

Zmluva o nájme č. TN2/2020

uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasi. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej len „zmluva“)

uzavretá medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne**
 sídlo: Študentská 2, 911 50 Trenčín
 zastúpený: doc. Ing. Jozef Habánik, PhD., rektor
 IČO: 31 11 82 59
 DIČ: 2021376368
 IČ DPH: SK2021376368
 bankové spojenie: štátna Dokladnica
 č.ú./IBAN: _____
 TnUAD zriadená zo zákona NRSRTc. 155/1997 Z.z. z 15.mája 1997 v znení a doplnení zákona
 NR SR č. 209/2002 Z.Z. z 5 apríla 2002

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **SWAN, a. s.**
 sídlo: Landererova 12, 811 09 Bratislava
 IČO: 47 258 314
 IČ DPH: SK2120112522
 DIČ: 2120112522
 zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa,
 bankové spojenie:
 číslo účtu / IBAN: _____
 zastúpený: ing. Augustin Révák, na plnomocenstva zo dňa
 01.03.2019
 adresa na doručovanie: Landererova 12, 811 09 Bratislava
 (ďalej len „nájomca“)

I. Predmet nájmu

1.1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nebytového/ostatného priestoru budovy školy nachádzajúceho na ul. Študentská 1 v Trenčíne, v katastrálnom území Trenčín, zapísaného na LV č. 5700, vedeného Okresným úradom Trenčín, odborom katastrálnym. Budova školy má súpisné číslo 1637, na parcele č. 1632/2 (ďalej aj ako „nehnutelnosť“).

List vlastníctva č. 5700 tvorí Prílohu č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

1.2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi časť nebytového/ostatného priestoru nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1.1. tejto zmluvy, a to:

- a) časť priestoru v strešnej nadstavbe na umiestnenie 1 ks technologického racku nájomcu,
- b) časť strešného priestoru za účelom umiestnenia 1 ks anténneho stožiaru a antén nájomcu,
(ďalej spolu ako „predmet nájmu“)

Ucel najmú

2.1. Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať predmet nájmu v súlade so svojím predmetom podnikania zapísaným v príslušnom obchodnom registri.

2.2. Predmet nájmu spĺňa najmä tieto požiadavky:

- a) na predmete nájmu, ani na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva a vecné bremená, ktoré by ohrozili, obmedzili, rušili alebo znemožnili užívanie predmetu nájmu nájomcom na dohovorovaný účel;
- b) k predmetu nájmu sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť nájomcovi, resp. nájomcom splnomocneným osobám voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne. Za týmto účelom nájomca poskytne prenajímateľovi aktuálny zoznam ním splnomocnených osôb, ktoré budú mať prístup k predmetu nájmu.

III. Doba nájmu

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 (jeden) rok pričom nájom začína od 01.03.2020 do 28.02.2021.

IV. Nájomné

4.1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v článku I. bod 1.2. tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán a to nasledovne :

- a) 1 ks technologický stojan
- b) 1 ks antény stožiar 3m

Celkové ročné nájomné tak predstavuje sumu 4219,12- EUR (slovom: štyritisíc dvestodevätнадцать eur dvanásť eurocentov) ročne bez DPH.

4.2. K nájomnému bude pripočítaná sadzba DPH v súlade so zákonom 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty. Nájomné zahŕňa náklady na dodávku elektrickej energie, zabezpečenie prístupu servisných pracovníkov, ako aj poplatky za všetky služby a prevádzkové náklady (najmä vodné, stočné, odvoz a likvidácia odpadu, osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov, údržba a opravy elektrických rozvodov, strážna a recepčná služba, údržba a servis, kominárske služby, deratizácia, čistenie kanalizácie, odpratávanie snehu a čistenie komunikácií atď'..).

4.3. Nájomné bude nájomca uhrádzať vždy v štvrtročných splátkach, na základe faktúr vystavených prenajímateľom najneskôr do 10-teho dňa príslušného kalendárneho štvrtroka a doručených nájomcovi. Splatnosť faktúr je 30 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi. Nájomné bude hradené bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v príslušnej faktúre, inak v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ prenajímateľ písomne neoznámí jeho zmenu.

