

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 01/05/22

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: STAVEBNÝ SERVIS, spol. s.r.o. Košice

so sídlom: Moyzesova 38, 040 01 Košice

korešp. adresa: Gelnická 51, 040 11 Košice

IČO: 31 662 650

DIČ: 2020487227

IČ DPH: SK 2020487227

Registrácia: OR Okresný súd Košice 1 odd. Sro vložka č. 2305/V

Bankové spojenie: VÚB a.s.

Č. účtu (IBAN): SK07 0200 0000 0000 7810 4512

Štatutárny orgán: Ing. Miroslav Močáry – konateľ, tel.:

– pre veci technické, údržba, poruchy: Adam Pirický, tel.:

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Názov: Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach

IČO: 00397768

IČ DPH: SK 2021157050

Sídlo: Šrobárova 2, 041 80 Košice

Registrácia: Register organizácií Štatistického úradu SR

Právna forma: verejnoprávna inštitúcia

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Č. účtu IBAN: SK35 8180 0000 0070 0013 7535

Štatutárny orgán: prof. RNDr. Pavol Sovák, CSc. – rektor

Kontaktná osoba pre veci technickej komunikácie: Ing. Jana Gejdošová, MBA

(ďalej len „**Nájomca**“)

Prenajímateľ a Nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo „**Strany**“

I.

Predmet Zmluvy a predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti so súpisným číslom 386, nachádzajúcej sa na ulici Mäsiarska č. 11 v Košiciach zapísanej na LV č. 10903, vedenom Okresným úradom Košice I, katastrálny odbor, pre okres: Košice I, obec: Košice – Staré Mesto, katastrálne územie: Stredné mesto.
- 1.2 Predmetom nájmu sú nebytové priestory na III. NP s označením miestností 3.02,03,04,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16 a 4.01, pomerná časť prístupových plôch z 1.01,1.03,1.08 a 3.08 nachádzajúcich sa na poschodí a prízemí nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1.1 Zmluvy, (ďalej len „**Predmet nájmu**“) ktoré sú vyznačené na výkrese v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy, v celkovej výmere 197,40 m². Príloha č. 1 tvorí nedeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

- 1.3 Predmetom Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti so záväzkom Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Predmet nájmu a súčasne so záväzkom Nájomcu Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a dohodnutým spôsobom a platiť za takéto užívanie Prenajímateľovi nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.

II.

Účel nájmu

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na administratívne a prezentačné účely súvisiace s projektovými činnosťami Nájomcu vo vedeckovýskumnej oblasti. Prenajaté priestory budú užívané zamestnancami a návštevami Nájomcu.
- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 2.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť potrebnú súčinnosť pri prípadnej realizácii dokumentácie, povolení a súhlasov od príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy, ak sú také v zmysle platných právnych predpisov potrebné pre nájomcu a výkon nájomného práva.

III.

Doba nájmu nebytových priestorov a skončenie nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvárajú túto Zmluvu na dobu určitú od 01.07.2022 do 30.06.2024, pričom nájomné je Nájomca povinný uhrádzať od 01.07.2022 po podpísaní preberacieho protokolu Zmluvnými stranami, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Príloha č. 2 tvorí nedeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
- 3.2 V prípade, že Nájomca viac ako jeden mesiac od splatnosti faktúry mešká s platením nájomného alebo s poplatkami za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov, Prenajímateľ to považuje za podstatné porušenie povinností podľa tejto Zmluvy Nájomcom a je oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozorení Nájomcu a po poskytnutí dodatočnej 15 dňovej lehoty na plnenie, zastaviť poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa článku IV. bod 4.1 písm. b) tejto zmluvy až do zaplatenia celej dlžnej čiastky.
- 3.3 Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
- a) Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného a poplatkov za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov viac ako 30 dní, a nájomné ani poplatky za tieto služby v Prenajímateľom určenej dodatočnej 15 dňovej lehote podľa písomnej výzvy Prenajímateľa neuhradí,
 - b) Nájomca prenechá predmetný nebytový priestor do užívania inému subjektu (podnájomcovi), bez súhlasu Prenajímateľa,
- 3.4 Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak Nájomca vykoná stavebné úpravy bez súhlasu Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť v prípade, ak priestory nie sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a/alebo Prenajímateľ neposkytuje služby podľa čl. IV tejto Zmluvy v dohodnutom rozsahu, pričom dôvod neposkytovania služieb nevznikol z dôvodu omeškania Nájomcu s platením úhrad za tieto služby a nápravu tohto stavu Prenajímateľ nevykonal do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu. Odstúpením od Zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší, a to odo dňa účinnosti odstúpenia.
- 3.5 Nájomca má právo písomne vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
- 3.6 Výpovedná lehota je 3 mesiace, a začína plynúť nasledujúci mesiac po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď Nájomcu Prenajímateľovi doručená.
- 3.7 Pri skončení nájmu bude spísaný odovzdávací protokol podpísaný oboma Zmluvnými stranami. V prípade omeškania Nájomcu s vypratáním predmetu nájmu zaplatí Nájomca Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku denného nájomného stanoveného v tejto zmluve za každý deň omeškania, a to bez ohľadu na to, či Predmet nájmu počas tohto omeškania skutočne užíval.

