

ZMLUVA O NÁJME č. RSNM-5/2015

Čl. I. Zmluvné strany

1.1) Prenajímateľ: Slovenská republika
správca majetku štátu: Univerzitná nemocnica L. Pasteura Košice
so sídlom Rastislavova 43, 041 90 Košice
Zastúpená : MUDr. Milan Maďar, MPH – riaditeľ
IČO: 00 606 707
DIČ: 2021141969
IČ DPH: SK2021141969
zriadená Zriaďovacou listinou vydanou Ministerstvom zdravotníctva Slovenskej republiky, zo dňa 18.12.1990, č. 1842/1990-A/I-2
bankové spojenie: Štátna pokladnica
Radlinského 32, 810 05 Bratislava, Slovenská republika
BIC/SWIFT: SPSRSKBA
č.ú.: IBAN SK 0981800000007000280593
(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2) Nájomca: Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach
so sídlom Šrobárova 2, 041 08 Košice
Zastúpená: prof. MUDr. Ladislav Mirossay, DrSc. - rektor
IČO: 00 397 768
DIČ: 2021157050
IČ DPH: SK2021157050
bankové spojenie: Štátna pokladnica
Radlinského 32, 810 05 Bratislava, Slovenská republika
BIC/SWIFT: SPSRSKBA
č.ú.: IBAN SK SK6481800000007000074351
(ďalej len „prenajímateľ“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Po vzájomnej dohode zmluvné strany uzatvárajú, v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov a podľa §663 a nasl. Zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, túto zmluvu o nájme nehnuteľného majetku štátu (ďalej len „zmluva“):

Čl. II. Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu, v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „správca“), ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 5913, vedený na Okresnom úrade Košice- odbore katastrálnom, okres: Košice – II, obec: KOŠICE-ZÁPAD, Katastrálne územie: Terasa, a to pozemok parcela číslo 3/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 54727m² v objekte areálu v správe prenajímateľa na Triede SNP č. 1 v Košiciach.

2.2. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti parcely číslo 3/1, zapísanej na liste vlastníctva číslo 5913 o výmere 1205m² z celkovej výmery parcely. Uvedená výmera pozemku parc. č. 3/1, ktorá je predmetom nájmu sa skladá z plôch:

- Plocha – zariadenie staveniska stavby o výmere 891m²

- Plocha – zariadenie staveniska stavby o výmere 108m²
- Plocha - zariadenie staveniska stavby o výmere 206m²

Celková výmera prenajatých pozemkov je 1205m² a je farebne vyznačená na geodetickom elaboráte vypracovaným GSP GEODETICKÉ PRÁCE, Hroncova 1, 040 01 Košice, Ing. Ladislavom Kubišom, IČO: 14394324, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

- 2.3. Prenajímateľ nepreneháva nájomcovi do užívania hnuteľné veci.
- 2.4. Nehnuteľnosti nájomcu sa nachádzajú v blízkosti nehnuteľností prenajímateľa, uvedených v bode 2.1) tohto Čl.

Čl. III. Účel nájmu

- 3.1. Nájomca bude prenajatý pozemok, uvedený v čl. II. bod 2.2) tejto zmluvy, užívať výlučne na zariadenie staveniska počas realizácie projektu Medicínsky univerzitný vedecký park v Košiciach (MediPark, Košice). Názov stavby: Zateplenie budovy objektu Teoretických ústavov LF UPJŠ v Košiciach, Tr. SNP 1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel (ďalej len „účel“).

Čl. IV. Trvanie nájomného vzťahu

- 4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 31.12.2015 odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
- 4.2. Nájomný vzťah je možné ukončiť pred uplynutím doby uvedenej v bode 4.1) tohto článku:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu.
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
- 4.3. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
- 4.4. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4.5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
- 4.6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca nezaplatil splatné mesačné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného v zmysle Čl. V. bod 5.1) a 5.3).
- 4.7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy pre porušenie povinnosti nájomcu, ktoré sú uvedené v Čl. VII. tejto zmluvy.
- 4.8. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší.
- 4.9. V deň ukončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu.

Čl. V. Výška nájomného a spôsob jeho úhrady

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za predmet zmluvy, uvedený v bode 2.2) v sume 9,00 €/m²/rok, za pozemok o výmere 1205m². Ročné nájomné je 10845,00€, slovom desaťtisícosemstoštyridsaťpäť eur. **Mesačné nájomné je 903,75€, slovom deväťstotri eur, sedemdesiatpäť centov.** Nájomné je oslobodené od DPH v zmysle §38, ods.3 zákona číslo 222/2004 Z.z. o DPH v znení neskorších právnych predpisov.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený prehodnotiť výšku nájomného tak, aby jeho výška zodpovedala obvyklému (trhovému) nájomnému v čase jeho určenia, s prihliadnutím na charakter predmetu nájmu a účel jeho využitia. V prípade, že sa zmluvné strany na úprave výšky nájomného v zmysle uvedeného nedohodnú, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

5.3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné podľa Čl. V. bod 5.1. prenajímateľovi mesačne vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia nájomcovi.

Zmluvné strany sa dohodli, že alikvotná výška nájomného za obdobie od nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa Čl. X. bod 10.5. do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom zmluva nadobudla účinnosť, je splatná do 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa, uvedený v Čl. I. tejto zmluvy.

Čl. VI.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

6.1. Prenajímateľ neposkytuje nájomcovi žiadne služby spojené s nájomom.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie pre účel nájmu ku dňu nadobudnutia účinnosti zmluvy.

7.2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou, na účel v zmluve dohodnutý, v súlade s podmienkami tejto zmluvy a príslušnými platnými právnymi predpismi.

7.3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 2.2), ktorý je majetkom štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Porušenie tejto povinnosti nájomcu je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy. Uvedeným nie je dotknuté právo prenajímateľa na uplatnenie nárokov z titulu náhrady škody.

7.4. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné predpisy v oblasti životného prostredia a to pre všetky jeho zložky. V prípade zistenia nedodržania všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti životného prostredia, prípadne pri spôsobení ekologickej havárie nájomca znáša škody spôsobené jeho činnosťou, ako aj sankcie uložené orgánmi štátnej a verejnej správy. Nájomca neodkladne zabezpečí na svoje náklady odstránenie nevyhovujúceho stavu, vykoná opatrenia na zneškodnenie havárie a odstránenie jej následkov.

7.5. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne, chrániť ho pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú na predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku na predmete nájmu v súlade s príslušnými platnými právnymi predpismi.

7.6. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v celom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. V prípade zistených závad je nájomca povinný tieto závady odstrániť na vlastné náklady. Všetky ostatné povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov je nájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady.

7.7. Nájomca je povinný umožniť technikovi požiarnej ochrany prenajímateľa vykonať prehliadky na predmete nájmu pre potreby kontroly plnenia úloh ochrany pred požiarom a požiarnej prevencie v zmysle platných právnych predpisov. V prípade zistenia nedostatkov je nájomca povinný ich v určenej lehote odstrániť. Nájomca je povinný umožniť aj výkon štátneho požiarneho dozoru na predmete nájmu.

7.8. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky náklady a škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú nesplnením povinností nájomcu, vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov pre oblasť životného prostredia, a to pre všetky jeho zložky. Za škodu sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy prenajímateľovi za porušenie povinností nájomcu na úseku ochrany ovzdušia, vodného hospodárstva, odpadového hospodárstva a ochrany prírody.

7.9. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky náklady a škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú nesplnením povinností nájomcu, vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov. Za škodu sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy prenajímateľovi za porušenie povinností nájomcu.

