

Zmluva o nájme a užívaní nebytových priestorov

Uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zák. č. 116/90 Zb. medzi zmluvnými stranami:

Obec Bohel'ov
929 01 Bohel'ov 12
IČO: 00305316
DIČ: 2021002071
zast. Kázmérová Mária – starostka obce

na strane jednej ako prenajímateľ

RealNet, s.r.o.
Bratislavská č. 4
929 01 Dunajská Streda
IČO: 36235547
IČ DPH: SK2020197344
Banka: Tatra banka, a.s.
č.ú.: 2624210734/1100
JUDr. Mgr. Irena Dudášová, konateľ
Mgr. Peter Dudás, konateľ

na strane druhej ako nájomca

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet zmluvy a účel užívania

(1) Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľnosti (časti strechy obecného úradu) nachádzajúca sa v obci Bohel'ov č. 12.

Predmetom prenájmu je konkrétne – voľná časť strechy, ktorú sa zaväzuje užívať nájomca za účelom prevádzkovania činností umiestnenia antén mikrovlnného rádioreléového spoja v súlade s vydaným živnostenským oprávnením či udelenou koncesnou listinou.

Súčasne s predmetom prenájmu, má nájomca právo bezodplatne užívať prístupový chodník a cestu a prenajímateľ je toto právo nájomcu povinný zabezpečiť a trpieť.

II. Nájomné

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že Obec Bohel'ov poskytne počas celej doby nájmu pre zariadenia spoločnosti RealNet, s.r.o. miesto a elektrickú energiu bezodplatne na streche obecného úradu v obci Bohel'ov.

RealNet, s.r.o. sa zaväzuje počas celej doby nájmu poskytnúť pre Obec Bohel'ov bezodplatne dve internetové pripojenia nasledovne:

- jedno internetové pripojenie s umiestnením Obecný úrad Bohel'ov 12,
- druhé internetové pripojenie s umiestnením Materská škola s vyučovacím jazykom maďarským Bohel'ov 20.

III. Doba nájmu

(1) Táto zmluva sa uzatvára medzi zmluvnými stranami na dobu neurčitú, ktorá začína plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy a dňom skutočného odovzdania predmetných prenajatých priestorov nájomcovi do užívania.

(2) Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný do užívania dňom 01.04.2019.

IV. Odstúpenie od zmluvy

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájomného vzťahu môže prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť len v nasledovných prípadoch :

1. v prípade Vis major, t.j. v prípade zničenia predmetných priestorov tak, že sa tieto stanú neužívateľné,
2. v prípade, že uvedené priestory budú predmetom predaja prenajímateľom,
3. v prípade, že nájomca závažne poruší svoje zmluvné povinnosti.

(2) zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájomného vzťahu môže nájomca od tejto zmluvy odstúpiť len v nasledovných prípadoch :

1. ak stratí schopnosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nehnuteľnosti prenajal,
2. ak sa prenajaté nehnuteľnosti stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
3. ak nebudú príslušnými štátnymi orgánmi vydané rozhodnutia, resp. povolenia potrebné za účelom stavebných úprav, prístavby a realizácie účelu nájmu,
4. v prípade zmeny obchodných alebo technických podmienok, vyžadujúcich zmenu usporiadania siete spoločnosti RealNet, ktorá by spochybnila možnosť využitia predmetu nájmu.

V. Práva, a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ:

(1) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Prenajímateľ týmto výslovne súhlasí s tým, že nájomca prispôsobí nehnuteľnosť, na vlastné náklady, bez práva na náhradu, dojednanému účelu užívania nehnuteľností, podľa čl. I. tejto zmluvy.

(2) Technické zhodnotenie prenajatého majetku uhradza nájomca, a tento bude po dobu nájmu odpisovať. Prenajímateľ si nezvýši vstupnú cenu prenajatého majetku o jeho technické zhodnotenie uhradené nájomcom a zabezpečí jeho poistenie.