- 3.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo uplatniť si opciu na predĺženie doby nájmu na obdobie jedného roka za rovnakých podmienok ako sú dohodnuté v tejto Zmluve. Nájomca prenajímateľovi písomne oznámi uplatnenie opcie najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 3.1 tohto článku Zmluvy.

IV.

Nájomné a ďalšie peňažné záväzky Nájomcu. Depozit.

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať nasledovné platby:
- a) **za Predmet nájmu je dohodnutá výška ročného nájomného spolu 25.500,- EUR bez DPH** (slovom: „Dvadsaťpäťtisícpäťsto“ Eur). **V nájomnom je zahrnuté aj**
- **voľné parkovanie na dvore pre 2 autá;** Prenajímateľ je povinný Nájomcovi za týmto účelom odovzdať 2 rezidenčné vstupné karty a Nájomca je povinný pri prevzatí kariet uhradiť Prenajímateľovi depozit vo výške 25,- € za každý ks odovzdanej karty; Prenajímateľ je povinný Nájomcovi vrátiť zaplatený depozit pri odovzdaní prevzatých kariet Prenajímateľovi;
 - **prenájom plochy na uloženie 1 ks nádoby s komunálnym odpadom.**
- b) **zálohovú úhradu za služby,** ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (*dodávka elektriny, tepla, vodné a stočné, zrážková voda, správa vonkajších a vnútorných spoločných priestorov, služby podľa čl. V bod 5.3 tejto Zmluvy*) spolu vo výške **270,- EUR bez DPH** (slovom: „Dvestosedemdesiat“ eur) mesačne a uhrádza sa v súlade s bodom 4.3 tohto článku Zmluvy. Vyúčtovanie zálohových úhrad za služby vykoná Prenajímateľ každé tri mesiace (t. j. každý štvrťrok) vyúčtovacou faktúrou. Prípadný nedoplatok sa Nájomca zaväzuje uhradiť do 14 dní po doručení vyúčtovacej faktúry. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi prípadný preplatok za služby do 14 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry Nájomcovi. Prenajímateľ je povinný doručiť nájomcovi vyúčtovaciu faktúru uhradených zálohových úhrad vždy do 15 dní odo dňa uplynutia 3 mesiacov (t. j. štvrťroka), ktorých sa vyúčtovanie týka.
- K sume nájomného a k zálohovej úhrade za služby je Prenajímateľ oprávnený účtovať aj príslušnú sadzbu DPH v zmysle právnych predpisov platných v čase fakturácie.
- Meranie spotreby elektriny bude podľa skutočného odberu 1x za štvrťrok z podružného elektromeru nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch. Sadzba za elektrinu je **0.36 € za 1kWh** bez DPH. Vodné a stočné predstavuje 1/3 z faktúry VVS za spotrebu studenej, splaškovej a zrážkovej vody za fakturované obdobie.
- Paušálna cena za dodávku tepla je **1,11 € /m² / mesiac** bez DPH na vykurovanú plochu, ktorá predstavuje 197,40 m².
- Rozsah služieb, poskytovaných Prenajímateľom v rámci správy vonkajších a vnútorných spoločných priestorov, je bližšie upravený v čl. V tejto Zmluvy.
- Vzhľadom na súčasný nepredvídateľný vývoj cien el. energie a plynu sa jednotková cena bude aktualizovať podľa dodávateľských faktúr predmetných médií za dané obdobie.** Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi predmetné dodávateľské faktúry, v opačnom prípade nájomca nie je povinný platiť zvýšenú cenu el. energie a plynu.
- Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je počas trvania nájomného vzťahu oprávnený, ak to bude technicky možné, uzatvoriť so súhlasom Prenajímateľa odberateľské zmluvy na služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom podľa tohto bodu (aj len jednotlivé) priamo s ich poskytovateľmi; v takom prípade Nájomca nebude Prenajímateľovi uhrádzať zálohové platy za tie služby, ktoré hradí priamo ich poskytovateľovi. Prenajímateľ je v tejto súvislosti povinný poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť (napr. poskytnúť súhlas vlastníka s prepisom).
- 4.2 Nájomné podľa písm. a) bodu 4.1 tohto článku Zmluvy za celé obdobie trvania Zmluvy do 30. 06. 2024 v celkovej výške 51.000,- EUR je splatné v 2 rovnomerných splátkach, pričom

1. splátka nájomného vo výške 25.500,- € je splatná do 31. 07. 2022 a 2. splátka nájomného v rovnakej výške je splatná do 30. 11. 2022.

Podkladom pre úhradu každej splátky nájomného je vyhotovenie a doručenie faktúry zo strany Prenajímateľa Nájomcovi. Prenajímateľ je povinný vystaviť a doručiť faktúru splátky nájomného Nájomcovi najneskôr do 14 dní pred dňom jej splatnosti. V prípade, ak nájomný vzťah netrval počas celého obdobia, za ktorý sa nájomné platí, Prenajímateľ má právo od Nájomcu požadovať nájomné len v pomernej výške, zodpovedajúcej skutočnému trvaniu nájmu podľa tejto Zmluvy. Ak došlo k predčasnému ukončeniu nájmu a Prenajímateľ vystavil faktúru a nájomné bolo Nájomcom zaplatené, vzniknutý preplatok nájomného zašle Prenajímateľ na účet Nájomcu na základe opravnej faktúry – dobropisu. Splatnosť dobropisu je 30 dní odo dňa jeho vystavenia.

Zálohové úhrady za služby podľa písm. b) bodu 4.1 tohto článku Zmluvy, ktoré Nájomca nehradí priamo poskytovateľom, budú splatné štvrťročne (3 mesiace) vopred na základe zálohových faktúr, ktoré budú vystavené a doručené Nájomcovi do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka, za ktorý sa tieto zálohové úhrady za služby platia.

- 4.3 Nájomca je povinný uhradiť platby prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 4.4 Každá faktúra musí spĺňať náležitosti stanovené zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, že faktúra nebude spĺňať predpísané náležitosti, prípadne bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, resp. nebude k nej priložená požadovaná príloha (napr. spôsob výpočtu fakturovaných úhrad za služby podľa písm. b) bodu 4.1 tohto článku Zmluvy, dodávateľské faktúry v prípade aktualizácie cien médií), je Nájomca oprávnený faktúru v lehote splatnosti vrátiť Prenajímateľovi na prepracovanie alebo doplnenie. Oprávneným vrátením faktúry prestáva plynúť lehota jej splatnosti. Nová 14 - dňová lehota splatnosti začína plynúť odo dňa doručenia opravenej faktúry.
- 4.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a to každý kalendárny rok úmerne k zvýšeniu ročnej miery inflácie určenej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Za základ pre výpočet zvýšenej paušálnej úhrady za služby pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška paušálnej úhrady za služby v predchádzajúcom kalendárnom roku. Pod kalendárnym rokom sa rozumie obdobie od 1.1. do 31.12. Prvé zvýšenie úhrady za služby môže Prenajímateľ uplatniť v kalendárnom roku 2023.
- 4.6 Úprava výšky nájomného podľa bodu 4.6 tohto článku Zmluvy bude uskutočnená na základe faktúry od Prenajímateľa, ktorú bude Prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky, pričom v tejto faktúre si Prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 01.01., na ktoré má podľa bodu 4.6 tohto článku Zmluvy nárok. Prílohu faktúry musí tvoriť spôsob výpočtu upravenej výšky nájomného. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne stanovenie výšky nájomného v súvislosti s jeho zvýšením o príslušnú mieru inflácie a/alebo nebude obsahovať požadovanú prílohu, je Nájomca oprávnený vrátiť faktúru na prepracovanie. Do doby vystavenia riadnej faktúry obsahujúcej správne, resp. doplnené údaje nie je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného.

V.

Služby spojené s užívaním nebytových priestorov

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca hradí samostatne priamo dodávateľovi služieb na základe samostatných zmlúv cenu za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu; Prenajímateľ iba poskytne za nájom vo výške 25,- €/mesiac, ktorý je zahrnutý v cene ročného nájmu podľa čl. IV bod 4.1 písm. a) tejto Zmluvy, miesto na uloženie „Kuka nádoby“, prípadne „KOSIT vriec“ na komunálny odpad, ktoré je povinný zabezpečiť Nájomca, na odstavnej ploche Prenajímateľa.

