

703

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

2019/10

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
so sídlom: Hlavná 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: IBAN SK72 5600 0000 0018 0240 4001
konajúci: Milan Kubeš, starosta obce

d'alej ako „Prenajímateľ“

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Slovak Telekom, a.s.**
so sídlom: Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
IČO: 35 763 469
DIČ: 2020273893
IČ DPH: SK2020273893
zápis: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, vložka č. 2081/B
Zastúpený: Ing. Alex Bém, MBA, riaditeľ nákupu, logistiky, nehnuteľností
a dopravy
Ing. Margita Vyoralová, senior manažér správy majetku a dopravy
obaja na základe Podpisového poriadku spoločnosti Slovak
Telekom, a.s.
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK12 0200 0000 0016 3486 2854
SWIFT: SUBASKBX
Adresa na
zasielanie faktúr: Slovak Telekom, a.s. P.O.BOX 75, 820 16

d'alej ako „Nájomca“

d'alej spoločne ako „Zmluvné strany“ a jednotlivito ako „Zmluvná strana“

uzatvárajú dnešného dňa túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov
(d'alej ako „Zmluva“) s nižšie uvedeným obsahom

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v polyfunkčnom objekte so súp. č. 206, postavenom na parc. č. 791 a zapísanom na LV

Handwritten signature

č. 1448, vedenom pre okres Senec, obec Rovinka, k.ú. Rovinka (ďalej ako „**Polyfunkčný objekt**“), a to

- a) nebytový priestor č. 5-1 (č.1), nachádzajúci sa na 1.p. Polyfunkčného objektu, vchod 1 s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 30611/210059;
- b) nebytový priestor č. 5-2 (č.2), nachádzajúci sa na 1.p. Polyfunkčného objektu, vchod 1; s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 14076/210059;
- c) nebytový priestor č. 5-3 (č.3), nachádzajúci sa na 1.p. Polyfunkčného objektu, vchod 1; s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 14198/210059;

(ďalej spolu ako „**Nebytové priestory**“ alebo „**Predmet nájmu**“).

- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného užívania Nebytové priestory o celkovej výmere **27,27 m²**, ktorých situačný plán tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej spoločne ako „**Predmet nájmu**“) a záväzok Nájomcu uhrádzať v prospech účtu Prenajímateľa dojednané nájomné vo výške a spôsobom upraveným v článku III. tejto Zmluvy.
- 1.3 Nájomca je v nevyhnutnom rozsahu oprávnený užívať aj spoločné priestory a zariadenia Polyfunkčného objektu (vstup, schodisko, výťah), ktoré mu budú Prenajímateľom nepretržite (24h denne a 7 dní v týždni) sprístupnené.
- 1.4 Prenechanie Nebytových priestorov do dočasného užívania Nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rovinka č. 72/2018 zo dňa 12.09.2018 a č. 87/2018 zo dňa 24.10.2018.

Článok II.

Doba a účel nájmu

- 2.1 Nájom podľa tejto Zmluvy sa začína a Predmet nájmu sa Nájomcovi do nájmu prenecháva **na dobu určitú, od 01.01.2019 do 31.12.2033.**
- 2.2 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je **umiestnenie a prevádzka telekomunikačného zariadenia.**
- 2.3 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy je povinný zabezpečiť si Nájomca sám.

Článok III.

Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **40,00 EUR/m²/rok** (slovom štyridsať eur/m²/ročne), t.j. pri výmere Predmetu nájmu 27,27 m², v celkovej výške **1.090,80 EUR/ročne** (slovom jedentisíc deväťdesiat eur a 80/100 centov/ročne) (ďalej ako „**Nájomné**“). Ak sa počas trvania nájomného vzťahu stane Prenajímateľ platcom DPH, bude výška nájomného zvýšená o sumu DPH.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné vždy ročne vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najskôr do 31.1. kalendárneho roka, za ktorý sa ročné

Nájomné platí. Splatnosť faktúry je tridsať (30) dní od jej doručenia. Dňom zaplatenia Nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude Nájomné pripísané na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na účet Prenajímateľa uvedený na faktúre. Ak je na faktúre uvedený iný účet než v tejto Zmluve, prednosť má účet uvedený na faktúre. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prvé Nájomné bude Nájomcom uhradené na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom po uzavretí tejto Zmluvy.

- 3.3 V Nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov a za energie (elektrina, plyn, vodné, stočné, vykurovanie a pod.). Zmluvné strany konštatujú, že tieto služby a dodávky si všetky obstaráva sám na vlastné náklady Nájomca na základe osobitných zmlúv s príslušnými dodávateľmi služieb a médií.
- 3.4 Výška Nájomného môže byť jednostranne upravovaná Prenajímateľom v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v SR oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene. O zmene výšky Nájomného bude Prenajímateľ písomne informovať Nájomcu. Prenajímateľ si uplatní prvýkrát tento spôsob zvýšenia nájomného v roku 2020 o infláciu za rok 2019.
- 3.5 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 Prenajímateľovi na prepracovanie, pričom nová lehota splatnosti začína plynúť doručením opravenej faktúry nájomcovi.
- 3.6 V prípade ukončenia nájmu, je Prenajímateľ povinný vrátiť alikvotnú časť už uhradeného Nájomného vyrátaného za obdobie od dňa skončenia nájmu do 31.12. príslušného kalendárneho roka, na účet Nájomcu na základe vystaveného dobropisu.
- 3.7 V prípade, že Nájomca je s platením Nájomného v omeškaní, je povinný platiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Nájomca prehlasuje, že stav Predmetu nájmu je mu s ohľadom na doterajšie užívanie známy a preberá ho v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 4.2 Nájomca je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu dodržiavanie všetkých hygienických noriem a predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnych predpisov a predpisov ochrany životného prostredia a nakladania s odpadmi. Nájomca zabezpečuje a zodpovedá za kontrolu požiarnych zariadení (PHP), ktoré sú súčasťou prenajatých Nebytových priestorov, na vlastné náklady. Nájomca zabezpečuje vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok v Predmete nájmu a kontroly dodržiavania bezpečnosti v súlade s platnými predpismi. Za zabezpečenie všetkých povinností podľa tohto bodu Zmluvy v Predmete nájmu Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu a prípadné pokuty, ktoré budú Prenajímateľovi z dôvodu porušenia tohto záväzku uložené, znáša Nájomca.

- 4.3 Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi, zamestnancom Nájomcu, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k Nájomcovi (zákazníci, obchodný partneri) neobmedzený vstup do Predmetu nájmu, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni.
- 4.4 Prenajímateľ súhlasí s vybavením Predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich Predmet nájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom ako aj so zriadením vlastného prístupového systému (kľúčový depozit, elektrický zámok, špeciálne kľúčové vzorky), a to na vlastné náklady Nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje kľúčový trezorček Nájomcu zachovať aj pri oprave fasády objektu.
- 4.5 Nebytové priestory ako súčasť Polyfunkčného objektu nachádzajúce sa vo vlastníctve Prenajímateľa sú zo strany Prenajímateľa poistené v rámci poistenia majetku obce. Veci vnesené do Predmetu nájmu Nájomcom si je Nájomca povinný dať poistiť sám. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu umiestnené v Nebytových priestoroch, ak nevzniknú porušením povinnosti Prenajímateľa.
- 4.6 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť si vlastné upratovanie Nebytových priestorov a odvoz komunálneho odpadu vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 4.7 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu len na účel podľa bodu 2.2 Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy Nebytových priestorov, a to na svoje náklady. Drobným opravami sa na účely tejto Zmluvy rozumejú opravy Nebytových priestorov, ich príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmena drobných súčastok jednotlivých zariadení a vybavenia do výšky 16,50 EUR bez DPH v jednotlivom prípade.
- 4.9 Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky škody, ktoré porušením tejto Zmluvy na Predmete nájmu spôsobil on, jeho podnájomcovia, alebo tretie osoby, ktorých vstup do Predmetu nájmu Nájomca umožnil.
- 4.10 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré znáša Prenajímateľ a prípadných vzniknutých škôd na Predmete nájmu. Nesplnením tejto povinnosti nesie Nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 4.11 Nájomca si zabezpečí údržbu, opravy a revízie (kontroly) všetkých vybraných technických zariadení, ktoré má umiestnené alebo umiestni do Predmetu nájmu na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Umiestnenie ďalších zariadení do Nebytových priestorov vyžaduje predchádzajúci súhlas Prenajímateľa. Údržbu, opravy a revízie (kontroly) vybraných technických zariadení, ktoré sa nachádzajú a/alebo sú súčasťou Nebytových priestorov, zabezpečuje Prenajímateľ. Náklady na opravu týchto zariadení však znáša Nájomca, ak potrebu vykonať príslušnú opravu spôsobil Nájomca porušením povinností, ktoré pre neho vyplývajú z tejto Zmluvy a všeobecne záväzných predpisov.
- 4.12 Nájomca je povinný za účelom vykonania kontroly užívania Predmetu nájmu umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu na žiadosť Prenajímateľa za účasti Nájomcu

