

Nájomná Zmluva

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

Prenajímateľ:

Názov: OBEC PUSTÉ ÚĽANY

Adresa: Hlavná 91/208, Pusté Úľany 925 28

IČO: 00 306 134

Zastúpený: Ing. Henrich Čambál - starosta obce

IBAN: SK38 0200 0000 0000 1942 6132

(ďalej aj len ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Tlapnet SK, a.s.

so sídlom: Boženy Němcovej 8, 821 04 Bratislava

IČO: 52329160

DIČ: 2121008307

IČ pre DPH : SK2121008307

bankové spojenie: Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky

IBAN: SK9183300000002301630072

zastúpený: Ing. Jiří Tlapák, predseda predstavenstva – v zastúpení
Edmundom Kaliankom na základe generálnej plnej moci

(ďalej aj len ako „Nájomca“)

(spolu ďalej aj len ako „Zmluvné strany“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľa vyhlasujú, že sú výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:
 - Budova na adrese Hlavná 86, Pusté Úľany 925 28, postavená na pozemku parc. č. 328/9, katastrálne územie Pusté Úľany, okres Galanta, obec Pusté Úľany, zapísanej na liste vlastníctva č. 700, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor (ďalej len „Budova“) a zároveň vyhlasuje, že je s Budovou oprávnený nakladať v rozsahu tejto Zmluvy, t. j. je oprávnený uzavrieť túto nájomnú Zmluvu, ktorou sa prenajíma časť budovy podľa tejto Zmluvy.
 - Budova na adrese Hlavná 86, Pusté Úľany 925 28, postavená na pozemku parc. č. 328/21, katastrálne územie Pusté Úľany, okres Galanta, obec Pusté Úľany, zapísanej na liste vlastníctva č. 700, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor (ďalej len „Budova“) a zároveň vyhlasuje, že je s Budovou oprávnený nakladať v rozsahu tejto Zmluvy, t. j. je oprávnený uzavrieť túto nájomnú Zmluvu, ktorou sa prenajíma časť budovy podľa tejto Zmluvy.
 - Pozemok parc. č. 328/20, katastrálne územie Pusté Úľany, okres Galanta, obec Pusté Úľany, zapísanej na liste vlastníctva č. 700, vedenom Okresným

úradom Galanta, katastrálny odbor (ďalej len „Pozemok“) a zároveň vyhlasuje, že je s Pozemkom oprávnený nakladať v rozsahu tejto Zmluvy, t. j. je oprávnený uzavrieť túto nájomnú Zmluvu, ktorou sa prenajíma časť pozemku podľa tejto Zmluvy.

(Budova a Pozemok spoločne ďalej aj len ako „Priestory“, a ktorýkoľvek z nich aj samostatnej ďalej aj len ako „Priestor“)

2. Nájomca je spoločnosťou oprávnenou okrem iného na poskytovanie elektronických komunikačných sietí a poskytovanie elektronických komunikačných služieb podľa zákona NR SR č. 610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“).
3. Nájomca má záujem vybudovať možnosť pripojenia na elektronické telekomunikačné služby pre obyvateľov Budovy a v okolí budovy a takéto pripojenie aj prevádzkovať, na čo je potrebné investovať a v Budove, na Budove, Pozemku a na Streche umiestniť určité technologické Zariadenia a Infraštruktúru verejnej telekomunikačnej siete a to v miestach, ako je uvedené v nákresoch, ktoré sú súčasťou prílohy č. 1 k tejto Zmluve (ďalej len „Priestory“).

ČI. II Vymedzenie pojmov

Na účely tejto Zmluvy sa definujú nasledujúce termíny takto:

- a) HDPE rúra – chránička na vedenie optických káblov, typicky v rozmeroch 40/33mm, 14/10mm, 10/8mm a iných;
- b) Zariadenie – dátový rozvádzač v ktorom sa nachádzajú pasívne a, alebo aj aktívne prvky verejnej telekomunikačnej siete;
- c) 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“);
- d) Hlavný rozvádzač – nebytový priestor nachádzajúci sa na prvom poschodí budovy (kabinet) – priestor je vyznačený na nákrese, ktorý je prílohou č. 1 k tejto Zmluve (ďalej len „Hlavný rozvádzač“);
- e) Prevádzkovanie – činnosť k zabezpečeniu trvalej prevádzky Zariadenia, t.j. kontrola, údržba, opravy a úpravy, príp. výmena Zariadenia alebo jeho častí (ďalej len „Prevádzkovanie“).

ČI. III Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania za podmienok stanovených v tejto Zmluve Priestory za účelom vybudovania a Prevádzkovania Zariadení, ktorých súčasťou sú aj káblové prepojenia:
 - a. optické, metalické (dátové, napájacie), koaxiálne a iné – medzi Hlavným rozvádzačom a Stožiarom resp. Strechou v ľubovoľnom počte vedených

v lištách a, alebo káblových chráničkách v stúpačke a príslušných priestoroch;

- b. optické, metalické (dátové, napájacie), koaxiálne a iné – medzi Hlavný rozvádzačom a elektrickým rozvádzačom a hranicou pozemku v ľubovoľnom počte vedených v lištách a alebo káblových chráničkách v stúpačkách, podhladoch a príslušných priestoroch;

tak, ako je aj orientačne uvedené v nákrese Zariadení, ktorý je prílohou č. 1 k tejto Zmluve podpísanou oboma Zmluvnými stranami, pričom Nájomca na vlastné náklady Zariadenia zhotoví a s ktorého zhotovením Prenajímateľ podpísom tejto Zmluvy výslovne súhlasí;

spolu ďalej v tejto Zmluve aj len ako „Predmet nájmu“.

