

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovení §663 a nasl. Občianskeho zákonníka)

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ

Názov : **Obec Dedačov**
Dedačov 28, 067 12 Koškovce
zastúpený: **Ing. Peter Pichoňský**
IČO : 00322920
DIČ : 2021232532
IČ DPH : nie je registrovaným platiteľom DPH
Bankové spojenie : **Prima banka Slovensko, a.s.**
Číslo účtu : 4255004001/5600
IBAN: SK50 5600 0000 0042 5500 4001
SWIFT/BIC: KOMASK2X

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca

Názov : **Slovak Telekom, a. s.**
Sídlo : **Bajkalská 28, 817 62 Bratislava**
Zastúpený : **Ing. Mária Rokusová, senior expert financií,**
splnomocnená na základe Podpisového poriadku spoločnosti
Slovak Telekom, a. s. a
Ing. Margita Vyoralová, manažér riadenia nehnuteľností,
splnomocnená na základe Podpisového poriadku spoločnosti
Slovak Telekom, a.s.
IČO : 35 763 469
DIČ : 2020273893
IČ DPH: SK 2020273893
Bankové spojenie : **VÚB, a.s.**
Číslo účtu : 1634862854/0200
IBAN : SK12 0200 0000 0016 3486 2854
SWIFT/BIC: SUBASKBX
Registrácia : Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom
Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 2081/B
Adresa na zasielanie faktúr : Deutsche Telekom Shared Services, s.r.o.
Karadžičova 8
821 08 Bratislava

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor, nachádzajúci sa v budove Kultúrneho domu, súpisné číslo 44, ktorý je vo vlastníctve Obce Dedačov, umiestnenom na pozemku KNC parc. č. 129/1 k. ú. Dedačov okres Humenné, zapísanom na LV č. 171 (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie v nehnuteľnosti:
 - a) nebytový priestor nachádzajúci sa na 1. nadzemnom poschodí a to miestnosť s názvom Sklad v celkovej výmere 8 m²,
 - b) ostatný priestor, a to konkrétne časť priestoru na streche budovy, o celkovej výmere 0,07 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že predmet nájmu je oprávnený prenechať nájomcovi do užívania a že na predmete nájmu neviažu žiadne práva tretích osôb, dlhy a ani právne vady.
4. Bližšia špecifikácia predmetu nájmu je zakreslená na pôdorysnom a situačnom nákrese, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy ako jej Príloha č. 1 a 2.

Čl. III Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa Čl.II bod 2 písmeno a) je v predmete nájmu umiestnenie a prevádzkovanie telekomunikačných zariadení MSAN a zariadenie mikrovlnnej trasy, prípadne iných telekomunikačných zariadení.
2. Účelom nájmu podľa Čl.II bod 2 písmeno b) je na predmete nájmu inštalácia 1 ks MW parabolickej antény D = 400 mm na streche budovy a vedenie káblového koaxiálneho privodu do technologickej miestnosti verejnej elektronickej komunikačnej siete (t.j. miestnosti uvedenej v Čl.II bod 2 písmeno a)), zahrňujúc výmeny, opravy, úpravy a dopĺňanie potrebných častí technologického zariadenia.
3. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje nájomcovi v súvislosti s rozširovaním alebo dopĺňaním technologických zariadení nájomcu v rámci predmetu nájmu podľa bodu 1 a 2 tohto článku bezvýhradný súhlas s týmto s rozširovaním alebo dopĺňaním technologických zariadení nájomcu v/na predmete nájmu, Zmluvné strany sa dohodli, že ak si úpravy uvedené v predchádzajúcej vete budú vyžadovať vydanie povolenia (napr. stavebné povolenie), nájomca požiada prenajímateľa o súhlas s ich vykonaním a doloží k žiadosti o súhlas prílohy, ak sa budú podľa platných právnych predpisov pre tieto úpravy vyžadovať.
4. Prenajímateľ týmto súhlasí s dohodnutou stavbou na/v predmete nájmu, ktorú zriadi nájomca na/v predmete nájmu na vlastné náklady.

Čl. IV Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.12.2013 do 31.07.2028.

Čl. V Nájomné a spôsob jeho platenia

Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená dohodou v zmysle zákona o cenách č.18/1996 Z.z., ktorý sa vykonáva vyhláškou MF SR č.87/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov.

1. Výpočet základného nájomného :

1.1. Nebytový priestor

Nájomné za predmet nájmu v Čl. II bod 2 písmeno a) $8,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €} = 160,00 \text{ €}$

1.2. Ostatné priestory

Nájomné za predmet nájmu v Čl. II bod 2 písmeno b) $= \underline{50,00 \text{ €}}$

1.3. Spolu nájomné ročne

210,00 €

- Nájomné je nájomca povinný uhrádzať 1 x ročne, do dátumu splatnosti a na číslo účtu uvedeného na faktúre. Dohodnutá lehota splatnosti faktúry je 45 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 31.5. príslušného roka. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom odpísania príslušnej sumy z účtu nájomcu. Faktúra musí obsahovať náležitosti podľa platných právnych predpisov a číslo tejto zmluvy, ktoré jej prideliť nájomca. V prípade, že faktúra nebude obsahovať stanovené náležitosti, bude vrátená nájomcom prenajímateľovi na prepracovanie, pričom nová lehota splatnosti začína plynúť dňom doručenia opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi.
- Zmluvné strany sa dohodli, že faktúru za užívanie predmetu nájmu za obdobie od 01.1.2013 do 31.12.2013 vo výške 210,-€ vystaví prenajímateľ do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- Ak nájomca bude v omeškani s platením nájomného, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatiť úrok z omeškania podľa Nariadenia Vlády SR č.87/1995 Z. z.
- Prenajímateľ nie je oprávnený vykonať jednostranné započítanie svojich pohľadávok voči nájomcovi vyplývajúcich z právneho vzťahu založeného touto zmluvou oproti pohládkam nájomcu voči prenajímateľovi.
- Zmluvné strany sa dohodli, že odo dňa uzavretia tejto zmluvy prenajímateľ nepostúpi žiadnu pohľadávku voči nájomcovi vyplývajúcu z právneho vzťahu založeného touto zmluvou a ani neprevedie žiadny záväzok, vyplývajúci z právneho vzťahu založeného touto zmluvou, na tretiu osobu, ani ako zabezpečenie akéhokoľvek záväzku voči takejto tretej osobe ako veriteľovi, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

Čl. VI

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich platenia

- V dohodnutom nájomnom (Čl. V bod 1.) nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
- Nájomca bude využívať elektrickú energiu z prívodného uzla zriadeného pre prenajímateľa umiestnenom na 1. nadzemnom poschodí v spoločnej miestnosti. Nájomca uhradí ním skutočne spotrebovanú elektrickú energiu nameranú podružným meračom č. EE 0142013 s počiatočným stavom 0,00 kWh. Prenajímateľ 1 x ročne k poslednému dňu príslušného roka vykoná odpočet podružného merača na základe, ktorého vystaví faktúru nájomcovi v termíne do 28. 2. nasledujúceho roka so splatnosťou 45 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Prílohou faktúry bude kópia faktúry za spotrebu elektrickej energie od energetického závodu. Prenajímateľ bude fakturovať spotrebu elektrickej energie za cenu, ktorú bude platiť príslušnému dodávateľovi elektrickej energie, pričom prenajímateľ si k tejto cene nebude oprávnený pripočítavať žiaden zisk.
- Spotreba elektrickej energie môže byť prenajímateľom vyúčtovaná v spoločnej faktúre s nájomným alebo v samostatnej faktúre.