alebo ním poverenej osoby v prípade nekrízových situácií. Pre účely riešenia krízových situácií (živelná pohroma, požiar, havárie potrubí, výstražné telefonáty) poskytne Nájomca Prenajímateľovi duplikáty špeciálnych kľúčov, technické identifikačné prostriedky a prístupové kódy prístupového systému v zapečatenej obálke. Ich použitie bude neodkladne nahlásené na SMC (Security Monitoring Center) nájomcu (tel. č. 0903906621, e – mail : smc.sluzba@telekom.sk V prípade potreby budú pracovníci SMC Nájomcu požiadaní o súčinnosť pri zabezpečení vstupu do prenajímaných priestorov pre účely riešenia krízovej situácie.

- 4.13 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
- 4.14 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy (vrátane výmeny podláh, obkladov, sanity atď.) alebo iné úpravy Nebytových priestorov, ktoré majú charakter technického zhodnotenia podľa zákona o dani z príjmov bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, pričom je povinný tieto úpravy ako svoj majetok daňovo odpisovať. V prípade, ak by Nájomca aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa takéto stavebné úpravy alebo stavebné zásahy vykonal, ako aj v prípade ich vykonania so súhlasom Prenajímateľa, nemá Nájomca vo vzťahu k Prenajímateľovi nárok na úhradu žiadnych s tým súvisiacich nákladov ani nárok na vyplatenie hodnoty zhodnotenia Predmetu nájmu, a to ani v prípade, ak tieto budú Nájomcom v predmete nájmu po skončení nájmu ponechané. V danom prípade sa má za to, že uskutočnené stavebné úpravy a stavebné zásahy prenecháva po skončení nájmu Nájomca bezodplatne Prenajímateľovi.
- 4.15 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa umiestňovať reklamy na fasáde Polyfunkčného objektu.

Článok V. Ukončenie nájmu

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:
- a) *uplynutím doby nájmu,*
 - b) *písomnou dohodou Zmluvných strán,*
 - c) *výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán podľa príslušných ustanovení uvedených v § 9 v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je stanovená na jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane,*
 - d) *uplynutím kalendárneho mesiaca, v ktorom 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, a Nájomca takéto ukončenie užívania Predmetu nájmu toto oznámi písomne Prenajímateľovi najneskôr 2 (dva) mesiace pred plánovaným vypratáním Predmetu nájmu. Táto lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo oznámenie o vypratání predmetu nájmu.*
- 5.2 Ku dňu skončenia trvania nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a vrátiť ho Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal (v stave odsúhlasených stavebných

a technických úprav), ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu.