4.4. Nájomné môže byť prenajímateľom jednostranne zvýšené, a to najviac jeden krát ročne o výšku miery inflácie spotrebiteľských cien v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok, meranú indexom spotrebiteľských cien a zverejnenú Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ je oprávnený týmto spôsobom jednostranne zvýšiť dohodnuté Nájomné najskôr od 01.01.2021.

4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s platbou nájomného alebo jeho časti po dobu dlhšiu ako 30 kalendárnych dní, prenajímateľ si môže uplatniť voči nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,02 % z nezaplatennej dlžnej sumy, a to za každý deň omeškania.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a prenajímateľ je povinný strpieť toto užívanie, ako aj užívanie spoločných priestorov a zariadení nehnuteľnosti, ktoré je nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu.

5.2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia nehnuteľnosti v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie vibráciami, žiarením nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca je v súlade so ZEK povinný zabezpečiť integritu a prevádzku verejnej elektronickej komunikačnej siete a v prípade poškodenia základňovej stanice, resp. jej technologickej infraštruktúry je povinný akékoľvek takéto poškodenie bezodkladne odstrániť, resp. opraviť a zariadenia v prípade potreby vymeniť.

5.3. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorované užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Drobné opravy a náklady na bežnú údržbu predmetu nájmu do

výšky 100,- € /rok spojené s užívaním predmetu nájmu idú na ťarchu nájomcu. Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľa ktoré svojim rozsahom a povahou nezodpovedajú bežnej údržbe a drobným opravám podľa tohto bodu zmluvy a je povinný strpieť ich vykonanie.

5.4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi alebo osobám ním povereným vykonať potrebnú úpravu predmetu nájmu a všetky montážne práce a poskytne k tomu nevyhnutnú súčinnosť tak, aby sa predmet nájmu mohol užívať na účel dohodnutý v tejto zmluve. V prípade, že úprava a montážne práce budú mať charakter stavebných prác, ktoré podliehajú ohláseniu alebo vydaniu stavebného povolenia na stavebnom úrade, je nájomca na požiadanie prenajímateľa povinný preukázať splnenie tejto povinnosti.

5.5. V prípade, že sa prenajímateľ dozvie o akejkol'vek plánovanej aj neplánovanej skutočnosti, ktorá môže v budúcnosti ohroziť, obmedziť, rušiť alebo znemožniť účel nájmu podľa bodu 2.1. tejto zmluvy, alebo by mala za následok stratu spôsobilosti predmetu nájmu na dohovorené užívanie podľa tejto zmluvy, túto krízovú skutočnosť bezodkladne oznámi nájomcovi na **Dohľadové centrum**, mail: **helpdesk@swan.sk**, t.č.: **0908 706 819**. Takto je prenajímateľ povinný informovať najmä o odstávke elektrickej energie. Prenajímateľ sa zaväzuje takto upozorniť nájomcu na každú krízovú skutočnosť, ktorá sa už stala (tiež napr. poškodenie a znefunkčnenie predmetu nájmu a zariadení inštalovaných nájomcom vyššou mocou, podozrenie zo vstupu do predmetu nájmu a manipulácie so zariadeniami nepovolenými osobami, atď...).

5.6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že ak iná osoba prejaví záujem o nájom alebo iné užívanie časti nehnuteľnosti, a to bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania, a takýto nájom alebo užívanie inou osobou by mohli ohroziť, obmedziť, rušiť alebo znemožniť účel nájmu podľa tejto zmluvy alebo by mali za následok stratu spôsobilosti predmetu nájmu na dohovorené užívanie podľa tejto zmluvy (napr. inštalácia a prevádzka interferujúceho technologického zariadenia), prenajímateľ povolí toto užívanie, až na základe písomného súhlasu nájomcu.

5.7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie do 5 pracovných dní po dni skončenia nájomného vzťahu.

5.8. V prípade, že nájomca počas doby nájmu, s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, súhlasí prenajímateľ s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval príslušné daňové odpisy vo svojom účtovníctve.

VI. Skončenie nájmu

6.1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu dohodnutej v čl. III. bod 3.1. tejto zmluvy.

6.2. Nájom zaniká vzájomnou dohodou zmluvných strán.

6.3. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať s jednomesačnou výpovednou lehotou len ak:

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou aj napriek predchádzajúcej písomnej výzve,
- nájomca nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a to napriek písomnej upomienke,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú kľud alebo poriadok,
- bolo rozhodnuté o odstránení nehnuteľnosti alebo zmene účelu nehnuteľnosti, čo bráni užívaniu predmetu nájmu,

6.4. Nájomca môže zmluvu vypovedať s jednomesačnou výpovednou lehotou ak:

- sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- prenajímateľ hrubo porušil svoje povinnosti,
- v dôsledku zmeny právnych noriem nastane situácia, že nájomca nie je v stave užívať predmet nájmu bez výrazného zvýšenia svojich prevádzkových nákladov,
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej si predmet nájmu prenajal a/alebo z dôvodov zmeny obchodných, alebo technických podmienok vyžadujúcich si zmenu usporiadania verejnej elektronickej komunikačnej siete tak, že sa ďalšie užívanie predmetu nájmu stane pre nájomcu neúčelné.

6.5. V ostatných prípadoch je výpovedná lehota 3 (tri) mesiace a počítajú sa od prvého dňa kalendárneho štvrtého nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

6.6. V prípade ukončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v čl. III. v bode 3.1. tejto zmluvy, zaväzuje sa prenajímateľ vrátiť na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo

oznámený prenajímateľovi nájomcom predplatené nájomné uvedené v článku IV. tejto zmluvy, pomerne znížené o čiastku zodpovedajúcu nájomnému za obdobie, počas ktorého nájomca predmet nájmu skutočne užíval.

VII. Záverečné ustanovenia

7.1. Základňová stanica verejnej elektronickej siete nájomcu bola na predmete nájmu umiestnená na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. GTSN_2007-014, zo dňa 31.05.2007, ktorú táto zmluva v plnom rozsahu nahrádza.

7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že z dôvodu, že nájomca predmet nájmu užíval v období od dňa nasledujúceho po dni skončenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. GTSN_2007-014, do dňa predchádzajúceho prvému dňu doby nájmu podľa tejto zmluvy (t.j. od 01.01.2019 do 29.02.2020; ďalej len „obdobie“), touto zmluvou zmluvné strany medzi sebou urovnávajú vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z užívania predmetu nájmu počas obdobia tak, že nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi do 30 dní odo dňa vystavenia a doručenia príslušnej faktúry nájomcovi uhradiť odplatu za užívanie predmetu nájmu počas obdobia, a to vo výške 5135,25 EUR (slovom päťtisíc stotridsaťpäť eur a dvadsaťpäť eurocentov) bez DPH (ďalej len „odplata“). K dohodnutej sume bude pripočítaná sadzba DPH v súlade so zákonom 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty. Nájomca uhradí odplatu bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v príslušnej faktúre, inak na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany prehlasujú, že uhradením odplaty považujú všetky svoje vzájomné práva a povinnosti, resp. akékoľvek vzájomné záväzky, ktoré vznikli do dňa začiatku doby nájmu podľa tejto zmluvy za riadne a v plnom rozsahu vysporiadané.

7.3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade zmeny vlastníckeho, alebo užívacieho vzťahu k predmetu nájmu zabezpečí prevod práv a záväzkov z tejto zmluvy na nástupnícky subjekt.

7.4. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

7.5. Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ak ich zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými platnými predpismi Slovenskej republiky.

7.6. Ak táto zmluva neustanovuje inak, všetky nároky vyplývajúce zo zmluvy musia byť uplatnené písomne, a to formou doporučenej zásielky alebo doručené osobne. V prípade doručovania formou poštového styku sa za deň doručenia považuje deň doručenia zásielky na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, okrem ak bola písomne druhej zmluvnej strane oznámená zmena tejto adresy; inak na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v danom čase v príslušnom obchodnom registri. Účinky doručenia písomných podaní sú na účely tejto zmluvy splnené aj vtedy, ak príjemca zásielky si túto nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jej prevzatie bezdôvodne odmietol.

7.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

7.8. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jej podpísaní jeden rovnopis.

7.9. Akékoľvek zmeny a doplnky Zmluvy musia mať formu písomného dodatku a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.

7.10. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu bezvýhradne porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Trenčíne, dňa

V Bratislave, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

/

doc. Ing./Jozef Habánik, PhD
rektor TnUAD

Ing. Augustín Revák
na základe plnej moci