

Nájomná Zmluva

Uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka,
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Oreské

Sídlo: Oreské 7, 908 63 Oreské

IČO: 00 309 753

DIČ: 2021093883

Konajúci prostredníctvom: Ondrej Mikuš, starosta

IBAN:

(ďalej aj len ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Tlapnet SK, a. s.

so sídlom: Boženy Němcovej 8, 811 04 Bratislava

IČO: 52 329 160

DIČ: 2121008307

IČ pre DPH : SK2121008307

bankové spojenie: FIO

IBAN: SK9183300000002301630072

zastúpený: Ing. Jiří Tlapák, predseda predstavenstva

(ďalej aj len ako „Nájomca“)

(spolu s prenajímateľom ďalej aj len ako „Zmluvné strany“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom a prevádzkovateľom:
 - Rozvodov, zariadení a všetkej fyzickej infraštruktúry obecného rozhlasu, konkrétne:
(infraštruktúra obecného rozhlasu ďalej len ako „Predmet nájmu“.)
2. Nájomca je 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“).
3. Nájomca má záujem poskytovať pripojenie na elektronické telekomunikačné služby pre obyvateľov obce a takéto pripojenie aj prevádzkovať s využitím siete obecného rozhlasu, ktorá vyhovuje podmienkam na zriadenie pripojení obyvateľov obce na elektronické telekomunikačné služby. Prenajímateľ berie na vedomie, že na zriadenie elektronických telekomunikačných služieb je potrebné zo strany Nájomcu na predmete nájmu vykonať úpravy a umiestniť technologické zariadenia a infraštruktúru telekomunikačnej siete tak, ako je uvedené v prílohe č. 1 k tejto Zmluve. Prenajímateľ týmto vyjadruje súhlas so zmenou Predmetu nájmu na účely tejto Zmluvy.

Čl. II

Vymedzenie pojmov

Na účely tejto Zmluvy sa definujú nasledujúce termíny takto:

- a) Zariadenie – dátový rozvádzač v ktorom sa nachádzajú pasívne a, alebo aj aktívne prvky verejnej telekomunikačnej siete;
- b) Káblové prepojenie – vedenie káblov, chráničiek, líšt, prípadne iných súvisiacich prvkov verejnej telekomunikačnej siete;
(veci uvedené v bodoch a) a c) tohto článku II Zmluvy spoločnej ďalej aj len ako „Zariadenia“ a každé a ktorékoľvek z nich aj len ako „Zariadenie“);
- c) Hlavný rozvádzač – nebytový priestor nachádzajúci sa v obecnom úrade na prízemí budovy – priestor je vyznačený na nákrese, ktorý je prílohou č. 1 k tejto Zmluve (ďalej len „Hlavný rozvádzač“);
- d) Prevádzkovanie – činnosť k zabezpečeniu trvalej prevádzky Zariadenia, t.j. kontrola, údržba, opravy a úpravy, príp. výmena Zariadenia alebo jeho častí (ďalej len „Prevádzkovanie“).

Čl. III

Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania za podmienok stanovených v tejto Zmluve Predmet nájmu za účelom Prevádzkovania Zariadení a siete, ktorých súčasťou sú aj káblové prepojenia:
 - a. optické, metalické (dátové, napájacie), koaxiálne a iné rozvody obecného rozhlasu tak, ako je aj orientačne uvedené v nákrese Zariadení, ktorý je prílohou č. 1 k tejto Zmluve, pričom Nájomca na vlastné náklady prispôsobí na účely poskytovania verejných telekomunikačných služieb pre občanov obce a Prenajímateľ výslovne súhlasí so zásahom do predmetu nájmu za týmto účelom.
2. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom Predmetu nájmu oboznámený a že ho za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve do nájmu prijíma.
3. Nájomca je oprávnený bez výhrad užívať i časť spoločných priestorov Budovy a/alebo Pozemku, ktoré sú nevyhnutné k prístupu do/k Predmetu nájmu.

Čl. IV

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu za účelom prevádzkovania Zariadenia, t.j. k zabezpečeniu sietí, a poskytovanie elektronických komunikačných služieb v zmysle zákona pre občanov obce.

Čl. V

Odber elektrickej energie

1. Prenajíateľ umožní Nájomcovi zriadenie samostatného pripojenia na prívod elektrickej energie, zriadenie tzv. vlastných elektrických hodín a teda Nájomca bude hradiť spotrebovanú elektrickú energiu priamo dodávateľovi elektrickej energie alebo prenajíateľovi na základe skutočne spotrebovaného množstva energie podľa jednotkových cien stanovených pre Prenajíateľa od dodávateľa elektrickej energie.
2. Prenajíateľ umožní dočasne Nájomcovi pripojenie na prívod elektrickej energie, umožní mu odoberať elektrickú energiu v rozsahu potrebnom na naplnenie predmetu tejto Zmluvy. V mieste odberu elektrickej energie bude umiestnený elektromer na základe ktorého sa vypočíta skutočná spotreba elektrickej energie. Náklady Prenajíateľa na elektrickú energiu spotrebovanú podľa tejto Zmluvy bude znášať Nájomca. Cena za 1kWh bude vypočítaná, ako priemerná cena za 1 kWh z faktúr dodávateľa elektrickej energie za dané obdobie.

ČI. VI Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 10 (desať) kalendárnych rokov odo dňa účinnosti Zmluvy. Po uplynutí tejto doby sa Zmluva automaticky mení na Zmluvu uzavretú na neurčitú dobu.
2. Zmluva vstupuje do platnosti a účinnosti od 1.4.2024

ČI. VII Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje Prenajíateľovi poskytnúť ako odplatu za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy vo výške 2,- eur (slovom: dve) mesačne za každého pripojeného klienta v obci, (ďalej len „Nájomné“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné bude nájomca hradiť na účet (IBAN) Prenajíateľa, ktorý je uvedený v tejto zmluve a to tak, že Nájomné bude hradiť najneskôr do 15 dňa v mesiaci, za ktorý sa nájomné platí.
3. V prípade zmeny platobného účtu je Prenajíateľ povinný písomne doručiť Nájomcovi informáciu o zmene.
4. Podkladom pre účtovanie cien poskytovaných služieb je táto Zmluva.

ČI. VIII Umiestnenie a inštalácia Zariadenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že všetky stavebné práce súvisiace s umiestnením a inštaláciou Zariadenia v, na, pred Predmetom nájmu, práce potrebné k vybudovaniu príslušenstva Zariadenia a vybavenia Predmetu nájmu zabezpečí Nájomca na vlastné náklady po prevzatí Predmetu nájmu. Nájomcom inštalované Zariadenie, Káblové prepojenie a ostatné vybavenie zostávajú po celú dobu trvania tejto Zmluvy, ako aj po jej skončení vo výlučnom vlastníctve Nájomcu.

2. Nájomca sa zaväzuje umiestniť Zariadenia podľa tejto Zmluvy tak, aby nenarušil prevádzku akýchkoľvek iných Zariadení, ktoré sú potrebné na prevádzkovanie obecného rozhlasu v čase uzavretia tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že neumožní žiadnej tretej osobe umiestniť na/pred Budovu, alebo v jej priestoroch akúkoľvek vec, ktorá by mohla akýmkoľvek spôsobom spôsobilá narušiť prevádzku Zariadenia podľa tejto Zmluvy.