Článok VI Ostatné ustanovenia

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom ku skutočnosti, že medzi Prenajímateľom a Nájomcom je založený k Predmetu nájmu nájomný vzťah na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 23.12.2013 s dobou nájmu do 31.12.2018, a teda Nájomca Predmet nájmu užíva, nebude na základe tejto Zmluvy Nájomcovi Predmet nájmu protokolárne odovzdaný. Nájomca je však povinný na požiadanie Prenajímateľa ku dňu začatia nájmu podľa tejto Zmluvy umožniť mu kontrolu Predmetu nájmu. V prípade, ak budú zistené na Predmete nájmu škody, ktoré spôsobil Nájomca, je Nájomca povinný tieto bez zbytočného odkladu na vlastné náklady odstrániť.
- 6.2 Zmluvné strany sú povinné oznámiť si navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adries, obchodného mena a právnej formy podnikania a registráciu za platcu DPH.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode obidvoch Zmluvných strán výlučne v písomnej forme dodatku k tejto Zmluve, okrem oznámenia zmeny nájomného formou uplatnenia inflácie, ktoré Prenajímateľ oznámi listom.
- 7.2 Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať na adresu Zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak preukázateľne oznámenú. Zásielka sa bude považovať za doručení dňom prevzatia zásielky alebo dňom odmietnutia prevziať zásielku. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak preukázateľne oznámenú vráti ako nedoručená, považuje sa zásielka za doručení na tretí (3.) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
- 7.3 Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.4 Prenajímateľ si je vedomý skutočnosti, že s údajmi uvedenými v tejto Zmluve sa budú v nevyhnutnom rozsahu oboznamovať aj spoločnosť Deutsche Telekom Europe Slovakia, s.r.o, Karadžičova 8, Bratislava 82 108, IČO: 44921 101 101 a spoločnosť Swiss Post Solutions, s.r.o. , Púchovská 16, 830 05 Bratislava, IČO: 35 843 390, ktoré pre spoločnosť Slovak Telekom, a.s. ktoré pre Nájomcu zabezpečujú proces vyhotovenia a správy objednávok a príjem faktúr a pre prípad, že k takémuto oboznámeniu dôjde, s ním Prenajímateľ súhlasí.
- 7.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka , nie však skôr ako 01.01.2019. Prenajímateľ je povinný oznámiť Nájomcovi deň zverejnenia Zmluvy.
- 7.6 Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, jeden (1) pre Prenajímateľa a dva (2) pre Nájomcu.

- 7.7 Prílohy - Príloha č. 1: Situačný plán nebytových priestorov
- 7.8 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.

V Rovinke, dňa 31.12.2018

Za Prenajímateľa:



Obec Rovinka

Milan Kubeš, starosta obce



Za Nájomcu:

Slovak Telekom, a.s.



Slovak Telekom, a.s.

Ing. Alex Bém, MBA

riaditeľ nákupu, logistiky,

bezpečnosti a dopravy



Ing. Margita Vyoralova

senior manažér správy majetku a

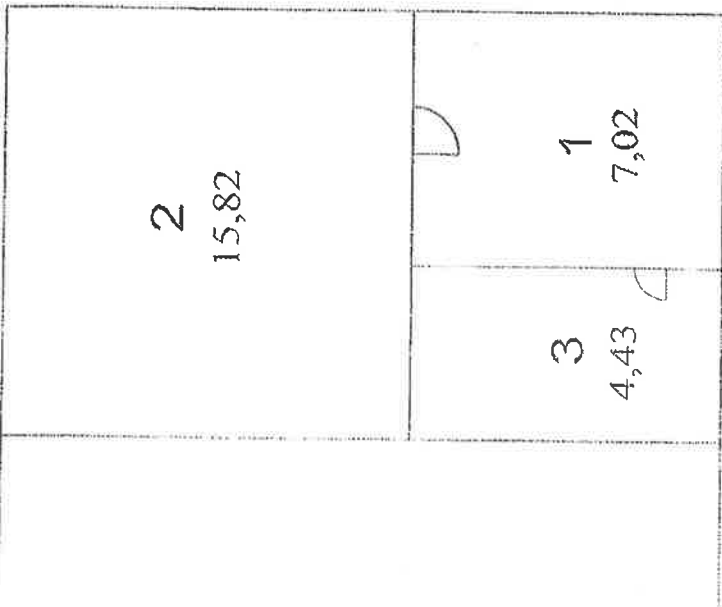
dopravy

Fajis

Príloha č. 1
SITUAČNÝ PLÁN NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

ATU ROVINKA

10.11



SITUACIA



Pracovník:	HOLKOVA ANDREA	Dátum:	
Učtov:	UŠTREDIE ST.a.s., ÚJŠI, sekcia MN a IS		
	ODD. TECHNICKEJ DOKUMENTÁCIE A DISPECINGU		
Bežnosť:		Dátum:	
Názov:	ATU ROVINKA		