

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená v súlade so zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I.**Zmluvné strany**

Prenajímateľ: **OBEC ZBOJ, Zboj č. 98, 067 68 Zboj**
IČO: 00323811
DIČ: 2020794765
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
zastúpená konateľmi - Ladislavom Ladomirjakom, starostom obce
Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka , a. s.
IBAN : SK91 0200 0000 0000 3322 6532
BIC : SUBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

obchodné meno: **SWAN, a. s.**
sídlo: Borská 6
841 04 Bratislava
IČO: 47 258 314
DIČ: 212 011 2522
IČ DPH: SK 712 0000 184
zapísaná: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, vložka č.: 6198/B
bankové spojenie: Tatra banka a. s., Bratislava
číslo účtu / kód banky: 2620726338/1100
IBAN: SK 21 1100 0000 0026 2072 6338
v zastúpení: Ing. Carmen Turányiová, splnomocnenec
na základe plnomocenstva zo dňa 5.9.2017

(ďalej len „nájomca“)

II.**Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území ZBOJ vedenej na LV 665 , postavenej na parcele č. 365/2.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v budove obecného úradu , na poschodí, súp. č. 98 parcelné číslo 365/2 zapísaný na LV č. 665 katastrálne územie mesta ZBOJ celkovej výmere do 5m². (ďalej len „**Predmet zmluvy**“), bližšie špecifikované v Prílohe č. 1 Zmluvy, a to za účelom umiestnenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete (ďalej len „**VEKS**“), t.j. za účelom umiestnenia základňovej stanice VEKS a inštalácie jej technologickej infraštruktúry (ďalej len „**Dohodnutá stavba**“), v zmysle zjednodušenej projektovej dokumentácie, ktorá tvorí Prílohu č. 1 Zmluvy a bude jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Budove/Predmete nájmu neviaznu akékoľvek ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená alebo iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie Predmetu nájmu Nájomcom v súlade so Zmluvou alebo rušiť/obmedziť prevádzku Dohodnutej stavby.

III.**Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu („Plochu“) za účelom umiestnenia technologických zariadení a anténnych jednotiek pre zriadenie a prevádzkovanie verejnej

elektronickej komunikačnej siete Nájomcu zriadenej v súlade so zákonom č. 351/2011 o elektronických komunikáciách (ďalej len ako „ZEK“) a za účelom poskytovania elektronických komunikačných služieb v súlade so ZEK.

2. Účel nájmu možno zmeniť iba v prípade, ak dá vopred k tomu Prenajímateľ písomný súhlas.
3. Nájomca sa za užívanie prenajatých priestorov zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné, a to spôsobom a vo výške dohodnutej ďalej v tejto zmluve.

IV. Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť okamihom jej podpisu oboma zmluvnými stranami s výnimkou článku 5. Zmluvy, ktorý nadobúda účinnosť až dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu v zmysle bodu 8.1. tejto Zmluvy.

V. Nájomné

1. Výška nájmu sa určuje dohodou zmluvných strán vo výške 300,00 EUR bez DPH (slovom:tristo EUR) ročne odo dňa odovzdania predmetu nájmu v zmysle bodu 8.1. tejto zmluvy.
2. Súčasťou Nájomného nie je úhrada za spotrebovanú elektrickú energiu.
3. Nájomca sa zaväzuje cenu za nájom uhradiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 14 kalendárnych dní.
4. Ak doba nájmu začne plynúť, alebo sa ukončí v priebehu kalendárneho roka, výška Nájomného bude znížená pomerne podľa počtu dní skutočného nájmu.

VI. Povinnosti zmluvných strán

1. Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a v tomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru a že ho preberá v stave, ktorý zodpovedá účelu nájmu.
3. Nájomca je povinný v prenajatom nebytovom priestore zabezpečovať drobné opravy (do max 100,00 EUR/ročne) spojené s užívaním prenajatého nebytového priestoru.
4. Nájomca je oprávnený inštalovať na Predmete nájmu konštrukcie/nosiče/držiaky a umiestňovať na nich zariadenia nevyhnutné na uskutočnenie svojich aktivít a prevádzkovanie VEKS. Nájomca je oprávnený v súlade s požiadavkami prevádzky VEKS technologickú infraštruktúru resp. jednotlivé zariadenia vymieňať, inovovať, resp. dopĺňať, avšak vždy v súlade so Zmluvou a v rámci Predmetu nájmu dohodnutého Zmluvou. Nájomca bude o plánovaných prácach Prenajímateľa vždy riadne a včas písomne/elektronicky/telefonicky informovať.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením týchto povinností vznikla.
6. Nájomca je povinný na základe výzvy prenajímateľa sprístupniť nebytový priestor na vykonanie obhliadky.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len na základe súhlasu Prenajímateľa.
8. Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi alebo jeho dodávateľom súhlas s inštaláciou telekomunikačných rozvodov v Budove za účelom zabezpečenia pripojenia technológie na verejnú elektronickú komunikačnú sieť/optiku

