

ZMLUVA O NÁJME č. RSNM-24/2015

Čl. I. Zmluvné strany

1.1. Prenajíateľ:

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 09 8180 0000 0070 0028 0593
(ďalej len „prenajíateľ“)

1.2. Nájomca:

Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach

so sídlom Šrobárova 2, 041 08 Košice
Štatutárny orgán: prof. RNDr. Pavol Sovák, CSc. – rektor
Zástupca na jednanie vo veciach zmluvy: JUDr. Zuzana Gažová
Zástupca na jednanie vo veciach technických: Ing. Monika Špontáková
tel. / mail: 055/234 1147, 018 412 600, monika.spontakova@upjs.sk
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 64 8180 0000 0070 0007 4351
(ďalej len „nájomca“)

(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. Touto zmluvou prenajíateľ prenecháva za odplatu (nájomné) nájomcovi vec (nehnuteľnosť), ktorá je predmetom nájmu, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval, za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 2.2. Prenajíateľ 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 Okresným úradom Košice-odbor katastrálny, okres: Košice – II, obec: KOŠICE-ZÁPAD, Katastrálne územie: Terasa, a to pozemok parcela registra „C“ číslo 3/1, druh

pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 54562m² v areáli pracovísk prenajímateľa na Triede SNP č. 1 v Košiciach.

2.3. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti parcely registra „C“ číslo 3/1, uvedenej v bode 2.2. tohto článku, o výmere 2 799m². Uvedená výmera pozemku na parcele registra „C“ číslo 3/1, ktorá je predmetom nájmu sa skladá z týchto plôch:

- a) Plocha – zariadenie staveniska stavby o výmere 10m² priamo pred vjazdom vpravo na most spájajúci areál pracoviska prenajímateľa s areálom pracoviska prenajímateľa na Ipel'skej ulici č.1 Košice
- b) Plocha – zariadenie staveniska stavby o výmere 2 789m²

Predmet nájmu, t.j. prenajaté časti pozemku parcely registra „C“ číslo 3/1 sú farebne vyznačené v geodetickom elaboráte vypracovanom GSP GEODETICKÉ PRÁCE, Hroncova 1, 040 01 Košice, Ing. Ladislavom Kubišom, IČO: 14394324, ktorý tvorí **Prílohu č. 1** tejto zmluvy (dďalej len „predmet nájmu“).

2.4. V súvislosti s predmetom nájmu je nájomca oprávnený využívať aj časť cestnej komunikácie z parcely registra „C“ 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 využívať časť cestnej komunikácie podľa tohto bodu tak, aby nájomca ako aj tretie osoby vykonávajúce činnosti pre nájomcu, nenarušovali, ani iným spôsobom neobmedzovali riadnu a bezpečnú cestnú premávku na danej cestnej komunikácii. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých príslušných platných právnych predpisov a znáša škody spôsobené jeho činnosťou, ako aj sankcie za porušenie právnych predpisov nájomcom uložené orgánmi štátnej a verejnej správy v súvislosti s dotknutou cestnou komunikáciou.

2.5. Predmet nájmu je toho času pre prenajímateľa dočasne prebytočný (Rozhodnutie riaditeľa Univerzitnej nemocnice L. Pasteura Košice č. 101/2015 zo dňa 15.12.2015), s prihladením na to, že nájomca bude predmet nájmu užívať na dobu nevyhnutnú vzhľadom k účelu nájmu.

2.6. Nehnuteľnosti nájomcu sú susediacimi s nehnuteľnosťami prenajímateľa uvedenými v bode 2.2. tohto článku zmluvy.

Čl. III. Účel nájmu

3.1. Nájomca bude predmet nájmu, uvedený v Čl. II. bod 2.3) tejto zmluvy, užívať výlučne na zariadenie staveniska počas realizácie stavby „Vybudovanie špecializovaných pracovísk pre Univerzitný vedecký park“ (nepodnikateľský nájom). Nájomca je povinný predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel (dďalej len „účel“).

Čl. IV. Trvanie nájomného vzťahu

4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, do 30. 06. 2016.

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 povinností nájomcu, ktoré sú uvedené v Čl. VII. a čl. II. bod 2.4. tejto zmluvy.

4.8. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, v prípade, že mu prenajímateľ nezabezpečí nerušené

využívanie predmetu nájmu tejto zmluvy podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

- 4.9. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší.
- 4.10. 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 v zmysle z. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhlášky NR SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva z. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na výške nájomného za predmet nájmu uvedený v bode 2.3. v sume 9,00 €/m²/rok. Ročné nájomné je 25 191,00 €, slovom dvadsaťpäťtisícstodeväťdesiatjeden eur. **Mesačné nájomné je 2 099,25 €, slovom dvetisícdeväťdesiatdeväť eur, dvadsaťpäť 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 jej doručenia nájomcovi na adresu sídla nájomcu uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že alikvotná výška nájomného za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto 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 na adresu sídla nájomcu uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa, uvedený v Čl. I. tejto zmluvy.
- 5.4. V prípade, že faktúra neobsahuje všetky náležitosti stanovené dohodou a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, alebo v nej nebudú uvedené správne údaje je nájomca oprávnený faktúru neuhradiť a vrátiť prenajímateľovi k jej oprave. Nová lehota splatnosti faktúry podľa bodu 5.3. tohto článku začne plynúť až dňom riadneho doručenia opravenej faktúry.