- 7.10. Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a to na vlastné náklady. Projektová dokumentácia musí byť predložená prenajímateľovi na schválenie vopred. Prenajímateľ vydá rozhodnutie (súhlas/nesúhlas) so stavebnými úpravami a určí podmienky vykonania stavebných úprav po obdržaní žiadosti nájomcu o udelenie súhlasu s vykonaním stavebných úprav a predložením stavebnej dokumentácie.
- 7.11. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
- 7.12. Nájomca je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá na predmete nájmu vznikla do 24 hodín od jej zistenia nájomcom.
- 7.13. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecnými platnými hygienickými predpismi.
- 7.14. Nájomca je povinný zabezpečiť čistenie prístupových komunikácií k predmetu nájmu, ktoré sú v správe prenajímateľa na vlastné náklady. Nájomca je povinný na vlastné náklady oplatiť a mať oplatený predmet nájmu počas celej doby platnosti zmluvy.
- 7.15. Nájomca v celom rozsahu zodpovedá za prípadné škody, vzniknuté na veciach vnesených na predmet nájmu. Nájomca v celom rozsahu zodpovedá za prípadné škody na príľahlých budovách a zariadeniach susediacich s predmetom nájmu.
- 7.16. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa sprístupniť a v prípade potreby na prechodnú dobu aj uvoľniť predmet nájmu v čase odstraňovania vzniknutých rozsiahlych porúch a havárií na príľahlých objektoch, ako aj pri vykonávaní stavebných úprav, rekonštrukcií a modernizácií.
- 7.17. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti (úraz, havária, požiar ...) je nájomca povinný plniť ohlasovaciu povinnosť príslušným orgánom štátnej správy v zmysle platných právnych predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti nájomca neodkladne oznámi prenajímateľovi.
- 7.18. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady odvoz a likvidáciu všetkých druhov odpadu, ktoré vzniknú v dôsledku činnosti na predmete nájmu. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých príslušných platných právnych predpisov.
- 7.19. Nájomca nie je oprávnený umiestniť na predmete nájmu, alebo na oplatení predmetu nájmu, akúkoľvek reklamu. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
- 7.20. Nájomca je oprávnený využívať časť cestnej komunikácie z parcely č. 3/1 vedúcej od parcely č. 3/70 k predmetu nájmu za účelom prepravy materiálu a len v rozsahu nutnom na zabezpečenie realizácie projektu. Nájomca je povinný zabezpečiť uzatváranie brány po každom opustení vozidla zo staveniska, ktorá sa nachádza na parcele č. 3/70 a je vstupnou a výstupnou bránou do zadnej časti areálu prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť plynulý a bezpečný chod cestnej prevádzky na dotknutej cestnej komunikácii. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých príslušných platných právnych predpisov a znáša škody spôsobené jeho činnosťou, ako aj sankcie uložené orgánmi štátnej a verejnej správy v súvislosti s dotknutou cestnou komunikáciou.
- 7.21. Nájomca je povinný pri využívaní prenajatých nespevnených – trávnatých plôch brať do úvahy tú skutočnosť, že pod nimi sú vedené inžinierske siete (viď. priložená kópia zastavovacieho plánu). V nadväznosti na uvedenú skutočnosť je možné predmetné plochy využívať ako zariadenie staveniska stavby z hľadiska zaťaženia tak, aby nedošlo k poškodeniu predmetných sietí. Nájomca je povinný po ukončení nájmu upraviť prenajaté plochy do pôvodného stavu.

Čl. VIII.

Majetkové sankcie

- 8.1. Nájomca je povinný v prípade omeškania s úhradou nájomného podľa Čl. V. bod 5.3. uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej právnymi predpismi Slovenskej republiky. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2 400, 00€, slovom dvetisícštyristo eur za každé jednotlivé porušenie povinnosti nájomcu, ktoré sú uvedené v Čl. VII. tejto Zmluvy. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu uhradiť do 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom.

- 8.3.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvanásťnásobku mesačného nájomného v prípade nedodržania povinnosti nájomcu, uvedenej v bode 4.9. tejto zmluvy. Nájomca je povinný túto zmluvnú pokutu uhradiť do 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 8.4.** Uplatnením majetkových sankcií podľa bodov 8.1., 8.2. a 8.3. nie je dotknutý nárok poškodenej strany na náhradu škody.

Čl. IX. Osobitné ustanovenia

- 9.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti budú doručovať na adresu uvedenú v Čl. I tejto zmluvy.
- 9.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručení dňom jej preukázateľného prevzatia zmluvnou stranou, ktorej bola adresovaná. Pre všetky prípady neprevzatia písomnosti zmluvnou stranou, ktorej bola písomnosť adresovaná a to z akéhokoľvek dôvodu, sa písomnosť považuje za doručení dňom vrátenia tejto neprevzatej poštovej zásielky poštovým prepravcom zmluvnej strane, ktorá písomnosť odosielala, ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak.
- 9.3.** Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu mena, sídla, adresy pre doručovanie, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

Čl. X. Záverečné ustanovenia

- 10.1.** Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená vážne, slobodne a určito po vzájomnom prerokovaní, nie však v tiesni, ani za jednostranne výhodných podmienok.
- 10.2.** Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe dohody oboch zmluvných strán a to vo forme písomných dodatkov.
- 10.3.** Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1. nákres predmetu nájmu.
- 10.4.** Práva a povinnosti zmluvných strán, touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších právnych predpisov, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími súvisiacimi platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 10.5.** Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 10.6.** Táto zmluva nadobúda platnosť, v zmysle §13a ods. 2) zákona o správe majetku štátu č. 278/1993Z. z. dňom podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami.
- 10.7.** Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jednom rovnopise obdržia obe zmluvné strany.

Košice, dňa:

Košice, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

MUDr. Milan Maďar, MPH
riaditeľ
Univerzitná nemocnica L. Pasteura Košice

prof. MUDr. Ladislav Mirossay, DrSc. - rektor
Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach

