

Zmluva o nájme
Č.j.: 91/2015/UVLF
uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Univerzita veterinárskeho lekárstva a farmácie v Košiciach

So sídlom: Komenského 73, 041 81 Košice
Štatutárny zástupca: **prof. MVDr. Jana Mojžišová, PhD., rektorka**
IČO: 00397474
DIČ: 2020486699
Bankové spojenie:
IBAN:
Kontaktná osoba: Mgr. Jaroslav Hochmann, riaditeľ ŠD
tel.č.

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

SWAN, a.s..

So sídlom: Borská 6, 841 04 Bratislava
Zastúpený: **Ing. Katarína Cuninková na základe plnomocenstva zo dňa 15.08.2014**
IČO: 35 680 202
DIČ: 2020324317
IČ DPH: SK2020324317
Bankové spojenie:
IBAN :
BIC:
Registrácia: Okresný súd Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 2958/B
Kontaktná osoba: Ing. Pavol Páleník, vedúci ONZ a APV
tel.č.

(ďalej len „**Nájomca**“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme:

Čl. II.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je nehnuteľnosť, a to budova nachádzajúca sa v Košiciach, Cesta pod Hradovou č. 13, s.č. 802, postavená na prac. č. 7069, ktorá je vedená na LV č. 9726, okres Košice I, obec Košice-Sever, k.ú. Severné mesto (ďalej len „budova“).

2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby uvedenej v bode 1.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť plochy na stenách spoločných priestorov, bočných stenách strojovne výťahov a časť plochy na streche budovy v rozsahu, spôsobom a za podmienok ďalej dohodnutých.
4. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu pre inštaláciu pomocných zariadení, kabeláže a osadenie základňovej stanice (ďalej len „technické zariadenie“) v zmysle projektovej dokumentácie pre ODS (ohlásenie drobnej stavby), ktorá tvorí Prílohu č. 1 a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
5. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu za účelom umiestnenia technologických zariadení a anténnych jednotiek pre riadne zriadenie a prevádzkovanie verejnej elektronickej komunikačnej siete Nájomcu zriadenej v súlade so zákonom č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov, ďalej len ako "ZEK") a za účelom poskytovania elektronických komunikačných služieb v súlade so ZEK.
6. Účel nájmu možno zmeniť iba v prípade, ak dá vopred k tomu Prenajímateľ písomný súhlas.

Čl. III.

Nájomné a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. II. bod 1 tejto zmluvy **3 000,- € (slovom: tritisíc eur) ročne, bez DPH.**
2. Nájomné bude uhrádzať nájomca v polročných splátkach vopred, a to v termíne do **31.05., resp. do 30.11. príslušného roka** (v závislosti od dátumu vystavenia faktúry Prenajímateľom).
3. Lehota splatnosti faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. K cene bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.
4. Faktúra bude obsahovať náležitosti podľa platnej právnej legislatívy. Faktúra sa považuje za zaplatenú odpísaním príslušnej sumy z účtu nájomcu. V prípade, že faktúra nebude obsahovať stanovené náležitosti, je ju nájomca oprávnený vrátiť prenajímateľovi na prepracovanie, pričom nová lehota splatnosti faktúry plyní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi.
5. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od objednávateľa zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,02 % z fakturovanej sumy za každý i začatý deň omeškania v prípade nezaplatenia faktúry v rámci lehoty splatnosti podľa bodu č. 3 tohto článku.

Čl. IV.

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu – spotreba za elektrickú energiu.