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 sa zaväzuje zápisnične odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý 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 2.3. tejto zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Ak nájomca prenechal nehnuteľný majetok štátu, ktorý je predmetom nájmu do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná. Uvedeným nie je dotknuté právo prenajímateľa na uplatnenie nárokov z titulu náhrady škody. Porušenie povinnosti nájomcu uvedených v tejto zmluve je dôvodom na odstúpenie od zmluvy za strany prenajímateľa.
- 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 spôsobiť 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, pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný vykonávať činnosť v 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, alebo 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. 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 potrebnom rozsahu umožniť.
- 7.9. Nájomca je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá na predmete nájmu vznikla do 24 hodín od jej zistenia.
- 7.10. Nájomca je povinný zabezpečiť čistenie prístupových komunikácií k predmetu nájmu, ktoré sú v správe prenajímateľa na vlastné náklady. Nájomca je povinný na vlastné náklady oplotiť a mať oplotený predmet nájmu počas celej doby platnosti zmluvy.
- 7.11. 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.
- 7.12. 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.
- 7.13. 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.
- 7.14. 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.
- 7.15. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky náklady a škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú nesplnením povinností nájomcu vyplývajúcich z príslušných platných 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.
- 7.16. Nájomca nie je oprávnený umiestniť na predmete nájmu, alebo v areáloch pracovísk prenajímateľa, alebo na ich oplotení, akúkoľvek reklamu. Za reklamu sa nepovažuje umiestnenie označenia nájomcu (obchodného mena, prípadne loga) na predmete nájmu.
- 7.17. Nájomca potvrdzuje, že bol prenajímateľom upozornený na to, že pod povrchom pozemku, ktorý je predmetom nájmu sa nachádzajú inžinierske siete. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nepoškodil, ani žiadnym spôsobom nenarušil inžinierske siete a to najmä neprimeraným zaťažením zariadenia staveniska.
- 7.18. Nájomca nie je oprávnený realizovať stavebné úpravy predmetu nájmu, ani zriadiť stavbu na pozemku, ktorý je predmetom nájmu.
- 7.19. Nájomca je povinný po ukončení nájmu upraviť predmet nájmu do pôvodného stavu vrátane obnovy pôvodnej parkovej úpravy pozemku, obnovy spevnených plôch, chodníkov, cestných komunikácií, odpratania odpadu, odstránenia plotu zariadenia staveniska a pod.

Čl. VIII.

Majetkové sankcie

- 8.1. Nájomca je povinný v prípade omeškania s úhradou nájomného podľa Čl. V. bod 5.3. tejto zmluvy uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej právnymi predpismi Slovenskej republiky. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi na adresu sídla uvedenú v čl. I. tejto zmluvy.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 600,00€, slovom šesťsto eur za každé jednotlivé porušenie povinnosti nájomcu podľa Čl. VII. tejto zmluvy. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu uhradiť do 15 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 Čl. IV. bod 4.10. tejto zmluvy. Nájomca je povinný túto zmluvnú pokutu uhradiť do 15 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 sídla zmluvných strán uvedenú v Čl. I tejto zmluvy.
- 9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručенú 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 doručенú dňom vrátenia tejto neprevzatej poštovej zásielky poštovým prepravcom zmluvnej strane, ktorá písomnosť odosiela, ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak.
- 9.3. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom písomne informovať o všetkých zmenách identifikačných údajov a o iných skutočnostiach potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy.
- 9.4. Nájomca prehlasuje, že si predmet nájmu prehládol a prehlasuje, že je spôsobilý na užívanie za účelom podľa Čl. III. bod 3.1. tejto zmluvy.
- 9.5. Táto zmluva sa uzatvára v súlade s § 13a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov. Ponuka nájmu nehnuteľného majetku štátu za účelom zriadenia a prevádzkovania zariadenia staveniska sa nezverejňuje v registri a na platnosť tejto zmluvy sa nevyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

- 10.1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, považujú ho za dostatočne zrozumiteľný, jasný a jednoznačný, túto zmluvu uzatvorili vážne, slobodne a určito po vzájomnom prerokovaní, nie však v tiesni, za jednostranne výhodných podmienok, pod psychickým, či fyzickým nátlakom.
- 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. nákras predmetu nájmu (bod 2.2 Čl. II tejto zmluvy).
- 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

vedenom Úradom vlády SR.

10.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami.

10.7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom rovnopise obdržia obe zmluvné strany.

Košice, dňa:
Za prenajímateľa:

Košice, dňa:
Za nájomcu:

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

prof. RNDr. Pavol Sovák, CSc.
rektor
Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach

