

Zmluva o nájme pozemku

(uzavretá v zmysle § 663 a nasl. ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení)

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ

Názov : **Obec Modrovka**
916 35 Modrovka 35
Zastúpený: **Ing. Vladimír Balaj** – starosta obce
IČO : 00687243
DIČ: 2021105977
IČ DPH : nie je registrovaným platiteľom DPH
Bankové spojenie : Prima banka a.s.
IBAN: SK48 5600 0000 0052 0098 8001
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca

Názov : **Slovak Telekom, a. s.**
Sídlo : Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
Zastúpený: **Ing. Alex Bém MBA** , manažér sekcie nákupu , logistiky , nehnuteľností a dopravy
Ing. Margita Vyoralová , manažér úseku riadenia správy nehnuteľností obaja na základe platného Podpisového poriadku Slovak Telekom, a.s.
IČO: 35763469
IČ DPH: SK2020273893
DIČ: 2020273893
Číslo účtu: 1634862854/0200
Bankové spojenie: VUB, a.s.
IBAN: SK12 0200 0000 0016 3486 2854
SWIFT: SUBASKBX
Registrácia : Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 2081/B
Adresa na zasielanie faktúr: Slovak Telekom, a.s.
P O Box 75
820 16 Bratislava 216

(ďalej len ako „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom pozemku parcela registra „C, parcelné číslo 136/1, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2 340 m², ktorý sa nachádza v katastrálnom území Modrovka, obec : Modrovka, okres Nové Mesto nad Váhom a ktorý je zapísaný na LV č. 1.
2. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá do nájmu časť pozemku uvedeného v bode 1. tohto článku na dočasné užívanie o celkovej výmere 39 m² na umiestnenie a prevádzku typového domca pre telekomunikačnú technológiu. Hranice predmetu nájmu sú vyznačené na nákrese, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu nie je zatažený právom tretej osoby (právom nájmu, vecným bremenom, iným užívacím právom a pod.), ktoré by bránilo v riadnom užívaní predmetu nájmu nájomcom. V prípade, ak sa ukáže toto vyhlásenie nepravdivým, je prenájomca povinný nahradiť nájomcovi všetku škodu, ktorá mu tým vznikne.

Čl. III Nájomné a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č.18/1996 Z.z. o cenách, ktorý sa vykonáva vyhláškou MF SR č.87/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov dohodli na výške nájomného 25,65 €/m² za rok bez DPH. Dohodnutá cena nájmu je konečná a zahŕňa všetky náklady a výdavky, ako aj akékoľvek iné plnenia finančnej alebo nefinančnej povahy, ktoré prenájomca vynaloží za účelom splnenia jednotlivých povinností podľa tejto zmluvy.
2. Základné nájomné: $39 \text{ m}^2 \times 25,64 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,000 \text{ € bez DPH/rok}$.
Prenajímateľ nebude k nájomnému účtovať DPH
3. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať ročne vopred do dátumu splatnosti a na číslo účtu uvedeného na faktúre. Dohodnutá lehota splatnosti faktúry je do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví faktúru do konca marca kalendárneho roka, za ktorý sa faktúra vystavuje.
4. Faktúra podľa tejto zmluvy musí obsahovať všetky povinné náležitosti v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Ak faktúra nebude spĺňať vyššie uvedené náležitosti, nebude akceptovaná a bude vrátená nájomcom prenájomcovi na prepracovanie, pričom nová lehota splatnosti začína plynúť dorúčením opravenej faktúry nájomcovi. Faktúra sa považuje za zaplatenú odpísaním príslušnej sumy z účtu nájomcu v prospech účtu prenájomcu.
5. Ak nájomca bude v omeškaní s platením svojich peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy je povinný zaplatiť prenájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,02% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený výšku nájomného jednostranne upravovať jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (ďalej len „Index“) v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch, a to na základe písomného oznámenia prenájomcu bez vyhotovenia dodatku k tejto zmluve. Nájomné sa v takomto prípade upraví spätne k 1. januáru roka, v ktorom si prenájomca

uplatní zvýšenie nájomného. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť prvýkrát v roku 2020 o infláciu za rok 2019. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. V prípade, že toto právo prenajímateľ neuplatní v období kalendárneho roka, nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý bola ročná miera inflácie meraná Indexom a vyhlásená Štatistickým úradom Slovenskej republiky, stráca nárok uplatňovať právo na zvýšenie nájomného za predmetný rok v nasledujúcich rokoch trvania tejto zmluvy. Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcej ročnej miere inflácie meranej Indexom vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočet upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy nájomného.

7. Prenajímateľ neposkytuje nájomcovi žiadne služby spojené s nájomom. Dodávku elektrickej energie a odvoz odpadu si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.
8. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že spoločnosť ST je oprávnená 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 spoločnosť ST. Dodávateľ nie je oprávnený takéto plnenie poskytnuté prostredníctvom tretej strany odmietnuť. Plnenie poskytnuté prostredníctvom tretej strany sa bude považovať za plnenie spoločnosti ST.

Čl. IV

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2023.
2. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca bude v omeškaní s platbami podľa Čl. III tejto zmluvy viac ako 30 dní a dlžnú sumu neuhradí ani do 10 dní po opakovanej (t.j. minimálne druhej) výzve na nápravu, výpovedná lehota je 1-mesačná a začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi,
 - c) dohodou zmluvných strán,
 - d) odstúpením od zmluvy v prípadoch vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov alebo z tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený (okrem zákonných dôvodov) odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že:
 - a) nájomca trvalo prestane fyzicky užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve, t.j. dôjde k trvalému vymiestneniu všetkých zariadení nájomcu z predmetu nájmu;
 - b) nájomca ukončí prevádzku telekomunikačných zariadení umiestneného na predmete nájmu;
 - c) prenajímateľ urobil na predmete nájmu také úpravy, ktoré obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je predmet nájmu prenajatý;
 - d) prenajímateľ podstatne porušuje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy, pričom za podstatné porušenie sa považuje najmä opakované porušenie akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy alebo z právnej úpravy pre prenajímateľa
4. Odstúpenie musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Dňom doručenia odstúpenia zmluva zaniká a zmluvné strany sa dohodli, že nie sú povinné vrátiť si spotrebované plnenia ku dňu zániku zmluvy. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok na náhradu škody, ako aj nárok prenajímateľa na nájomné za obdobie trvania nájmu.

5. Ustanoveniami tejto zmluvy nie sú dotknuté iné prípady, kedy zmluvné strany môžu ukončiť nájom, resp. túto zmluvu, v zmysle príslušných právnych predpisov.

Čl. V Ďalšie podmienky zmluvy

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve. Zmenu spôsobu využitia predmetu nájmu môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi, zamestnancom nájomcu, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k nájomcovi (zákazníci, obchodný partneri) neobmedzený vstup na predmet nájmu, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni, ako aj poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť, aby mal nájomca prístup k predmetu nájmu.
2. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu, keďže tento mu už bol odovzdaný pred uzatvorením tejto zmluvy a prevzal ho v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu zabezpečiť plnením povinností vyplývajúcich zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č.79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok, v súlade s všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu, za dodržiavanie zákona č.364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok, za dodržiavanie zákona č.137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok a za dodržiavanie zákona č.67/2010 Z.z. o podmienkach uvedenia chemických látok a chemických zmesí na trh (chemický zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, nájomca prenajímateľovi nahradí.
5. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené jeho zamestnancami a osobami zdržujúcimi sa na prenajatom pozemku s vedomím nájomcu.
6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do pôdnájmu.
7. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, nevyhnutné zmeny a stavebné a terénne úpravy odsúhlasené prenajímateľom, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akýchkoľvek činností, ktoré by mohli ohroziť akékoľvek telekomunikačné zariadenia, vedenia, elektrické rozvody alebo akékoľvek iné veci umiestnené v/na predmete nájmu alebo ohroziť ich prevádzku a to najmä spôsobením zvýšenej prašnosti alebo zatekania do prenajatého priestoru. Činnosti uvedené v predchádzajúcej vete je prenajímateľ oprávnený vykonávať len po predchádzajúcej písomnej dohode s nájomcom a za splnenia podmienok, ktoré nájomca stanoví za účelom ochrany svojho majetku. Prenajímateľ je povinný vopred (v dostatočnom časovom predstihu) písomne informovať nájomcu o vykonaní akýchkoľvek stavebných úprav v prípade, že vykonanie týchto prác sa môže týkať čo i len časti prenajatých priestorov.

9. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia ustanoveniami §663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami Obchodného zákonníka.
10. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou medzi zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomnosti doporučenou poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať. V prípade, že písomnosť, ktorá bude doručovaná poštou, bude na pošte uložená z dôvodu, že príslušná zmluvná strana nebola pri doručovaní zastihnutá, písomnosť sa bude považovať za doručení v tretí deň po dni uloženia a to bez ohľadu, či sa príslušná zmluvná strana o uložení dozvedela alebo nie. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý je na zásielke doručovanej poštou, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde. 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 písomne bez zbytočného odkladu informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti. 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, ak sa na tomto mieste zdržujú v čase doručenia osoby oprávnené za zmluvnú stranu preberať písomnosti.
11. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adries, obchodného mena a právnej formy podnikania a zmeny týkajúce sa kontaktnej osoby.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu,
 - b) nezasahovať do zariadení vo vlastníctve nájomcu,
 - c) vykonávať opravy alebo úpravy predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať nájomca, a ktoré sú potrebné na udržanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanoveniami zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
2. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami; ustanovenia tejto zmluvy, ktoré umožňujú prenajímateľovi jednostranne upravovať výšku nájomného o mieru inflácie však týmto nie sú dotknuté.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy zaniká Zmluva o nájme pozemku zo dňa 7.12.2004.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Nájomca 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 prenajímateľovi najneskôr do 14 dní odo dňa jej zverejnenia.

5. Prenajímateľ si je vedomý skutočnosti, že s údajmi uvedenými v tejto zmluve sa bude v nevyhnutnom rozsahu oboznamovať aj spoločnosť Deutsche Telekom Services Europe Slovakia s.r.o., Legionárska 10, Bratislava 811 07, IČO: 44921 101 a spoločnosť Swiss Post Solutions, s.r.o., Púchovská 16, 830 05 Bratislava, IČO: 35843390, ktoré pre spoločnosť Slovak Telekom, a.s. zabezpečujú proces vyhotovenia a správy objednávok, proces vyhotovenia, správy a príjem faktúr a pre prípad, že k takémuto oboznámeniu dôjde, s ním prenajímateľ súhlasí.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľa nie je obmedzená a že táto zmluva je ich slobodným a vážne mieneným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpísanej právnej forme bez akejkoľvek tiesne ktorejkoľvek zo zmluvných strán za vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok.
7. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto zmluvu vlastnoručne podpísali.
9. Zmluva sa podpisuje v troch vyhotoveniach z ktorých dve vyhotovenia obdrží nájomca a jedno prenajímateľ.

V Modrovke, dňa

01 03 2019

Prenajímateľ:
Obec Modrovka

Ing. Vladimír Balaj
starosta obce



V Bratislave, dňa

15 03 2019

Nájomca:
Slovak Telekom, a.s.:

Ing. Alex Bém MBA,
manažér sekcie nákupu, logistiky,
nehnutelností a dopravy

Ing. Margita Vyoralová
manažér úseku riadenia správy
nehnutelností



Slovak Telekom a.s.
Bajkalská 28
817 62 Bratislava

53