- Prenajímateľ je v tejto súvislosti povinný poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť (napr. poskytnúť súhlas vlastníka).
- 5.2 Služby, poskytované Prenajímateľom v rámci správy vonkajších a vnútorných spoločných priestorov zahŕňa:
- opravy, zimnú a letnú údržbu spoločných priestorov a exteriéru,
 - povinné revízie a údržba vyhradených technických zariadení v spoločných priestoroch a priestoroch Nájomcu, služby ustanovené všeobecne záväznými a právnymi predpismi a STN,
 - zisťovanie skutočnej spotreby Nájomcu pre zistenie skutočnej spotreby el. energie prostredníctvom odpočtu podružného elektromera,
 - dodávky elektrickej energie do uvedených priestorov (vrátane zabezpečenia osvetlenia spoločných priestorov a zariadení (vstup, schodisko, kotolňa) – náklady s tým spojené sú zahrnuté v cene nájmu podľa čl. IV bod 4.1 písm. a) tejto Zmluvy.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi pripojenie na elektronické komunikačné služby, a to verejné telefónne služby a internet. Cena za poskytovanie služieb podľa predchádzajúcej vety je zahrnutá do zálohovej úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom podľa čl. IV bod 4.1 písm. b) tejto Zmluvy.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje v lehote splatnosti uhrádzať faktúry za služby spojené s Nájomom, v opačnom prípade zodpovedá za škodu spôsobenú neuhradením jednotlivých faktúr.

VI.

Opravy a údržba nebytových priestorov

- 6.1 Pokiaľ nie je uvedené inak, Nájomca sa zaväzuje počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy udržiavať nebytový priestor na svoje náklady v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 6.2 Opravy Predmetu nájmu v rámci bežnej údržby do výšky **80,- Eur** + DPH v rámci jedného kalendárneho mesiaca hradí Nájomca.
- 6.3 Opravy, servis, údržbu a úpravy Predmetu nájmu nad rámec bežnej údržby, vrátane predpísaných revízií zariadení, ktoré sú súčasťou nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza (bleskozvody, hydranty, hasiace prístroje v spoločných priestoroch), zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady. Ak potreba vykonania opráv, servisu alebo údržby Predmetu nájmu, resp. budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, vznikla v dôsledku:
- a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nebanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov alebo
 - b) nesplnenia si akejkolvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy,
- Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Prenajímateľovi. Ak vznik takýchto zásahov je dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu iba čiastočne, Nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne.
- 6.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv (zatekanie zo strechy, vlhnutie stien, prasknuté potrubie, nefunkčnosť ÚK, klimatizácie), ktoré je potrebné urobiť akonáhle tento stav zistí a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá Nájomca za škodu, ktorá vznikla porušením tejto povinnosti.
- 6.5 V prípade, ak Nájomca oznámi Prenajímateľovi potrebu opráv, tento je povinný bez zbytočného odkladu vykonať opravy najneskôr
- a) do 5 pracovných dní po ich oznámení v prípade väd, ktoré úplne alebo čiastočne obmedzujú Nájomcu v užívaní priestorov na dohodnutý účel a
 - b) do 7 pracovných dní v ostatných prípadoch.
- Ak nie je objektívne možné vykonať a dokončiť príslušnú opravu vo vyššie uvedenom termíne, Prenajímateľ v tejto lehote oznámi Nájomcovi dôvody, prečo si oprava vyžaduje dlhšiu lehotu na jej dokončenie a trvanie opravy; Prenajímateľ je v takom prípade povinný

podľa jeho aktuálnych možností poskytnúť Nájomcovi na uvedené obdobie náhradné priestory s porovnateľnými parametrami v rovnakej budove. Riešenie musí byť vykonané s ohľadom na minimalizáciu obmedzenia bežnej prevádzky Nájomcu a v čo najkratšom možnom čase.

- 6.6 Prenajímateľ berie na vedomie, že pre Nájomcu je dôležité, aby prenajaté priestory boli počas trvania nájomného vzťahu spôsobilé pre riadny výkon administratívnych činností, ktoré budú vykonávať zamestnanci Nájomcu. Z tohto dôvodu je najmä nevyhnutné, aby priestory počas celej doby nájmu spĺňali základné požiadavky na pracovisko z hľadiska ochrany zdravia (funkčné ústredné kúrenie, funkčná klimatizácia, dodávky pitnej vody apod.). Z uvedeného dôvodu, sa zmluvné strany dohodli, že v prípade porušenia bodu 6.5 tejto zmluvy zo strany Prenajímateľa je Nájomca oprávnený účtovať Prenajímateľovi zmluvnú pokutu za nevyužitelnú plochu vo výške 0,30 EUR/m² za každý deň omeškania s odstránením vady po uplynutí príslušnej lehoty na opravu.
- 6.7 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že ak si Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť podľa bodu 6.5 ani v dodatočnej lehote 2 pracovných dní, má Nájomca okrem iných práv z toho plynúcich, právo vykonať príslušnú opravu svojpomocne a Prenajímateľ je povinný uhradiť preukázateľné náklady na takúto opravu do 7 dní od predloženia vyúčtovania.

VII.