Čl. V.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 01.05.2015 do 30.04.2016.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájmu je možné túto zmluvu ukončiť dohodou alebo písomnou výpoveďou bez udania dôvodu, s dodržaním 1-mesačnej výpovednej lehoty s tým, že výpovedná lehota začne plynúť prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca berie na vedomie, že nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dohodol a ustanovenie o obnove nájomnej zmluvy podľa § 676 ods. 2 Obč. zákonníka sa nepoužije.
4. Odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční pri začatí inštalačných prác. Zmluvné strany sa záväzne dohodli, že vyhotovia zápisnicu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spresňujúcu stav Predmetu nájmu. Zápisnica uvedená v tomto bode Zmluvy bude tvoriť Prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho udržiavať. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinností Nájomcovi vznikla.
2. Prenajímateľ je povinný zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach vzťahujúcich sa k Zmluve, Predmetu nájmu, ako aj k objektu inštalovaného zariadenia Nájomcu.
3. Nájomca je povinný najneskôr sedem dní pred dňom prevzatia predmetu nájmu odovzdať Prenajímateľovi Prílohu č. 1.
4. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetku škodu, ktorú preukázateľne spôsobil sám, príp. jeho zamestnanci alebo obchodní partneri v súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a ktoré svojim rozsahom nezodpovedajú bežnej údržbe a drobným opravám a je povinný umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Inak zodpovedá za všetku škodu, ktorá nesplnením týchto jeho povinností vznikla.
6. Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiadúcemu poškodeniu, resp. zničeniu.
7. V prípade skončenia nájomného vzťahu založeného Zmluvou je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, a to s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil na Predmete nájmu, ktoré tvorili nedeliteľnú časť jeho podnikania, na vlastné náklady a v lehote jedného mesiaca počnúc dňom skončenia nájomného vzťahu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak. V prípade, že Nájomca si nesplní svoju povinnosť demontáže

- a odvozu v lehote dohodnutej zmluvnými stranami, Prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia Nájomcu a zabezpečiť na náklady Nájomcu ich úschovu.
9. Spotreba el. energie bude meraná pomocou podružného elektromera. Nájomca zabezpečí zriadenie prípojky na vlastné náklady v zmysle platných právnych predpisov a STN. Nájomca bude platby za spotrebovanú elektrickú energiu uhrádzať vždy po uplynutí príslušného štvrt'roka podľa výšky spotrebovanej elektrickej energie, zistenej podľa podružného merača elektrickej energie umiestneného podľa návrhu technického riešenia a dodaného Nájomcom na náklady Nájomcu. Podkladom pre zaplatenie spotrebovanej elektrickej energie bude faktúra vystavená Prenajímateľom so splatnosťou 14 (štrnásť) dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Pri nainštalovaní merača elektrickej energie bude počiatočný stav merača odpísaný za prítomnosti Prenajímateľa a Nájomcu a bude zapísaný v Prílohe č. 4.
 10. Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi súhlas s inštaláciou technologického zariadenia (zásuvky na pripojenie elektrocentrály) na obvodovom plášti strojovne výt'ahov za účelom zabezpečenia napájania technológie elektrickou energiou v prípade prerušenia jej dodávky.
 11. Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi alebo jeho dodávateľom súhlas s inštaláciou telekomunikačných rozvodov (optického vlákna) v Budove za účelom zabezpečenia pripojenia technológie na verejnú elektronickú komunikačnú sieť.
 12. Prenajímateľ je povinný písomne ohlásiť Nájomcovi potrebu vykonania opráv, údržby alebo akýchkoľvek iných zásahov na Predmete nájmu alebo na 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 zásahy, pri ktorých je možné očakávať odstávku dodávky elektrickej energie, a to minimálne 14 dní vopred, cestou bežného styku. V mimoriadnych prípadoch je Prenajímateľ povinný oznámiť potrebu vykonania zásahov podľa tohto odseku bez zbytočného odkladu na **Dohl'adové centrum** spoločnosti SWAN, a.s.: **t.č.** , **e-mail:** .
 13. Zoznam kontaktných údajov na osoby Prenajímateľa a Nájomcu potrebných na plnenie Zmluvy tvorí Prílohu č. 3. tejto Zmluvy (ďalej len ako "**Zoznam**"). Každá zo zmluvných strán je oprávnená bez uvedenia dôvodu vymeniť svoje osoby uvedené v Zozname.
 14. Prenajímateľ nie je zodpovedný za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi v prípade prerušenia dodávky elektrickej energie, ak Prenajímateľ toto prerušenie nespôsobil.
 15. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu vo výkone jeho práv určených Zmluvou.
 16. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša Nájomca sám.

17. Všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu vybudovaním a prevádzkovaním technického zariadenia Nájomcu, je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v plnom rozsahu a bez nároku na refundáciu škôd, ktoré týmto konaním vzniknú.
18. V prípade vzniku poistnej udalosti na majetku Prenajímateľa je Nájomca povinný túto udalosť prenajímateľovi nahlásiť bezodkladne (najneskôr do 48 hodín od jej zistenia). Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o poistnej udalosti písomnou formou alebo telefonicky správcovi, resp. vlastníkovi nehnuteľnosti.
19. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť v predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov, zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené.
20. Prenajímateľ je ďalej povinný:
 - sprístupniť predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a v takom stave ho aj po dobu platnosti zmluvy udržiavať,
 - umožniť nájomcovi a jeho zamestnancom, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k nájomcovi neobmedzený vstup k a na predmet nájmu, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni, prostredníctvom nepretržitej služby na vrátnici budovy,
 - za podmienky, že prístup k Predmetu nájmu je obmedzený nehnuteľnosťou patriacou Prenajímateľovi, Nájomca dodá Prenajímateľovi zoznam osôb majúcich oprávnenie na prístup k miestu, kde sa nachádza Predmet nájmu,
 - zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu,
 - nezasahovať do zariadení vo vlastníctve nájomcu,
 - vykonávať opravy predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonávať nájomca a ktoré sú potrebné na udržanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
21. Nájomca je ďalej povinný:
 - platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutých termínoch,
 - užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
 - v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody, ktoré preukázateľne spôsobil v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Obč. zákonníka,
 - oznámiť vstup osôb do prenajatých priestorov najneskôr jeden deň vopred, písomne, telefonicky alebo mailom na adresu kontaktnej osoby prenajímateľa a adresu:

- dodržiavať právne predpisy o ochrane vody, pôdy, ovzdušia, prírody, životného prostredia, požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci, bezpečnostné predpisy pre prácu na elektrickom zariadení a pri práci vo výškach,
- udržiavať poriadok a čistotu na vlastné náklady,
- nezasahovať do cudzích zariadení,
- v prípade, ak zistí potrebu vykonania opráv na predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, bez zbytočného odkladu oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi,
- v prípade poškodenia predmetu nájmu, ktoré bolo spôsobené jeho zavinením počas inštalácie technického zariadenia alebo jeho prevádzky, odstráni závadu na vlastné náklady,
- v prípade ukončenia nájmu vrátiť prenajatý objekt do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Nájomca **nie je oprávnený:**

- bez písomného súhlasu prenajímateľa rozširovať alebo dopĺňovať technologické zariadenie na predmete nájmu,
- dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám,
- nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu,
- zriadiť stavbu, záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo predmet zmluvy inak zaťažiť.

Čl. VII.

Údržba a využívanie predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený inštalovať na Predmete nájmu konštrukcie a antény nevyhnutné na uskutočnenie svojich aktivít. Nájomca si zachováva vlastníctvo všetkých zariadení inštalovaných na/v Predmete nájmu a tvoriacich nedeliteľnú súčasť jeho podnikania.
2. Nájomca je oprávnený z dôvodu poruchy alebo poškodenia zariadenia spôsobené vyššou mocou tieto zariadenia vymeniť, resp. opraviť bez súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný inštalovať konštrukcie v zmysle bodu 7.1. Zmluvy v dobrom technickom stave a v takomto stave ich udržiavať počas celého trvania nájomného vzťahu.
4. Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy a predpisy o ochrane pred požiarom.
5. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu preukázateľne spôsobenú Nájomcom na majetku Prenajímateľa pri inštalácii konštrukcií.
6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na majetku Prenajímateľa preukázateľným nepriaznivým pôsobením konštrukcií a zariadení na majetok Prenajímateľa.
7. Prenajímateľ zodpovedá Nájomcovi za škodu na konštrukciách a zariadení, ktorú spôsobil sám alebo osoby, ktorým umožnil prístup do/na Predmet nájmu.
8. Drobné opravy a náklady na bežnú údržbu spojené s využívaním Predmetu nájmu idú na ťarchu nájomcu.