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.

ČI. IV Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu za účelom Prevádzkovania Zariadenia, t.j. zabezpečeníu sietí, a poskytovanie elektronických komunikačných služieb v zmysle Zákona.

ČI. V Odber elektrickej energie

1. Prenajímateľ 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.
2. Prenajímateľ 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 Prenajímateľa 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 neurčitú
2. Zmluva vstupuje do platnosti od 20.8.2021

ČI. VII Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi poskytnúť ako odplatu za užívanie Priestorov podľa tejto Zmluvy vo výške 50,- euro (slovom: jedno euro) za 5 rokov, t.j. za každých začatých kalendárnych 5 rokov trvania nájmu Priestorov podľa tejto Zmluvy (ďalej len „Nájomné“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné bude nájomca hradiť na účet (IBAN) Prenajímateľa, ktorý je uvedený v tejto zmluve a to tak, že Nájomné bude hradiť v lehote 30 dní odo dňa skončenia každého roka nájmu podľa tejto Zmluvy.
3. V prípade zmeny platobného účtu je Prenajímateľ povinný písomne doručiť Nájomcovi informáciu o zmene.
4. Podkladom pre účtovanie cien poskytovaných služieb je táto zmluva.

ČI. VIII Umiestnenie a inštalácia Zariadenia

1. Nájomca vyhlasuje, že Zmluvné strany konštatujú, 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 umiestnené na budove v čase uzavretia tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je povinný umiestniť a/alebo mať umiestnené Zariadenia na každom Pozemku podľa priloženého nákresu (prílohy č. 1 k tejto Zmluve), ak tým nebude ohrozené Prevádzkovanie Zariadení v súlade s účelom tejto Zmluvy. Ak však Nájomca zariadenie v určitom čase na ktorýkoľvek Pozemok neumiestni, je oprávnený umiestniť Zariadenia na takýto Pozemok kedykoľvek v budúcnosti počas trvania tejto Zmluvy s tým, že ak v takom prípade bude potrebné vykonať stavebný a/alebo iný zásah do Priestorov, je na to Nájomca oprávnený, avšak zároveň je povinný Priestory uviesť do pôvodného stavu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že neumožní žiadnej osobe umiestniť na/pred budovu, alebo v jej priestoroch akúkoľvek vec, ktorá by mohla akýmkoľvek spôsobom spôsobilá narušiť prevádzku Zariadenia podľa tejto Zmluvy.

ČI. 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.
- 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.
- 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 je povinný vopred oznámiť Nájomcovi svoj úmysel prenajať či zriadiť iné právo v okolí Predmetu nájmu, t.j. na Budove pre tretiu osobu. Na umiestnenie Zariadenia, ktoré by mohlo ohroziť či obmedziť účel nájmu podľa tejto Zmluvy, je Prenajímateľ povinný písomne požiadať o súhlas Nájomcu. Nájomca je oprávnený súhlas neudelieť len pokiaľ by mohlo takým vzťahom prísť k ohrozeniu funkčnosti jeho Zariadenia. Nájomca berie na vedomie Zariadenia nainštalované na streche objektu v čase uzavretia Zmluvy.
- f) Prenajímateľ je povinný neumožniť žiadnej osobe umiestniť na Budovu alebo v jej akýchkoľvek priestoroch akúkoľvek vec, ktorá by bola akýmkoľvek spôsobom spôsobilá narušiť Prevádzkovanie Zariadenia podľa tejto Zmluvy.
- g) Prenajímateľ 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. Prenajímateľ 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 reálny, práce sa vykonajú pri minimálnom obmedzení prevádzky Zariadenia. O vzniku havarijného stavu, resp. o možnosti vzniku havarijného stavu je povinný Prenajímateľ informovať Nájomcu bez zbytočného odkladu.

- h) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť, podľa svojich možností, Prenajímateľovi, 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 Prenajímateľ 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; čl. VI. ods. týmto nie je dotknutý.
2. Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať v prípade
 - a) Nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, a ani na písomnú výzvu Prenajímateľa nevykoná nápravu
3. Nájomca je oprávnený Zmluvu vypovedať
 - a) z dôvodu rekonfigurácie siete, alebo
 - b) pokiaľ stratí spôsobilosť k prevádzkovaniu činnosti, pre ktorú bola táto Zmluva dohodnutá, alebo
 - c) pokiaľ Prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy a ani na písomnú výzvu Nájomcu nevykoná nápravu.
4. Výpovedná lehota je 12 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

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 oboch 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.

Čl. XIII

Záverečné 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 2 rovnopisoch, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

4. Účastníci tejto Zmluvy 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. Účastníci tejto Zmluvy 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 Pustých Úľanoch, dňa 20.08.2021

Prenajímateľ:

.....
OBEC PUSTÉ ÚĽANY
Ing. Henrich Čambál, starosta obce



Nájomca:

.....
Ing. Jiří Tlapák – predseda predstavenstva

Prílohy:

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

Príloha č. 1
Orientačný náčres Strechy, infraštruktúra, prípojné miesta, umiestnenie hlavného rozvádzača, prepoje