(3) Prenajímateľ zabezpečí v súčinnosti s nájomcom prevádzkovanie nasledovných služieb súvisiacich s užívaním horeuvedených prenajatých nehnuteľností :

- dodávku elektrickej energie,
- ostatné služby spojené s prevádzkou budovy.

Prenajímateľ umožní umiestnenie ocelevej rozvodovej skrine v priestore chránenom od vplyvov počasia, a umožní inštaláciu priameho prívodu elektrickej energie (jednofázové pripojenie) z rozvádzača. Všetky náklady s tým spojené, hradí v plnej miere nájomca.

Z bezpečnostných dôvodov prenájomca súhlasí s pripojením stožiaru na existujúci bleskozvod budovy, za predpokladu, že montáž bude vykonaná kvalifikovaným pracovníkom, ktorý vykoná aj revíziu zvodu.

(4) Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť nájomcovi najmenej 14 dní vopred potrebu vykonania opráv, údržby alebo akýchkoľvek iných zásahov na predmete nájmu alebo nehnuteľnosti , ktorej súčasťou je predmet nájmu, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu v súlade s dojednaným účelom alebo na poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, najmä na dodávku elektrickej energie. V mimoriadnych prípadoch je prenájomca povinný oznámiť potrebu vykonania zásahov podľa tohto odseku bez zbytočného odkladu.

Nájomca:

(1) Nájomca je oprávnený prenajaté priestory užívať riadnym spôsobom. Súčasne sa zaväzuje všetky prenajaté priestory udržiavať v prevádzkyschopnom stave a starať sa o ich bežnú údržbu, ako aj dodržiavať všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

(2) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu, v rozsahu nutnom na prevedenie opráv a riadne udržiavanie vecí prenajímateľom.

Počas takéhoto obmedzenia užívania, z dôvodu neplnenia si zmluvných a zákonných povinností prenajímateľom, prenajatých priestorov sa nájomné primerane zníži len ak došlo k poklesu produktivity práce v prevádzkach zasiahnutých horeuvedenými obmedzeniami.

(3) Nájomca sa zaväzuje sám platiť poistné za predmety, nachádzajúce sa v prenajatých nehnuteľnostiach počas celej doby nájmu.

(4) Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu odovzdať prenajaté priestory prenajímateľovi v stave s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie.

(5) Nájomca nemá právo predmetové priestory prenajať.

(6) Zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak nájomca vykonal zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu.

(8) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na prenajatej veci nevznikla škoda.

VI. Výpoveď zmluvy

(1) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu ak:

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- nájomca neposkytuje riadne a včas služby dohodnuté v súlade s dodatkom k nájomnej zmluve,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok,
- nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu inej osobe.
- nájomca mešká s úhradou nájomného a napriek písomnej výzve neuhradí nájomné do požadovanej doby uvedenej vo výzve
- bez udania dôvodu

(2) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu:

- ak si prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti podľa tejto zmluvy,
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- bez udania dôvodu

Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné rozviazať písomne na základe vzájomnej dohody.

Výpovedná doba je tri mesiace a táto začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

VII. Prechodné a záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania, účinnosť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do užívania.

(2) Každú zmenu tejto zmluvy je možné vykonať len na základe vzájomnej dohody, a to písomnou formou, inak je neplatná.

(3) Táto zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach s tým, že každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.

(4) Zmluvné strany na znak súhlasu obsahom tejto zmluvy ako prejav ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni, nie za nápadne nevýhodných podmienok a nie v omyle, túto vlastnoručne podpisujú.

(5) Zmluva má 5 strán a je vyhotovená nájomcom.

(6) Pre prípad sporu, dojednali si zmluvné strany jeho riešenie najskôr vzájomným rokovaním, inak na súde príslušnom podľa miesta, kde sa nachádzajú prenajaté nehnuteľnosti.

Dunajská Streda, 28.03.2019

Boheľov , 28.03.2019

.....
za nájomcu

.....
za prenajímateľa