Osobitné ustanovenia

- 7.1 Akékoľvek stavebné úpravy v nebytových priestoroch môže Nájomca uskutočniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Súhlas Prenajímateľa so stavebnými úpravami nesmie byť bez vážnych dôvodov odmietnutý alebo odložený. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, Nájomca je oprávnený vykonať stavebnú úpravu Predmetu nájmu len v tom prípade, ak si rozsah stavebnej úpravy Zmluvné strany dohodnú pred jej realizáciou na základe vykonávacieho projektu zrealizovaného spôsobilým projektantom písomnou formou. V prípade, že Nájomca počas doby nájmu použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu Predmetu nájmu, Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca uplatňoval príslušné účtovné odpisy vo svojom účtovníctve počas trvania nájmu. Po skončení nájmu sa Nájomca zaväzuje dať na svoje náklady prenajaté priestory do pôvodného stavu, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak alebo ak by zrejme pri plnení tejto povinnosti zo strany Nájomcu mohlo dôjsť k značnému poškodeniu Predmetu nájmu.
- 7.2 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými a účinnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a najmä protipožiarnymi predpismi.
- 7.3 Nájomca sa v čase platnosti a účinnosti tejto Zmluvy zaväzuje zabezpečiť a dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 314/2001 Z. z.“) a zároveň je povinný oboznámiť sa s požiarne poplachovými smernicami a požiarnym evakuačným plánom objektu Prenajímateľa a zodpovedá za ich dodržiavanie.
- 7.4 Nájomca je povinný zabezpečovať a znášať náklady súvisiace so zabezpečením protipožiarnych opatrení v Predmete nájmu. Dbá, aby boli vykonané úkony súvisiace s požiarnou ochranou v zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky Ministerstva vnútra SR 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
- 7.5 Nájomca sa zaväzuje, že pri svojej činnosti v prenajatých priestoroch bude v celom rozsahu plniť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných predpisov v týchto priestoroch.
- 7.6 Nájomca zodpovedá za čistotu a údržbu v prenajatých priestoroch. Nájomca berie na vedomie, že od vstupných dvier do prenajatého priestoru bude mať Prenajímateľ kľúč, resp. v prípade elektronického zabezpečenia bude mať Prenajímateľ bezpečnostný kód pre odblokovanie EZS, avšak s výnimkou živeľnej pohromy alebo podozrenia zo spáchania

trestnej činnosti tretích osôb, má Prenajímateľ právo vstúpiť na Predmet nájmu len s predchádzajúcim súhlasom Nájomcu a výlučne v sprievode zamestnanca alebo inej poverenej osoby Nájomcu. O každom vstupe podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy je Prenajímateľ povinný bezodkladne informovať Nájomcu. V prípade zabezpečenia prenajatých priestorov vlastným zámkom je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi v uzatvorenej obálke náhradný kľúč.

- 7.7 Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi na požiadanie prístup na Predmet nájmu za účelom kontroly jeho technického stavu, odpočtu spotreby médií a preverenia dodržiavania zmluvných podmienok nájmu Nájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať kontrolu Predmetu nájmu vždy za účasti povereného zamestnanca Nájomcu.
- 7.8 Nájomca je oprávnený používať adresu prenajatých priestorov (Mäsiarska č. 11, Košice) na svojich hlavičkových listoch a tlačivách, informačných listoch, prospektoch, webovom portáli, v propagačných materiáloch a pod. V prípade potreby Nájomcu Prenajímateľ vystaví súhlas s registráciou adresy prenajatých priestorov do príslušného verejného registra.
- 7.9 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať a vyčistiť Predmet nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu v zmysle ustanovenia čl. IX. bod 9.2 tejto Zmluvy. V prípade, že Nájomca nesplní túto povinnosť, uskutoční to Prenajímateľ na náklady a zodpovednosť Nájomcu. O odstránení prípadných interiérových úprav, ktoré uskutočnil Nájomca so súhlasom Prenajímateľa sa dohodnú Zmluvné strany pri ukončení nájmu. Dohoda musí mať písomnú formu.

VIII. Poistenie

- 8.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť je poistená voči požiaru, statickým poruchám z vplyvu prírodných živlov v rozsahu 3.200.000,- EUR podľa platnej poisťnej zmluvy; predmetné poistné krytie však nezabýva Prenajímateľa zodpovednosťou za náhradu škody Nájomcovi.
- 8.2 V prípade vzniku poisťnej udalosti je Nájomca povinný o tejto udalosti bezodkladne informovať Prenajímateľa.
- 8.3 Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu.
- 8.4 Nájomca je povinný uzavrieť poistenie zodpovednosti za škodu právnických osôb, spôsobenú tretím osobám.

IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých zmenách podstatných pre nájom.
- 9.2 Nájomca je povinný po ukončení doby nájmu odovzdať nebytové priestory Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebovaniu primeranému dobe nájmu, s prihliadnutím na Prenajímateľom vopred odsúhlasené a Nájomcom realizované stavebné úpravy. Pri preberaní nebytových priestorov pri skončení doby nájmu, Nájomca priestory odovzdá Prenajímateľovi protokolárne v deň skončenia Nájmu a zaväzuje sa vyrovnať svoje finančné záväzky, ktoré má voči Prenajímateľovi najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa skončenia Nájmu.
- 9.3 Pokiaľ spôsobí Nájomca alebo v prenajatých priestoroch, alebo na zariadení a vybavení priestorov Prenajímateľovi, či iným subjektom užívajúcim nebytové priestory objektu škodu, je povinný ju nahradiť v plnom rozsahu.
- 9.4 Nájomca je oprávnený umiestňovať svoje informačné tabule v budove, ako i na priečelí budovy s tým, že zabezpečí ich súlad s estetickým výzorom budovy a všetky potrebné legislatívne vyjadrenia a odsúhlasenia orgánov štátnej správy, pamiatkového úradu a samosprávy k ich osadeniu. Nájomca je oprávnený umiestniť svoju poštovú schránku na bránu budovy Prenajímateľa, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza.

- 9.5 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti vyplývajúce z právneho vzťahu založeného touto Zmluvou (najmä faktúry, výpoveď, odstúpenie od tejto Zmluvy alebo uplatnenie náhrady škody) sa budú považovať za doručené aj v prípade, ak sa doporučená zásielka zaslaná na adresu sídla Prenajímateľa/ Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy vráti odosielateľovi ako neprevzatá (napríklad z dôvodu odopretia prevzatia písomnosti alebo neprevzatia písomnosti v odbernej lehote, prípadne z dôvodu neznámeho adresáta); v uvedenom prípade sa písomnosť považuje za doručenú dňom, keď bola odosielateľovi listová zásielka vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
- 9.6 Vzájomné práva a povinnosti Zmluvných strán bližšie nešpecifikované v tejto Zmluve, týkajúce sa nájomného vzťahu sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných na území SR. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti Zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej Zmluvy sa Zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami.
- 9.7 Nájomca je povinný umožniť obhliadku predmetných nebytových priestorov pre ďalších záujemcov o nájom najskôr 3 mesiace pred dohodnutým ukončením Nájomu.
- 9.8 Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a doplnky zmluvy možno robiť len písomným dodatkom.
- 9.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzatvorená na základe prejavu slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok.
- 9.10 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom nájomca dostane tri vyhotovenia a prenajímateľ jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
- 9.11 Táto Zmluva podlieha povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov; zverejnenie je povinný zabezpečiť Nájomca.
- 9.12 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01. 07. 2022. V prípade, ak dôjde k jej zverejneniu v súlade s bodom 9.10 tohto článku Zmluvy po dátume podľa predchádzajúcej vety, Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.
- 9.13 Príloha:
Príloha č. 1 – Pôdorys III. NP s vyznačením Predmetu nájmu
Príloha č. 2 – Preberací protokol

V Košiciach, dňa

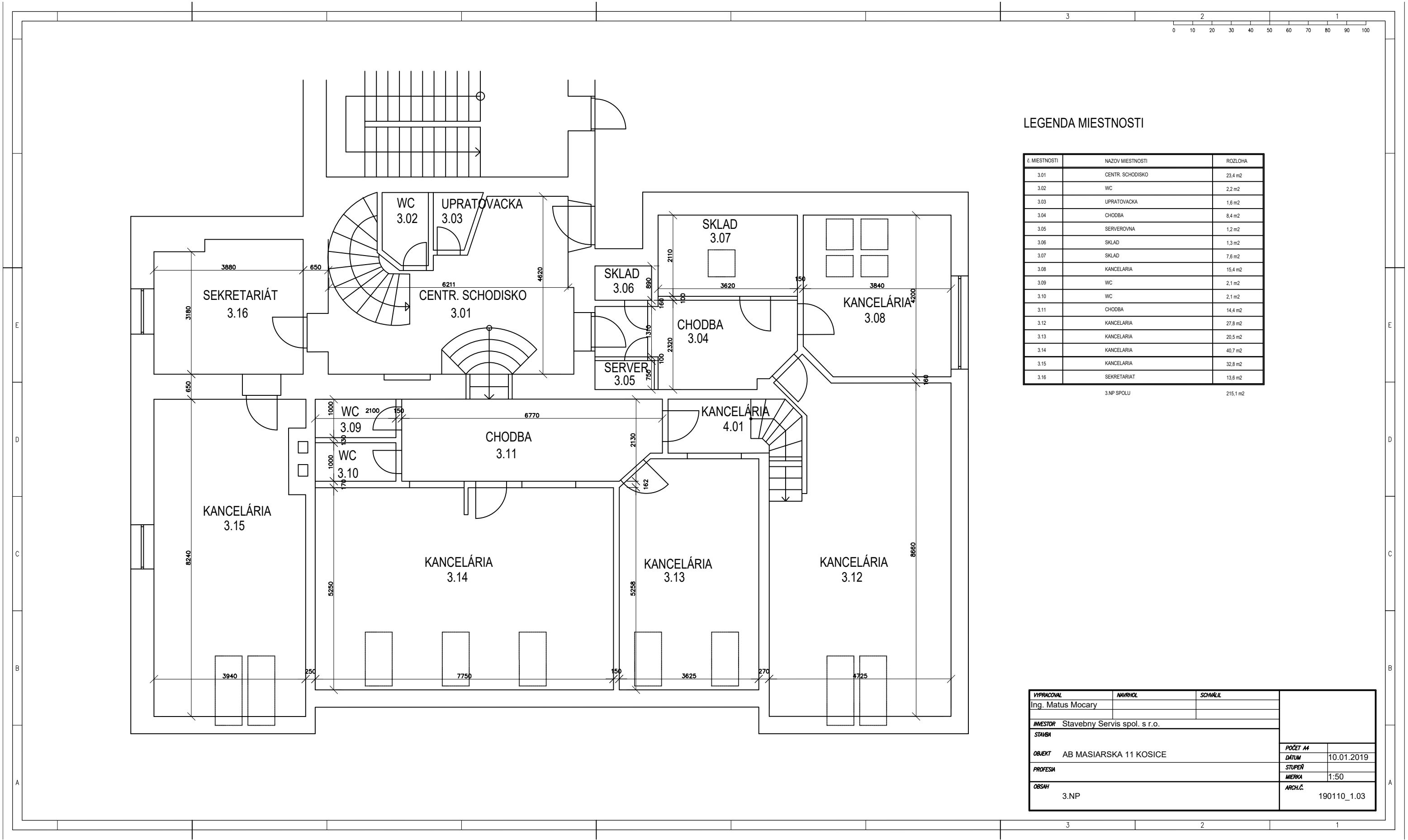
Prenajímateľ
STAVEBNÝ SERVIS, spol. s.