9. Nájomca je povinný oznámiť akúkoľvek zmenu v osobe nájomcu prenajímateľovi v lehote do 60 dní od jej uskutočnenia. V prípade, že dôjde k zmene v osobe nájomcu z titulu právneho nástupníctva, zoberie prenajímateľ takúto zmenu na vedomie.
10. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajatý priestor prenajímateľovi v stave ako ho dostal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, spolu so zariadením a vecami, ktoré nájomca prevzal od prenajímateľa na základe preberacieho protokolu.
11. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, za ochranu pred požiarom v prenajatých nebytových priestoroch v plnom rozsahu podľa príslušných právnych a technických noriem.
12. Nájomca je povinný zabezpečovať si v prenajatých nebytových priestoroch odborné prehliadky (elektrické zariadenia, spotrebiče, hasiace prístroje, atď.) vyhradených technických zariadení v súlade s platnou legislatívou na vlastné náklady.
13. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia v súlade s platnými právnymi predpismi a normami, vrátane Zákona č. 124/2006 Z.z. a vyhl. 508/2009 Z.z. Nájomca je povinný zabezpečovať bezpečnosť všetkých osôb zdržujúcich sa v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca bude niesť výlučnú zodpovednosť za bezpečnosť a ochranu zdravia v predmete nájmu, ako aj za bezpečnosť práce vlastných zamestnancov počas celej doby platnosti nájmovej zmluvy.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru môže zaniknúť :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou v 6-mesačnej výpovednej lehote, ktorú môže dať prenajímateľ i nájomca iba z dôvodov taxatívne uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - c) písomnou výpoveďou v 6-mesačnej výpovednej lehote, ktorú môže dať prenajímateľ i nájomca, pričom výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Nájomca berie na vedomie, že i po zániku nájmu je povinný platiť všetky poplatky súvisiace s užívaním nebytového priestoru až do fyzického odovzdania nebytového priestoru.

VIII. Odovzdanie a prevzatie nebytových priestorov

1. Odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční pri začatí inštalačných prác. Zmluvné strany sa záväzne dohodli, že vyhotovia zápisnicu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spresňujúcu stav Predmetu nájmu. Zápisnica uvedená v tomto bode Zmluvy bude tvoriť **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy).

IX. Osobitné dojednania

1. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní prejavmi svojej vôle.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ak niektorá zo zmluvných strán písomne neoznámí druhej zmluvnej strane zmenu adresy na doručovanie. Zásielka sa považuje za doručенú aj v prípade, ak ju druhá strana neprevezme v odbernej lehote, odmietne prevziať alebo bude ako adresát neznámy, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ poskytne jednofázovú elektrickú prípojku 230 V / 25 A pre 16A istič.. Nájomca bude platiť za spotrebovanú elektrickú energiu uhrádzať vždy po uplynutí príslušného kalendárneho roka podľa objemu spotrebovanej elektrickej energie, zistenej podľa merača

elektrickej energie umiestneného podľa návrhu technického riešenia a dodaného Nájomcom na náklady Nájomcu. Podkladom pre zaplatenie spotrebovanej elektrickej energie bude faktúra vystavená Prenajímateľom so splatnosťou dvadsaťjeden (21) dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Pri nainštalovaní merača elektrickej energie bude počiatočný stav merača odpísaný za prítomnosti Prenajímateľa a Nájomcu a bude zapísaný v zápisnici, ktorá tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 4 Zmluvy.

4. Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť Nájomcovi plánované opravy, údržbu alebo iné zásahy na/v Predmete nájmu alebo na/v Budove, ktoré môžu mať vplyv na užívanie Predmetu nájmu v súlade s dojednaným účelom alebo na poskytovanie služieb Nájomcu spojených s užívaním Predmetu nájmu, najmä zásahy, pri ktorých je možné očakávať odstávku dodávky elektrickej energie, a to minimálne 14 dní vopred, cestou bežného styku. V mimoriadnych prípadoch je Prenajímateľ povinný oznámiť potrebu vykonania zásahov podľa tohto odseku bez zbytočného odkladu na **Dohľadové centrum** spoločnosti SWAN: **t.č. 0908 706 819, e-mail: helpdesk@swan.sk**. Zoznam kontaktných údajov na osoby Prenajímateľa a Nájomcu potrebných na plnenie Zmluvy tvorí **Prílohu č. 3** Zmluvy. Každá zo zmluvných strán je oprávnená bez uvedenia dôvodu vymeniť svoje osoby uvedené v Zozname.
5. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby Nájomca uzatvoril so spoločnosťou SWAN Mobile, a. s., so sídlom Borská 6, 841 04 Bratislava, IČO: 35 680 202, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 2958/B (ďalej len ako „**SWAN Mobile**“) (prípadne spoločnosťami patriacimi do holdingu spoločnosti DanubiaTel, a.s.) zmluvu, na základe ktorej dá Nájomca Predmet nájmu do podnájmu spoločnosti SWAN Mobile (prípadne spoločnosť patriacich do holdingu spoločnosti DanubiaTel, a.s.) za účelom umiestnenia telekomunikačných nosičov a zariadení.

X.

Prístup k predmetu nájmu

- 8.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi voľný prístup k Predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane sobôt, nedeľ a sviatkov. Uvedený prístup k Predmetu nájmu bude zabezpečený prostredníctvom kľúča od vchodu, prípadne od ďalších priestorov potrebných na sprístupnenie Predmetu nájmu (ďalej len ako „**Predmetné kľúče**“).
- 8.2. Zmluvné strany sa záväzne dohodli, že Prenajímateľ umožní Nájomcovi inštaláciu kľúčového trezora (ďalej len ako „**Trezor**“), do ktorého budú umiestnené Predmetné kľúče. Presné umiestnenie Trezora si zmluvné strany dohodnú. Jedno vyhotovenie kľúča od Trezora Nájomca poskytne správcovi Budovy alebo zástupcovi vlastníkov bytov. Správca Budovy je povinný v prípade výmeny zámkov na priestoroch potrebných k sprístupneniu Predmetu nájmu bezodkladne, tzn. do troch (3) pracovných dní odo dňa výmeny zámku, aktualizovať Predmetné kľúče uložené v Trezore tak, aby Nájomca mal v prípade potreby aj naďalej prístup k Predmetu nájmu. V prípade že tak Prenajímateľ neurobí, je Prenajímateľ sám zodpovedný za prípadné poškodenie zámkov pri nutnom zásahu servisnej služby Nájomcu, teda uhradí všetky náklady/škody spojené so servisným zásahom Nájomcu.
- 8.3. Za podmienky, že prístup k Predmetu nájmu je obmedzený nehnuteľnosťou patriacou Prenajímateľovi, alebo vstup je riešený cez vrátnicu/strážnu službu, Nájomca dodá Prenajímateľovi zoznam osôb majúcich oprávnenie na prístup k Predmetu nájmu, ktorý zoznam bude najmenej raz ročne aktualizovaný.

XI.
Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy zmluvných strán založené Zmluvou, ak ich Zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Ak Zmluva neustanovuje inak, všetky nároky vyplývajúce zo Zmluvy musia byť voči druhej strane uplatnené písomne, a to doporučeným listom alebo odovzdané osobne. V prípade poštového styku sa za deň uplatnenia nároku považuje deň doručenia doporučeného listu poštovým úradom na adresu uvedenú na tejto Zmluve, a v prípade, že v budúcnosti dôjde k zmene adresy zmluvnej strany, tak na adresu zmluvnej strany uvedenú v danom čase v príslušnom obchodnom registri. Účinky doručenia písomných podaní sú na účely Zmluvy splnené aj vtedy, ak príjemca príslušného podania si toto nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jeho prevzatie bezdôvodne odmietol.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva bola vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva dostane prenajímateľ a tri nájomca.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prílohy:

- Príloha č. 1: Projektová dokumentácia pre ODS (Zjednodušený projekt)
Príloha č. 2: Zápisnica o preberacom konaní – začatie stavby
Príloha č. 3: Zoznam kontaktných údajov
Príloha č. 4: Zápisnica o preberacom konaní – ukončenie stavby

V Zboji, dňa

V Bratislave, dňa 11.1.2018

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
Ladislav Ladomirjak
Starosta obce

.....
Ing. Carmen Turányiová
splnomocnenec

Príloha č. 3 – Zoznam kontaktov

Prenajímateľ		Nájomca	
Nahlásenie poruchy a technických problémov			
obec.zboj@stonline.sk		email: helpdesk@swan.sk tel: 02/35000999	
Komunikácia vo veciach zmluvných technických			
Meno a priezvisko: Názov pozície:	Mgr. Mária Sičáková Člen zastupiteľstva	Meno a priezvisko: Názov pozície:	Ing. Carmen Turanyiová Tímlíder správy nájomných zmlúv
Email: Telefón: Mobil:	obec.zboj@stonline.sk +421 57 769 4116	Email: Telefón: Mobil:	najom@swan.sk +421 2 35 000 557 +421 908 554 124
Meno a priezvisko: Názov pozície:	Ladislav Ladomirjak Starosta obce	Meno a priezvisko: Názov pozície:	
Email: Telefón: Mobil:	obec.zboj@stonline.sk +421 57 769 4116	Email: Telefón: Mobil:	faktury@swan.sk