súhlas so zmenou tejto Zmluvy, pre prípad zmeny právnych predpisov bezprostredne súvisiacich s právami a povinnosťami ňou ustanovenými tak, aby ustanovenia tejto Zmluvy boli v súlade s novelizovanou, resp. novou právnou úpravou. V uvedenom prípade sa nevyžaduje dodatok v písomnej forme. Ustanovenia Zmluvy, ktoré budú v rozpore s platnou právnou úpravou, strácajú platnosť okamihom nadobudnutia účinnosti všeobecne záväzného právneho predpisu, pričom práva a povinnosti zmluvných strán v tej časti neplatné, sa spravujú platnou právnou úpravou, ktorá je najbližšia účelu tejto Zmluvy.

ČLÁNOK VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý je určený pre jednu zmluvnú stranu a je považovaný za originál.

2. Táto Zmluva predstavuje komplexnú dohodu medzi zmluvnými stranami a nahrádza všetky predchádzajúce vyhlásenia, zmluvy a porozumenia, či už ústne alebo písomné.
3. Neuplatnenie alebo oneskorené uplatnenie akéhokoľvek práva alebo právomoci v súvislosti s touto Zmluvou sa nebude považovať za vzdanie sa takéhoto práva, ani jednotlivé alebo čiastočné uplatnenie práva nebude brániť následnému alebo ďalšiemu uplatneniu takéhoto práva, alebo uplatneniu akéhokoľvek iného práva.
4. Táto Zmluva sa riadi slovenským právnym poriadkom. Na práva a povinnosti explicitne neupravené touto Zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Práva a povinnosti uložené touto Zmluvou, ako i pojmy ňou používané, sa budú vykladať a aplikovať v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej pre nich vyplývajúcich úplne porozumeli a zaväzujú sa ich v celom rozsahu bezvýhradne plniť, ich vôľa je slobodná a vážna, ako aj prostá akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú, čím Zmluva nadobúda platnosť.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán.

Príloha č.1: Trasa prístupu k TVP Osturňa II

V Osturni, dňa: 07. 07. 2024

Kristína Gregoričková
starostka obce



V Bratislave, dňa:

Ing. Peter Demitrovič
riaditeľ sekcie prevádzky