Čl. VII Ďalšie podmienky zmluvy

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a prevzal ho v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že :
 - nájomca je povinný hradiť náklady spojené s bežnou údržbou prenajatých priestorov a je povinný v nich, ak je to potrebné, vykonať drobné opravy na svoje náklady,
 - drobnými opravami a bežnou údržbou sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy prenajatých priestorov, ich príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmena drobných súčiastok jednotlivých druhov zariadenia a vybavenia a to do výšky 16,50 € bez DPH v jednotlivom prípade.
3. Vykonanie akýchkoľvek opráv na/v predmete nájmu, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy a ktorých náklady na vykonanie si plánuje uplatniť ako daňové výdavky v zmysle zákona o daniach z príjmov, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a následne ako svoj majetok daňovo odpisovať.
4. Vykonanie akýchkoľvek úprav na/v predmete nájmu, ktoré majú charakter technického zhodnotenia v zmysle zákona o daniach z príjmov, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a následne ako svoj majetok daňovo odpisovať.
5. Nájomca je povinný na/v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, ktoré sú uvedené v §4 písm. a), b), c), e), f), g), h), i), n), o) a v §5 písm. b), c), d), g), i), j). Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.
6. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č.223/2001 Z.z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov vsúlade všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č.364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, uhradí nájomca.
7. Prenajímateľ v zmysle právnych predpisov platných v SR a Slovenských technických noriem (STN) sa zaväzuje na/v prenajatých priestoroch zabezpečovať a pravidelne vykonávať odborné prehliadky (OP), odborné skúšky (OS) a revízie všetkých vyhradených technických zariadení (VTZ), vrátane technických zariadení elektrických. OP a OS elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch budú vykonávané v nasledovnom rozsahu :
 - rozvádzače a rozvodnice, stabilné elektrické rozvody a inštalácie po príslušnú zásuvku alebo prípojné miesto, pevne inštalované osvetlenie jednotlivých miestností, stabilne nainštalované elektrické zariadenia a elektrické spotrebiče, ktoré sú majetkom prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný v prenajatých priestoroch odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené OP a OS VTZ. Prenajímateľ je povinný na základe požiadania povereného pracovníka nájomcu predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
8. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných na/v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
9. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi, zamestnancom nájomcu, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k nájomcovi (zákazníci, obchodný partneri) neobmedzený vstup do/na predmet nájmu, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni. Nájomca má právo v prenajatých nebytových priestoroch vybudovať

a používať vlastný prístupový systém (kľúčový trezorček na fasáde objektu, elektrický zámok ovládaný technickým identifikačným prostriedkom, špeciálne kľúčové vložky). Zároveň sa prenajímateľ zaručuje kľúčový trezorček Slovak Telekomu, a.s. zachovať prístupný aj pri oprave fasády objektu.

10. Prenajímateľ zodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu.
11. 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 (prenájom priestore nájomcu) alebo ohroziť ich prevádzku a to najmä spôsobením zvýšenej prašnosti alebo zatekania do prenájatého 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 (e-mailom na e-mailovú adresu: gate_td@telekom.sk) informovať nájomcu o vykonaní akýchkoľvek stavebných úprav v prípade, že vykonanie týchto prác sa týka čo i len časti prenájatých priestorov.
12. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za preukázané škody spôsobené jeho zamestnancami zdržujúcimi sa v prenájom priestore.
13. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do/na prenájatých priestorov kedykoľvek, v odôvodnených prípadoch, ak o to požiada. V nekrízových situáciách bude prenajímateľ vstupovať do prenájatých priestorov iba za prítomnosti pracovníkov nájomcu. Pre účely riešenia krízových situácií (živelná pohroma, požiar, havária 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 (pevná linka: 02 60266166, mobil: 0903 909621, e-mail: smc.sluzba@st.sk). V prípade potreby budú pracovníci SMC nájomcu požiadaní o súčinnosť pri zabezpečení vstupu do prenájom priestorov pre účely riešenia krízovej situácie.
14. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil ďalších nájomcov pri užívaní ich predmetu nájmu.
15. V prípade, ak iná právnická osoba alebo fyzická osoba bude mať záujem inštalovať na nehnuteľnosti akékoľvek technologické zariadenie, neudelí prenajímateľ súhlas, ak je oprávnený ho udeľovať, skôr, ako na inštaláciu takéhoto zariadenia, prípadne stavby, nedá súhlas nájomca na základe posúdenia projektovej dokumentácie zamýšľanej stavby, či zariadenia. Nájomca vydá nesúhlasné stanovisko len v prípade, že umiestňované zariadenie bude rušiť činnosť zariadení alebo skresľovať merania prístrojov umiestnených nájomcom v prenájatých priestoroch.
16. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adries, obchodného mena a právnej formy podnikania.
17. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tejto zmluvy tretím osobám.
18. 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 úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.
19. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanovení §663 a nasl. Občianskeho zákonníka.
20. Prenajímateľ si vedomý skutočnosti, že s údajmi uvedenými v tejto zmluve sa bude v nevyhnutnom rozsahu oboznamovať aj spoločnosť Deutsche Telekom Shared Services, s.r.o, Karadžičova 8, Bratislava 8210 8, IČO 44 921 101, ktorá pre nájomcu zabezpečuje proces vyhotovenia a správy objednávok a príjem faktúr a pre prípad, že k takémuto oboznámeniu dôjde, s ním prenajímateľ súhlasí.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.12.2013. Prenajímateľ ako povinná osoba sa zaväzuje zmluvu zverejniť najneskôr do 01.12.2013 a oznámiť nájomcovi písomne deň zverejnenia.
2. Zmluva môže byť ukončená :
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov podľa § 9 ods.2 ,okrem písmena b) zákona č. 116/1991 Zb. , výpovedná lehota je 12- mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa ak nájomca bude, aj po predchádzajúcej písomnej výzve doručenej nájomcovi, v omeškaní s platbami podľa Čl.V. a/alebo VI. tejto zmluvy viac ako 30 dní výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1991 Zb., výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - dohodou zmluvných strán,
 - odstúpením nájomcu, ak ukončí prevádzku telekomunikačných zariadení umiestnených v predmete nájmu. Odstúpenie musí byť písomné, odôvodnené a doručené prenajímateľovi inak je neplatné. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia a zmluvné strany sa dohodli, že si nie sú povinné vrátiť dovtedy poskytnuté spotrebované plnenia.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom dohodnutý touto zmluvou zanikne uplynutím kalendárneho mesiaca, v ktorom nájomca trvalo prestane fyzicky užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve, t.j. dôjde k trvalému vymiestneniu a demontáži zariadení nájomcu z predmetu nájmu.
4. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou medzi zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomnosti doporučené 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 doručенú 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.

Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných číslovaných dodatkov, uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami.
5. Dňom účinnosti tejto zmluvy zaniká Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 25.02.2000 v znení Dodatku č.1 zo dňa 18.03.2005 a Dodatku č.2 zo dňa 18.01.2010.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že táto zmluva je ich slobodným a vážne mieneným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpísanej

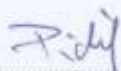
právnej forme bez akejkoľvek tiesne ktorejkoľvek zo zmluvných strán za vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok.

7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto zmluvu vlastnoručne podpísali.
8. Zmluva sa podpisuje v troch slovenských origináloch a obidve strany potvrdzujú svojim podpisom, že prenajímateľ obdržal jeden originál a nájomca dva originály v slovenskom vyhotovení.

V Dedačove dňa: 12. 12. 2013

V Bratislave dňa: 17. 12. 2013

Prenajímateľ:
Obec Dedačov




.....
Ing. Peter Pichoňský
starosta obce

N á j o m c a:
Slovak Telekom, a.s.:



.....
Ing. Mária Rokusová
senior expert financií



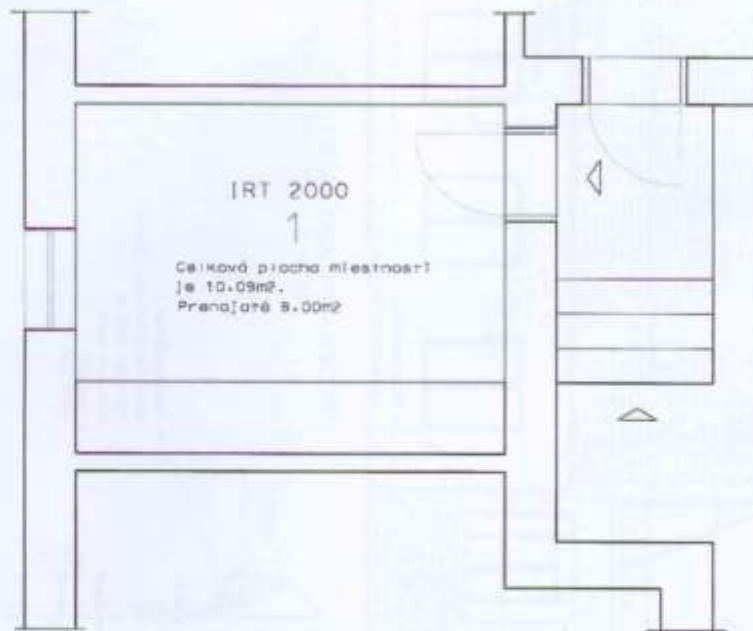
.....
Ing. Margita Vyoralová
manažér riadenia nehnuteľností



Slovak Telekom a.s.
Dajkova 28
817 62 Bratislava

109

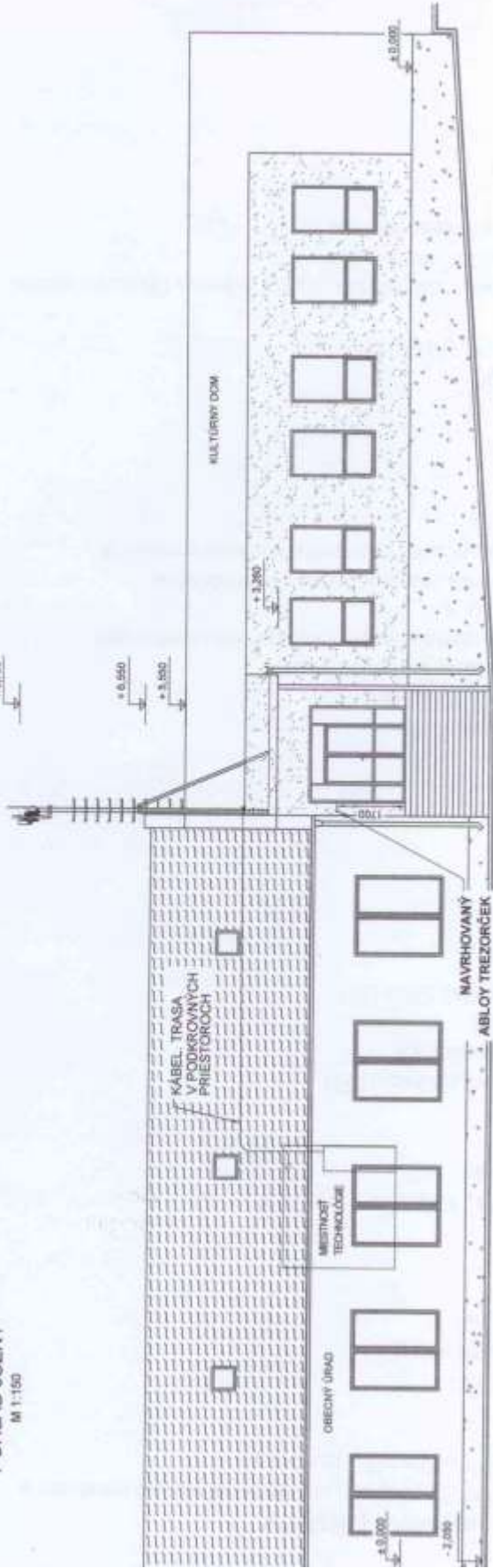
KILOHA č. 1



Dedčiov - OcÚ - 1.NP

PRÍLOHA č.2

POHĽAD JUŽNÝ
M 1:150



DETAIL OSADENIA ANTÉNY
M 1:35

