

Zmluva č. 5/OLP/2019
o nájme budovy uzatvorená v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších 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: Slovak Training Academy, s.r.o.
sídlo: Štúrova 925/27, 018 41 Dubnica nad Váhom
IČO: 47 055 952
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, odd.: Sro, vložka č.: 30298/R
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK66 1100 0000 0029 2289 4011
zastúpený: Ing. Juraj L a u š, konateľ
v zastúpení Ing. Lukáša Halása na základe plnej moci zo dňa 01.02.2019

II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je zo strany prenajímateľa odplatné prenechanie jednopodlažnej budovy Veliteľská budova č. 15 na ul. Rampová 7 v Košiciach s celkovou výmerou 1 061,9 m² podlahových plôch budovy (z toho miestnosti spolu 777,3 m² a spoločné priestory spolu 284,6 m²) do užívania nájomcovi a platenie dohodnutého nájomného zo strany nájomcu.
2. Budova je vo vlastníctve prenajímateľa, zapísaná na LV č. 2281 pod súpisným číslom 3134 na parcele registra KN-C parcelné číslo 3298/42, katastrálne územie Stredné mesto, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I.

III.
Účel nájmu

1. Účelom nájmu budovy je využitie pre ubytovanie študentov Leteckej fakulty, ktorých štúdium zaisťujú nájomca.
2. Konania pred príslušnými úradmi týkajúcich sa zmeny účelu využitia priestorov budú vedené v súčinnosti oboch zmluvných strán na náklady nájomcu na základe dohôd.
3. V prípade, že nájomca bude využívať prenajatú budovu na iný účel, ako je dohodnutý v tejto zmluve, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 332,- € a súčasne má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy.

IV.
Cena nájmu, spôsob jeho platenia a jeho splatnosť

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné za:
 - miestnosti v prenajatej budove vo výške 39,83 € bez DPH (slovom tridsaťdeväť eur a 83 centov) za m² ročne,
 - spoločné priestory v prenajatej budove vo výške 9,96 € bez DPH (slovom deväť eur a 96 centov) za m² ročne.Ročné nájomné je vo výške 33 795 € bez DPH.

2. Prenajímateľ je oprávnený počnúc rokom 2020 každoročne zvyšovať nájomné v nadväznosti na medziročnú mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR.
3. Prenajímateľ považuje nájomné za zaplatené okamihom pripísania faktúrovanej sumy na prenájomcu účet v peňažnom ústave, alebo okamihom vzájomného započítania investičných nákladov v zmysle čl. VII. tejto zmluvy a nájomného.
4. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného mu budú prenájomcom faktúrované úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prvých dvanásť rokov nájmu prenájomca nebude faktúrovať nájomné, a to za podmienky, že nájomca vykoná rekonštrukciu predmetu nájmu v celom rozsahu nákladov podľa čl. VII. tejto zmluvy.

V.

Iné úhrady

1. Nájomca je povinný uzatvoriť dohodu o odplatnom odbere médií s oprávnenou organizačnou zložkou prenájomcu – Odbor hospodárskej správy a energetiky, Oddelenie energetiky Rektorátu Technickej univerzity v Košiciach. Táto dohoda tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy o nájme budovy.
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 prenájomcom 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

Predmet nájmu vymedzený v čl. II. sa po schválení v Akademickom senáte Technickej univerzity v Košiciach dňa 27.05.2019, číslo uznesenia 35/2019 prenájomajú na dobu určitú od 07.06.2019 do 30.06.2029.

VII.

Investície

1. Nájomca vykoná rekonštrukciu predmetu nájmu na vlastné náklady na základe predchádzajúceho súhlasu prenájomcu a následne vypracovanej štúdie projektu a stavebného projektu, ktoré bezodkladne po vypracovaní písomne doloží prenájomcu.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky povolenia príslušných úradov súvisiacich s rekonštrukciami za súčinnosti prenájomcu.
3. Rekonštrukčné práce budú vykonané na náklady nájomcu a budú pozostávať najmä z prestavby miestností (kancelárií, učební a dielní) na ubytovacie miestnosti, z úpravy fasády prenajatej budovy, z rekonštrukcie sociálnych zariadení, kanalizácie, osvetlenia, ústredného kúrenia (vrátane radiátorov) a rozvodov vody, TUV (vrátane elektrobojlera) a elektrickej energie, v prípade potreby zavedie elektronický požiarny systém EPS a elektronický hlasový systém EHS. Nájomca bude zabezpečovať následnú prevádzku a opravy rozvodov vody, elektriny, kanalizácie, kúrenia, EPS a EHS počas doby nájmu na vlastné náklady.
4. Nájomca taktiež na svoje náklady zariadi vybavenosť miestností za účelom ubytovania študentov, pričom nábytok poskytnutý nájomcom zostáva v jeho vlastníctve.
5. Nájomca je povinný priebežne predkladať prenájomcu písomné doklady o vykonaných rekonštrukčných prácach.
6. Rekonštrukčné práce budú prebiehať v 2 etapách:
 - a) v 1. etape búracie práce v predpokladanej sume 28 000 € bez DPH.
 - b) v 2. etape rekonštrukcia budovy v predpokladanej sume 380 000 € bez DPH.Nájomca sa zaväzuje, že neprenesie daňovú povinnosť ohľadom platby DPH na prenájomcu.

VIII.

Iné dojednania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel vymedzený v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ umožní bezpečnostnej službe zabezpečenej nájomcom výkon jej činnosti v prenajatej budove.

3. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá predmet nájmu v jemu známom stave.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu dávať do podnájmu alebo vypožičať tretím osobám, pričom za tretie osoby sa nepovažujú subjekty uvedené ako spoločníci nájomcu v obchodnom registri.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu umiestnený v predmete nájmu. Prenajímateľ nezabezpečuje poistenie prenajatej budovy.
6. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za poškodenie predmetu nájmu, ktoré nastane pri prevádzkovaní jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.
7. Nájomca je zodpovedný za ochranu pred požiarmi v zmysle § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj za dodržiavanie hygienických, ekologických a bezpečnostných predpisov, ktorých dodržiavanie vyplýva z predmetu jeho činnosti.
8. Nájomca sa zaväzuje, že odvoz a likvidáciu odpadov, ktoré produkuje pri prevádzkovaní svojej činnosti v súvislosti s prenájmom budovy, v zmysle príslušných ustanovení zákona o odpadoch a všeobecne záväzných nariadení mesta Košice zabezpečí sám na vlastné náklady.
9. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a upratovanie predmetu nájmu; na definovanie drobných opráv a bežnej údržby sa analogicky použije nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca si môže na svoje náklady zaistiť internetové pripojenie v predmete nájmu.

IX.

Ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva končí:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov analogicky použitých 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 trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede. Zásielka s výpoveďou sa považuje za doručenie 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. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu so šesťmesačnou výpovednou lehotou so začiatkom plynutia prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Po skončení nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu v stave po rekonštrukcii vykonanej so súhlasom prenajímateľa, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

X.

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. 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 06.06.2019

Košiciach dňa 06.06.2019

Ing. Lukáš Halás, v.r.
splnomocnenec

Ing. Marcel Behún, PhD., v.r.
kvestor