

Zmluva č. 14/2016

o nájme nebytových priestorov a pozemku uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení nesk. predpisov

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

názov: Technická univerzita v Košiciach

sídlo: Letná 9, 042 00 Košice

IČO: 00 397 610

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK35 8180 0000 0070 0006 5658

zastúpený: Ing. Marcel B e h ú n, PhD., kvestor

Nájomca:

názov: SWAN KE, s.r.o.

sídlo: Juhoslovanská 2/A , 040 13 Košice

IČO: 36 184 641

IČ DPH: SK 2020051649

DIČ: 2020051649

zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., odd.: Sro, vl.č. 10384/V

bankové spojenie: Tatra banka, a.s., pobočka Košice

IBAN: SK37 1100 0000 0026 2871 0314

zastúpený: p. Eva B a r t o š š í k o v á, konateľ
a Ing. Ján T k á č, konateľ,
oprávnení konateľobaja spoločne

II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je zo strany prenajímateľa odplatné prenechanie časti pozemku a nebytových priestorov špecifikovaných v ďalšom bode tohoto článku nájomcovi a zo strany nájomcu platenie dohodnutého nájomného.
 2. Predmet nájmu sa nachádza na ul. Popradská 58 v Košiciach, konkrétne:
 - a) pozemok vo výmere 250 m² (pred budovou Popradská 58/E),
 - b) nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Popradská 58/F, a to:
 - ba) miestnosť č. 004 vo výmere 97,57 m² - sklad
 - bb) miestnosť č. 005 vo výmere 40,87 m² - kancelária,
 - bc) miestnosť č. 006 vo výmere 164,00 m² - sklad,
 - bd) miestnosť č. 007 vo výmere 22,92 m² - kancelária,
 - be) miestnosť č. 008 vo výmere 15,58 m² - kancelária,
 - bf) miestnosť č. 009 vo výmere 16,54 m² - kancelária,
 - bg) spoločné priestory vo výmere 36,63 m², z toho:
14,81 m² – sociálne zariadenie, 10,87 m² – šatňa, 6,00 m² – kuchynka a 4,95 m² - chodba,
- t.j. nebytové priestory spolu 394,11 m². Celková výmera predmetu nájmu je 644,11 m².
3. Časť pozemku, ktorý tvorí predmet nájmu, je vlastníctvom Technickej univerzity v Košiciach, zapísaný na LV č. 23, ako pozemok parcela číslo 5497/1 – zastavané plochy o celkovej výmere 7939 m², kat. územie Terasa, okres Košice II, obec Košice-Západ. Nebytové priestory, ktoré tvoria predmet nájmu, sú súčasťou stavby vo vlastníctve

prenajímateľa so súpisným číslom II. 2045 zapísanej na LV č. 23, kat. územie Terasa, okres Košice II, obec Košice-Západ.

III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu prenajatých priestorov je zriadenie kancelárií pre činnosť nájomcu v oblasti výstavby a prevádzky telekomunikačnej siete a zriadenie skladov telekomunikačných zariadení. Účelom nájmu pozemku je parkovanie áut nájomcu.
2. V prípade, že nájomca bude využívať prenajaté priestory na iný účel, ako je dohodnutý v tejto zmluve, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 332,- €.

IV. Cena nájmu, spôsob jeho platenia a jeho splatnosť

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v čl. II., a to:
 - vo výške 3,91 € (slovom tri eurá a deväťdesiatjeden centov) za 1 m² mesačne – kancelárie,
 - vo výške 3,08 € (slovom tri eurá a osem centov) za 1 m² mesačne – sklady,
 - vo výške 2,25 € (slovom dve eurá a dvadsaťpäť centov) za 1 m² mesačne – spoločné priestory.
2. Do ceny nájmu sú premietnuté rekonštrukčné náklady prenajímaných priestorov v celkovej sume 52 000,- € (slovom päťdesiatdvatisíc eur), ktoré boli vykonané v období august - november 2016 prenajímateľom podľa požiadaviek (v tom čase budúceho) nájomcu (konkr. úprava priečok, podláh, osvetlenia, priemyselné nátery, vybavenie sociálneho zariadenia, výmena brány, úprava vchodu, osadenie mreží).
3. Cena nájmu za užívanie pozemku je dohodnutá vo výške 0,28 € (slovom dvadsaťosem centov) za 1 m² mesačne.
4. Nájomca bude platiť nájomné mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou na nej uvedenej.
5. Prenajímateľ považuje nájomné za zaplatené okamihom pripísania faktúrovanej sumy na prenajímateľov účet v peňažnom ústave.
6. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného mu budú prenajímateľom faktúrované úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania.

V. Iné úhrady

1. Nájomca je povinný uzatvoriť dohodu o odplatnom odbere médií s oprávnenou organizačnou zložkou prenajímateľa – Odbor hospodárskej správy a energetiky, Oddelenie energetiky Rektorátu Technickej univerzity v Košiciach. Táto dohoda tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy o nájme nebytových priestorov.
2. Dohoda podľa bodu 1. tohto článku bude upravovať spôsob a výšku platenia nákladov spojených s odberom médií.
3. V prípade omeškania nájomcu s platením úhrad za odber médií mu budú prenajímateľom faktúrované úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania.

VI.

Doba nájmu

Nebytové priestory vymedzené v čl. II. sa po súhlase Akademického senátu prenajímateľa zo dňa 12.12.2016, číslo uznesenia 29/2016, prenajímajú na dobu určitú od 16.11.2016 do 15.11.2021.

VII.

Iné dojednania

1. Rekonštrukčné náklady konkretizované v čl. IV. bode 2. sú rozpočítané na 10 rokov nájmu. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu z dôvodu na jeho strane pred uplynutím predpokladaného desaťročného obdobia nájmu uhradiť prenajímateľovi do 3 mesiacov od skončenia nájmu zostávajúcu alikvótnu časť uvedených rekonštrukčných nákladov.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel vymedzený v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá predmet nájmu v jemu známom stave spôsobilom na jeho užívanie.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu dávať do podnájmu alebo vypožičať tretím osobám s výnimkou subjektov vopred písomne odsúhlasených prenajímateľom.
5. Zmeny predmetu nájmu (úpravy, alebo prestavby) v prenajatých priestoroch je nájomca oprávnený realizovať len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a na vlastné náklady.
6. Prenajímateľ zabezpečuje pre nájomcu upratovanie kancelárií, spoločných priestorov (šatňa, kuchynkam, sociálne zariadenie a chodba) 1x týždenne, taktiež zabezpečuje odvoz komunálneho odpadu 1x týždenne, to všetko na náklady nájomcu, pričom prenajímateľ bude uvedené služby faktúrovať raz ročne .
7. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady drobné opravy a bežnú údržbu prenajatých priestorov; na definovanie drobných opráv a bežnej údržby sa analogicky použije nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka..
8. Nájomca je povinný včas hlásiť prenajímateľovi potrebu opráv v prenajatých priestoroch, ktoré má vykonať prenajímateľ.
9. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu umiestnený v prenajatých priestoroch. Prenajímateľ nezabezpečuje poistenie prenajatých priestorov.
10. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za poškodenie prenajatých priestorov, ktoré nastane pri prevádzkovaní jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.
11. V prípade poškodenia prenajatých priestorov je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- €.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ bude rozsah škody prevyšovať výšku zmluvnej pokuty, prenajímateľ má nárok na náhradu škody popri zmluvnej pokute, pričom sa do výšky náhrady škody započíta výška zaplatenej zmluvnej pokuty. Výšku spôsobenej škody určí komisia zložená zo zástupcov oboch zmluvných strán.
13. Nájomca je zodpovedný za ochranu pred požiarmi v zmysle ust. § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, ako aj za dodržiavanie hygienických, ekologických a bezpečnostných predpisov, ktorých dodržiavanie vyplýva z predmetu jeho činnosti. Nájomca bol oboznámený s vnútorným predpisom prenajímateľa týkajúcim sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, konkrétne s prevádzkovým poriadkom PVP/TUKE/BOZP/12 zo dňa 12.10.2012 s názvom „Riadenie a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci na Technickej univerzite v Košiciach“ (tvorí prílohu tejto zmluvy).
14. Nájomca je povinný odovzdať 1 kópiu kľúčov od prenajatých priestorov v uzavretej obálke správcovi areálu TU Popradská 58, ktoré môže prenajímateľ použiť len výnimočne v prípade ochrany majetku a zdravia osôb.

15. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu odovzdá prenajímateľovi nebytové priestory v pôvodnom stave (resp. v stave po rekonštrukcii, či inom zásahu do prenajatých priestorov vykonanom so súhlasom prenajímateľa) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VIII. Ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva končí:
 - a) uplynutím dohodnutej doby,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou zmluvných strán z dôvodov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Výpoveď musí mať písomnú formu. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Zásielka s výpoveďou sa považuje za doručení tiež okamihom vrátenia zásielky odosielateľovi, ak príjemca zásielku nepreberie v odbernej lehote, alebo ju odmietne prijať, príp. ju pošta vráti ako nedoručenú z iných dôvodov.
3. Predmet nájmu je nájomca povinný odovzdať ku dňu skončenia nájmu, najneskôr nasledujúci pracovný deň. Pri nesplnení tejto povinnosti nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2 € za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie je určené pre nájomcu a tri pre prenajímateľa.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov k tejto zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobode informácií v znení neskorších predpisov.

V Košiciach dňa 23.11.2016

za prenajímateľa:

za nájomcu:

Ing. Marcel Behún, PhD., v.r.
kvestor

p. Eva Bartoššiková, v.r.
konateľ

Ing. Ján Tkáč, v.r.
konateľ