.....
Ing. Miroslav Močáry
konateľ

V Košiciach, dňa

Nájomca
**Univerzita Pavla Jozefa Šafárika
v Košiciach**

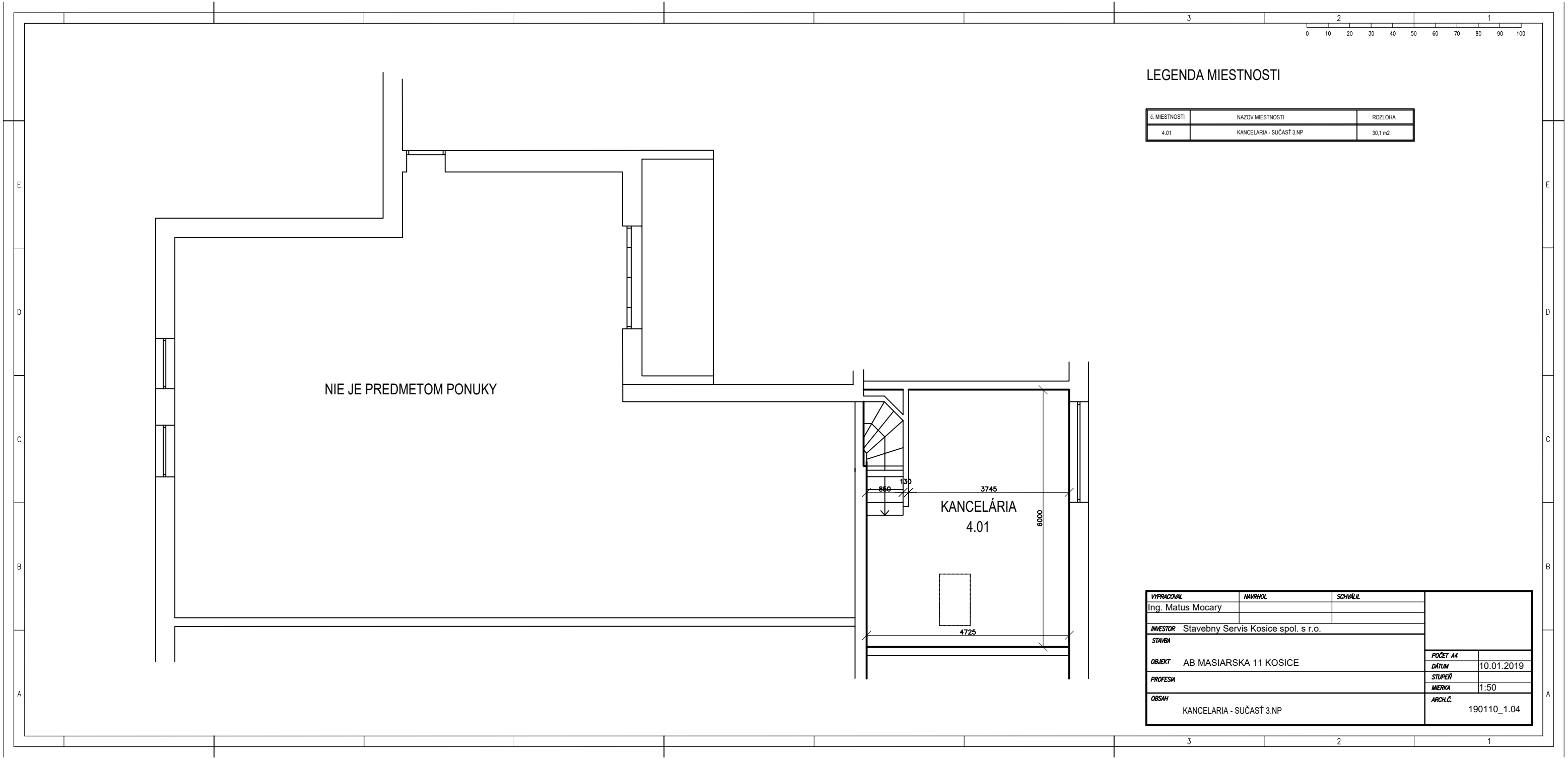
.....
prof. RNDr. Pavol Sovák, CSc.
rektor