Čl. IX

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Práva a povinnosti Nájomcu
 - a) Nájomca s Predmetom nájmu riadne zaobchádza a dbá o jeho dobrý stav, urobí opatrenia k zabráneniu jeho poškodzovania, najmä úmyselnému. Ak aj napriek tomu jeho činnosťou dôjde ku škodám na majetku Prenajímateľa, je povinný tieto škody nahradiť. Nájomca využíva Predmet nájmu iba v určenom rozsahu a na stanovené účely v zmysle Zmluvy.
 - b) Nájomca je oprávnený po celý rok, dvadsať štyri hodín denne, sedem dní v týždni užívať Predmet nájmu a ďalej je oprávnený za účelom prístupu k Predmetu nájmu bez výhrad užívať i súvisiace priestory a pozemky.
 - c) Nájomca je oprávnený prispôbovať inštalovanú technológiu existujúcemu stavu techniky a jeho potrebám a zmeniť ju celkom alebo čiastočne, pokiaľ sa tým nerozširuje rozsah Predmetu nájmu.
2. Práva a povinnosti Prenajímateľa
 - a) Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
 - b) Prenajímateľ je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie činností, ktorých výkon je s užívaním Predmetu nájmu spojený a zabezpečiť nerušený výkon nájomného práva.
 - c) Prenajímateľ umožní zamestnancom alebo osobám určeným Nájomcom prístup k Zariadeniu (prípadne vjazd do objektu) a na strechu Budovy kedykoľvek podľa aktuálnej potreby zabezpečovania Prevádzkovania Zariadenia
 - d) Prenajímateľ má právo nevyhnutného zásahu do Predmetu nájmu v mimoriadnych prípadoch (havária Zariadenia, hroziace nebezpečenstvo požiaru, podozrenie z vniknutia neoprávnenej osoby). Prenajímateľ v prípade pohybu v Predmete nájmu a pri eventuálnom zásahu (hasenie požiaru atď.) je povinný postupovať tak, aby sa v maximálnej miere obmedzila možnosť vzniku škôd na Zariadení Nájomcu.
 - e) Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nie je oprávnený počas trvania Zmluvy poskytnúť do nájmu žiadnej tretej osobe Predmet nájmu v zmysle Č. III tejto zmluvy. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že prenájomca týmto výlučne prenájomca Predmet nájmu nájomcovi.

- f) Prenajíateľ je povinný neumožniť žiadnej osobe umiestniť v blízkosti Predmetu nájmu akúkoľvek vec, ktorá by bola akýmkoľvek spôsobom spôsobilá narušiť Prevádzkovanie Zariadenia podľa tejto Zmluvy.
- g) Prenajíateľ sa zaväzuje všetky plánované rekonštrukcie, opravy a úpravy čo i len časti Predmetu nájmu (ďalej len „práce“) písomne oznámiť Nájomcovi, a to minimálne 90 dní pred začatím prác. Prenajíateľ sa zároveň zaväzuje prerokovať vopred s Nájomcom postup prác, ktoré môžu obmedziť výkon nájomného práva Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodnú na takom postupe prác, ktoré neprerušia prevádzku Zariadenia. Ak taký postup prác nie je možný, práce sa vykonajú pri minimálnom obmedzení prevádzky Zariadenia. O vzniku havarijného stavu, resp. o možnosti vzniku havarijného stavu je povinný Prenajíateľ informovať Nájomcu bez zbytočného odkladu.
- h) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť, podľa svojich možností, Prenajíateľovi, resp. ním určeným osobám všetku nevyhnutnú súčinnosť pre prípad plánovaných prác, alebo v prípade vzniku havarijného stavu či hroziaceho havarijného stavu. Nájomca sa zároveň zaväzuje vykonať všetky nevyhnutné opatrenia v prevádzkovaní Zariadenia, tak aby mohli byť plánované práce vykonané. V prípade, že by vyššie uvedeným postupom došlo k obmedzeniu výkonu nájomného práva Nájomcu, je Prenajíateľ v zmysle § 674 Občianskeho zákonníka povinný poskytnúť Nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom.

