

UNIVERZITA PAVLA JOZEFA ŠAFÁRIKA V KOŠICIACH



Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach**
Šrobárova 2, 041 80 Košice
Štatutárny orgán: prof. RNDr. Pavol Sovák, CSc. – rektor
IČO: 00397768
DIČ: 2021157050
IČ DPH: SK 2021157050
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK11 8180 0000 0070 0007 4335 – nájomné
IBAN: SK48 8180 0000 0070 0024 1770 – energie

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **ORIGUT s.r.o.**
Brestova 13
040 14 Košice – Košická Nová Ves
Štatutárny orgán: Vladimír Nigut - konateľ
IČO: 44 887 825
DIČ: 2022863084
IČ DPH: SK2022863084
Tel. kontakt: 0905 478 774

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj „zmluvné strany“)

Čl. II Právne predpisy

Vzájomné vzťahy oboch zmluvných strán sa riadia ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ust. zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov,

vyhl. Ministerstva financií č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o cenách v znení neskorších predpisov.

Čl. III

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v Košiciach, LV 1167, k. ú.: Košice - Severné mesto, Okres: Košice I, a to stavby - radovej garáže, súp. č. 3368 na parc. č. 1428/3 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 627 m², druh ch. n.: chránený areál.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory – garáže č. 119 spolu o výmere 117,60 m², nachádzajúce sa v nehnuteľnosti podľa ods. 1 tohto článku zmluvy, za účelom garážovania vlastných motorových vozidiel nájomcu, príp. skladovania nehorľavého materiálu (ďalej spolu len „predmet nájmu“ alebo „prenajaté priestory“).
3. Nájomca je uzrozumený s tým, že prenajaté priestory sa nachádzajú v Chránenom areáli Košická botanická záhrada so 4. stupňom ochrany, ktorý bol vyhlásený Všeobecne záväznou vyhláškou Krajského úradu v Košiciach č. 1/2002 zo dňa 21. 03. 2002.
4. Nájomca je v nadväznosti na ods. 3 tohto článku zmluvy povinný dodržiavať ustanovenia zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, ako aj ďalšie právne predpisy, vzťahujúce sa na príslušný stupeň územnej ochrany. V prípade porušenia tohto ustanovenia je prenájomca oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy s účinkami podľa čl. IV ods. 5 tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený žiadať, aby nájomca nahradil prenájomcovi škodu, spočívajúcu v zaplatení peňažnej sankcie, ktorá bola prenájomcovi uložená štátnym orgánom alebo orgánom verejnej moci v dôsledku porušenia predpisov podľa ods. 4 tohto článku zmluvy nájomcom.

Čl. IV

Doba a skončenie nájmu

1. Nájom bol dojednaný na dobu určitú od 15. 10. 2019 do 30. 09. 2020.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah je možné pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, skončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou za podmienok uvedených v ods. 3 tohto článku zmluvy,
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodov určených zákonom alebo touto zmluvou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah je možné skončiť výpoveďou bez udania dôvodu. Výpoveď musí byť písomná. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak:
 - a) nájomca predmet nájmu užíva takým spôsobom, že prenájomcovi vznikla alebo hrozí vznik škody,

- b) nájomca aj napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - c) nájomca nezaplatil nájomné alebo platby za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy v plnom rozsahu v lehote splatnosti,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám,
 - e) je to uvedené v niektorom ustanovení tejto zmluvy.
5. Oznámenie o odstúpení musí byť doručené druhej zmluvnej strane, inak je neplatné. Doručenie oznámenia o odstúpení sa preukazuje potvrdením príjemcu na doručenke, okrem prípadu podľa ods. 6 tohto článku zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy a v prípade podľa ods. 6 tohto článku zmluvy dňom, kedy bolo toto oznámenie odosielateľovi vrátené, i keď sa adresát o tom nedozvedel. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší, a to odo dňa účinnosti odstúpenia.
6. 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 podľa čl. I 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 doručенú dňom, keď bola odosielateľovi listová zásielka vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
7. V prípade, ak začne nájomca užívať predmet nájmu pred účinnosťou tejto zmluvy, bude dané užívanie predmetu nájmu až do nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy klasifikované zo strany prenajímateľa ako bezdôvodné obohatenie v zmysle ustanovenia § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi v najbližšej faktúre spolu s nájomom za príslušné obdobie. Výška bezdôvodného obohatenia zodpovedá alikvotnej časti dohodnutého nájomného.

Čl. V Nájomné

1. Ročné nájomné predstavuje v zmysle zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhl. Ministerstva financií SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a Rozhodnutia rektora č. 9/2014, ktorým sa vydávajú Pravidlá prenajímania majetku Univerzity Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach a určovania minimálnej výšky nájmu v platnom znení, sumu vo výške 40, - €/m²/rok bez DPH.
Cena nájmu: 1 176,- € bez DPH/štvrtrok; DPH: 20 %, **1 411,20 € s DPH/štvrtrok**
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné štvrťročne na základe faktúr prenajímateľa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v banke uvedený v čl. I tejto zmluvy. V prípade, ak nájomný vzťah nebude trvať po celé obdobie príslušného štvrťroka, nájomca sa zaväzuje uhradiť pomernú časť nájomného.
3. Spotreba energie bude fakturovaná nájomcovi štvrťročne na základe skutočného odberu zisteného odpočtom z podružného merača spotreby elektrickej energie. Za účelom inštalácie meračov a odpočtu stavov spotreby elektrickej energie sa nájomca zaväzuje umožniť zamestnancom prenajímateľa prístup na predmet nájmu. V prípade, ak nájomný vzťah nebude trvať po celé obdobie príslušného štvrťroka, nájomca sa zaväzuje uhradiť pomernú časť uvedených platieb.

4. Faktúry nájomného a platieb podľa ods. 3 tohto článku zmluvy budú vystavené a doručené nájomcovi vždy do 15. dňa prvého mesiaca nasledujúceho štvrťroka, za ktorý sa nájomné a platby podľa predchádzajúcej vety platia. Zmluvné strany sa dohodli na 14 dňovej lehote splatnosti faktúr. Lehota splatnosti faktúry začína plynúť nasledujúci deň po jej doručení. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa. V prípade, ak nájom nebude trvať počas celého obdobia príslušného štvrťroka, nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť pomernú časť nájomného a platieb podľa ods. 3 tohto článku zmluvy.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo platieb uvedených v ods. 3 tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.

Čl. VI

Ostatné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený používať prenajaté priestory len na účel dohodnutý touto zmluvou. Zmluvné strany môžu formou dodatku k tejto zmluve dohodnúť iný účel užívania predmetu zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený prenajaté priestory prenechať tretím osobám do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, prípadne iného spôsobu užívania.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy a vykonávať iné zmeny na prenajatých priestoroch bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) starať sa o prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - b) zabezpečiť bežnú údržbu v prenajatých priestoroch tak, aby nedochádzalo počas trvania tejto zmluvy k poškodeniu alebo zničeniu prenajatých priestorov,
 - c) nahradiť škodu ním spôsobenú. Spôsobenú škodu nahradí nasledovným spôsobom:
 - uvedením do pôvodného stavu,
 - uhradením prenajímateľom stanovenej čiastky na účet prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný sprístupniť zamestnancom prenajímateľa predmet nájmu za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, za účelom výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania opráv a za účelom odpočtu meračov energií.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
7. 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 a zároveň je povinný oboznámiť sa s požiarne poplachovými smernicami a požiarnym evakuačným plánom objektu prenajímateľa a zodpovedá za ich dodržiavanie.
8. 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.

9. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí ochranu vlastného majetku vneseného do prenajatých priestorov, ako aj prenajatého majetku.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca počas trvania nájomného vzťahu zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť svojich technických zariadení, pričom sa touto zmluvou zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, a to na vlastné náklady.
11. Nájomca je povinný zabezpečovať revízie všetkých elektrických zariadení, ktoré umiestnil v prenajatých priestoroch, a to z hľadiska ich bezpečnosti pred úrazom elektrickým prúdom v zmysle platných a účinných právnych a technických noriem. Nájomca je povinný zaslať prenajímateľovi kópiu platnej správy o vykonaní pravidelnej prehliadky a odbornej skúšky (revíznej správy) ku každému elektrickému zariadeniu nachádzajúcemu sa v prenajatých priestoroch, a to bezodkladne po jej získaní alebo kedykoľvek na základe žiadosti prenajímateľa. V prípade porušenia tohto odseku zmluvy je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
12. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu na veciach umiestnených v prenajatých priestoroch, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu alebo osôb, ktoré sa v prenajatých priestoroch so súhlasom nájomcu nachádzajú, okrem prípadu, ak sa preukáže, že prenajímateľ túto škodu zavinil.
13. Nájomca zabezpečí, aby všetky osoby zdržujúce sa v prenajatých priestoroch dodržali zákaz fajčenia.
14. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých priestorov postupovať tak, aby nedošlo k úniku ropných (pohonných) alebo iných znečisťujúcich látok. V prípade ich úniku o tejto skutočnosti bezodkladne upovedomí prenajímateľa a zabezpečí okamžité odstránenie týchto látok na svoje náklady.
15. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní prenajatých priestorov zabezpečí vo vlastnom mene, na svoju zodpovednosť a náklady nakladanie so vzniknutými odpadmi v zmysle zák. č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ďalších predpisov.
16. Nájomca nesmie na predmete nájmu skladovať škodlivé látky, materiál znečisťujúci životné prostredie ani vyvíjať činnosť, pri ktorých také látky vznikajú a nesmie na ňom skladovať horľavé alebo požiarne nebezpečné látky, manipulovať s nimi a s otvoreným ohňom.
17. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať vypratane a vyčistené priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30,- € za každý aj začatý deň omeškania so splnením povinnosti podľa predchádzajúcej vety. V prípade, ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu pred účinnosťou tejto zmluvy alebo počas jej trvania, budú zmluvné strany postupovať v súlade s ust. § 667 zák. č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Ak nájomca vykonal zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu; to neplatí, ak by zrejme pri plnení tejto povinnosti zo strany nájomcu muselo dôjsť k značnému poškodeniu predmetu nájmu.

18. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na trvanie tejto zmluvy a na dodržiavanie práv a riadne plnenie povinností z nej vyplývajúcich.
19. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- Eur za každé porušenie niektorej z povinností podľa čl. III ods. 5 alebo ods. 1 až 16 tohto článku zmluvy. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť iba formou písomných dodatkov, ktoré budú tvoriť nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, pričom nájomca dostane jedno vyhotovenie a prenajímateľ tri vyhotovenia tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 15. 10. 2019, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.
4. 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.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

.....
nájomca

.....
prenajímateľ