9. Nájomca sa zaväzuje dodať Prenajímateľovi podrobný opis plánovaných prác, ako aj technický projekt inštalácií a zariadení. Pri realizačných prácach sa budú dodržiavať právne predpisy.
10. Nájomca je oprávnený kedykoľvek na svoje konštrukcie umiestnené v/na Predmete nájmu umiestňovať, resp. vymieňať akékoľvek telekomunikačné zariadenia za účelom modernizácie, resp. zvýšenia kvality poskytovaných elektronických komunikačných služieb.
11. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu alebo postúpiť užívacie právo na tretím osobám za telekomunikačným účelom len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

Čl. VIII.

Ochrana proti rušeniu

1. Prenajímateľ je povinný s dostatočným predstihom písomne upovedomiť Nájomcu o svojom úmysle alebo úmysle inej osoby inštalovať akékoľvek zariadenie na/v Predmete nájmu alebo na/v Budove, ktorej súčasťou je Predmet nájmu. Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu inštalovať akékoľvek zariadenia vlastné, alebo tretej osoby, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom ovplyvňovať činnosť zariadení Nájomcu.
2. Nájomca zdokladuje, že ním inštalované rádiokomunikačné zariadenia vrátane anténnych jednotiek nie sú zdraviu škodlivé a nepredstavujú nebezpečenstvo ani pre vysielanie či príjem jestvujúcich zariadení alebo zariadení, ktoré majú byť inštalované, a osobitne pre príjem televíznych či rádiových programov, elektronických zabezpečovacích systémov alebo iných systémov inštalovaných v mieste Prenajímateľa a využívajúcich rádiové frekvencie.
3. V prípade, ak by došlo k rušeniu, zmluvná strana spôsobujúca rušenie sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na jeho odstránenie. V prípade, že táto zmluvná strana nevykoná všetky dostupné opatrenia na odstránenie rušenia v lehote 30 dní od jeho zistenia poškodenou stranou a oznámenia druhej zmluvnej strane v písomnej výzve, má právo poškodená zmluvná strana odstúpiť od zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Na možnosť odstúpenia od zmluvy je poškodená zmluvná strana povinná druhú zmluvnú stranu v písomnej výzve upozorniť.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že zverejnenie zmluvy v CRZ v súlade a v rozsahu zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov

nie je porušením alebo ohrozením obchodného tajomstva. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v plnom rozsahu v CRZ.

3. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu uvedenú pri identifikačných údajoch zmluvných strán, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie najmenej dvojtýždňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odšťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
4. Právne vzťahy, ktoré táto zmluva neupravuje, ale s predmetom zmluvy súvisia sa riadia príslušnými ustanoveniami Obč. zákonníka a zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v znení neskorších predpisov.
5. Túto zmluvu je možné zmeniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme formou číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
6. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorý 2 dostane prenajímateľ a 3 nájomca.

Prílohy:

- Príloha č. 1: Projektová dokumentácia pre ODS
- Príloha č. 2: Zápisnica o preberacom konaní – začatie stavby
- Príloha č. 3: Zoznam kontaktných údajov
- Príloha č. 4: Zápisnica o preberacom konaní – ukončenie stavby

Prílohy č. 2 a 4 sa k Zmluve pripoja po začatí, resp. ukončení stavby

V Košiciach dňa

V Košiciach dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

prof. MVDr. Jana Mojžišová, PhD.
rektorka

Ing. Katarína Cuninková
splnomocnenec