LEGENDA MIESTNOSTI

Č. MIESTNOSTI	NAZOV MIESTNOSTI	ROZLOHA
3.01	CENTR. SCHODISKO	23,4 m2
3.02	WC	2,2 m2
3.03	UPRATOVACKA	1,6 m2
3.04	CHODBA	8,4 m2
3.05	SERVEROVNA	1,2 m2
3.06	SKLAD	1,3 m2
3.07	SKLAD	7,6 m2
3.08	KANCELARIA	15,4 m2
3.09	WC	2,1 m2
3.10	WC	2,1 m2
3.11	CHODBA	14,4 m2
3.12	KANCELARIA	27,8 m2
3.13	KANCELARIA	20,5 m2
3.14	KANCELARIA	40,7 m2
3.15	KANCELARIA	32,8 m2
3.16	SEKRETARIAT	13,6 m2
3.NP SPOLU		215,1 m2

VYPRACOVAL		NAVRIEHL	SCHVALIL		
Ing. Matus Mocary					
INVESTOR Stavebný Servis spol. s r.o.					
STAVBA					
OBJEKT		AB MASIARSKA 11 KOSICE			
PROFESIA					
OBSAH		ARCH.Č.			
3.NP		190110_1.03			



LEGENDA MIESTNOSTI

č. MIESTNOSTI	NAZOV MIESTNOSTI	ROZLOHA
4.01	KANCELARIA - SUČASŤ 3.NP	30,1 m2

VYPRACOVAL	NAVROBIL	SCHVÁLIL		
Ing. Matus Mocary				
INVESTOR Stavebný Servis Kosice spol. s r.o.				
STAVBA				
OBJEKT	AB MASIARSKA 11 KOSICE		POČET A4	
			DATUM	10.01.2019
PROFESIA			STUPEN'	
			MIERKA	1:50
OBSAH	KANCELARIA - SUČASŤ 3.NP		ARCH.Č.	190110_1.04

Preberací protokol

STAVEBNÝ SERVIS, spol. s.r.o. Košice

so sídlom: Moyzesova 38, 040 11 Košice , korešp. adresa: Gelnická 51, 040 11 Košice

Zastúpený: pre zmluvné veci: Ing. Miroslav Močáry tel., stavebos@gmail.com

pre veci správy a tech. údržby: Adam Piricky

(ďalej ako „odovzdávajúci“)

a Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach

so sídlom: Šrobárova 2, 041 80 Košice, IČO: 00397768

Zastúpený:

(ďalej ako „preberajúci“)

Odovzdávajúci v zmysle Zmluvy o nájme odovzdáva Preberajúcemu predmet nájmu - časť nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ul. Mäsiarska 11 v Košiciach, v užívaní schopnom stave.

El. energia bude účtovaná podľa skutočne odobraného množstva v kWh odčítaného z podružného elektromeru. Odpočet a vyúčtovanie sa vykonáva pravidelne každé tri mesiace,

Vstup pre 2 vozidlá na 2 rezidentské karty cez rampu.

Závady – výhrady:

Preberajúci ďalej preberá:

- kľúče od vstupnej drevenej brány v počte 2 ks

- kľúče od presklených dverí do priestorov 1.06 od dufartu 2 ks

- kľúče od kancelárie č.

- čipové rezidentské karty pre vstup na odstavnú plochu á 20.- €/ks depozit (hotovosť) 2 ks -

Stavy médií:

odpočet elektromera III.NP: č. N

stav :

kWh

V Košiciach, dňa2022

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

Ing. Miroslav Močáry