Čl. X

Ukončenie nájmu

1. Nájom dohodnutý touto Zmluvou končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, alebo dohodou Zmluvných strán a výpoveďou Zmluvy podľa pravidiel tejto Zmluvy.
2. Prenajíateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať v prípade, že Nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, a ani na písomnú výzvu Prenajíateľa nevykoná nápravu.
3. Nájomca je oprávnený Zmluvu vypovedať aj pred skončením doby nájmu:
 - a) z dôvodu rekonfigurácie siete, alebo
 - b) pokiaľ stratí spôsobilosť k prevádzkovaniu činnosti, pre ktorú bola táto Zmluva dohodnutá, alebo
 - c) pokiaľ Prenajíateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy a ani na písomnú výzvu Nájomcu nevykoná nápravu.
4. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou v prípade ak dôjde k zmene predpisov či technických noriem, ktoré Nájomcovi znemožní užívanie Predmetu nájmu alebo Zariadenia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od Zmluvy sa táto Zmluva od začiatku neruší, ale zaniká dňom doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane.

7. Pre odstránenie pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že Zariadenia a všetky jeho súčasti (najmä podľa Čl. III, bod. 1 tejto Zmluvy sú a zostávajú vo výlučnom vlastníctve Nájomcu aj po skončení tejto Zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu nie je možné ukončiť iným spôsobom, ako je v tejto Zmluve uvedené a teda je vylúčené použitie akýchkoľvek dispozitívnych zákonných ustanovení o ukončení Zmluvy (najmä odstúpením), ktoré sú v rozpore s touto Zmluvou.

Čl. XI

Vysporiadanie pri ukončení nájmu

1. Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k jeho bežnému opotrebeniu a Prenajímateľom schváleným stavebným úpravám.

Čl. XII

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne práva a povinnosti, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu podľa tejto Zmluvy, a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy nie sú Prenajímateľovi známe skutočnosti, ktoré by mohli mať bezprostredný vplyv na rozhodnutie Nájomcu uzavrieť túto Zmluvu.
2. Ak sa vyskytnú udalosti, ktoré jednému alebo oboj Zmluvným partnerom čiastočne alebo úplne znemožnia plnenie ich povinností podľa tejto Zmluvy, sú povinní sa o tomto bez zbytočného odkladu informovať a spoločne podniknúť kroky k ich prekonaniu. Nesplnenie tejto povinnosti zakladá právo na náhradu škody pre stranu, ktorá sa porušenia Zmluvy v tomto bode nedopustila.
3. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatným či neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť ustanovenie neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného/neúčinného ustanovenia. Do tejto doby platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy výslovne berie na vedomie a súhlasí, že Zariadenia predstavujú verejnú telekomunikačnú sieť, alebo jej časť v zmysle Zákona.
5. Práva a povinnosti vyplývajúce Zmluvným stranám z tejto Zmluvy v plnom rozsahu prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán, pričom každá zo zmluvných strán musí písomne v lehote najneskôr 1 kalendárny mesiac pred zamýšľaným termínom prevodu písomne oznámiť túto skutočnosť druhej Zmluvnej strane. Prenajímateľ je povinný informovať nového vlastníka Predmetu nájmu o povinnostiach mu vyplývajúcich z tejto Zmluvy. V prípade nesplnenia informačnej povinnosti nesie Prenajímateľ – prevádzajúci riziko zodpovednosti za škodu tým spôsobenú Nájomcovi.

Čl. XIII
Závěrečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy touto Zmluvou neupravené sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto Zmluvy musia byť urobené písomne vo forme dodatku k tejto Zmluve a podpísané oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán, inak sú neplatné. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na tie články tejto Zmluvy, v ktorých je možnosť zmeny formou oznámenia druhej strane.
3. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva bola dohodnutá na základe ich vážnej a slobodnej vôle, že si jej obsah prečítali a bez výhrad s ním súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že po zmene vlastníctva Budovy a/alebo Pozemku, prípadnej aj ich častí, prejdú práva a povinnosti Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy na každodobých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Budove, resp. na vlastníkov Pozemku.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.

V Oreskom dňa: 20.3.2024

Prenajímateľ:

.....

Nájomca:

.....

Prílohy:

- Príloha č. 1 – Orientačný nákres trasy obecného rozhlasu, infraštruktúra, prípojné miesta, umiestenie hlavného rozvádzača, prepoje

