

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** **SENZOR, s.r.o.**
Sídlo: Park Angelinum 19, 040 01 Košice
Štatutárny orgán: Ing. Michal Makó - konateľ
IČO: 31 687 482
DIČ: 2020485720
IČ DPH: SK2020485720
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK56 7500 0000 0002 8325 6013
Kontaktné údaje: e-mail: michal.mako@senzor.sk, tel. 0904 545 999
(ďalej len „prenajímateľ“)

- 2. Nájomca:** **Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach**
Sídlo: Šrobárova 2, 041 80 Košice
Štatutárny orgán: prof. RNDr. Pavol Sovák, CSc. – rektor
IČO: 00397768
DIČ: 2021157050
IČ DPH: SK 2021157050
Bankové spojenie:
IBAN: SK11 8180 0000 0070 0007 4351
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj „zmluvné strany“)

Vedľajší účastníci:

Ing. Adrián Kapko

narodený, trvale bytom

Marta Kapková, rod. Tomčíková

narodená, trvale bytom:

Čl. II Právne predpisy

Vzájomné vzťahy zmluvných strán sa riadia ust. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), zákona č. 18/1996 Z. z o cenách v znení neskorších predpisov a 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 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Košiciach, evidovanej na LV 12147, k. ú.: Letná, Okres: Košice I, Obec: Košice – Staré Mesto, a to

stavby, súp. č. 1195 na parc. č. 250/3 – zastavané plochy a nádvorie o výmere 1 679 m², evidovanej na LV č. 12186.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nehnuteľnosť podľa ods. 1 tohto článku zmluvy o výmere podlahovej plochy v celkovej výmere 942 m², v zmysle špecifikácie priestorov, ktorá tvorí Prílohu č. 1 a situačného plánu, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy, vrátane jej spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva (ďalej len „predmet nájmu“). Prílohy č. 1 a č. 2 tvoria nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu podľa ods. 2 tohto článku zmluvy výlučne na administratívne (kancelárske) a skladové účely.

Čl. IV

Doba a skončenie nájmu

1. Nájom bol dojednaný na dobu určitú na jeden rok, t.j. od 10.08.2020 do doby nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Košice, odbor katastrálny o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti k predmetu nájmu uvedeného v čl. III ods. 1 tejto zmluvy v prospech vedľajších účastníkov tejto zmluvy.
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 škoda,
 - b) nájomca aj napriek opakovanému písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - c) nájomca nezaplatil nájomné v plnom rozsahu ani po uplynutí 30 dní od lehoty splatnosti,
 - d) 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 doručke, 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 prenájomcu 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 doručenú dňom, keď bola odosielateľovi listová zásielka vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Čl. V

Nájomné

1. Zmluvné strany dohodli nájomné 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 sumu vo výške 90,- €/m²/rok.
Výpočet:
 $678 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 61\,020,- \text{ €/rok, t.j. } 167,18 \text{ €/deň.}$

- Nájomné predmetu nájmu tejto zmluvy je v zmysle ust. § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné na základe faktúry prenajímateľa po skončení doby nájmu bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v banke uvedený v čl. I tejto zmluvy.
 3. Faktúry nájomného budú vystavené prenajímateľom a doručené nájomcovi vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, za ktorý sa nájomné platí. Zmluvné strany sa dohodli na 30 - 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.
 4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň meškania.
 5. Nájomca má právo na zľavu z nájomného, ak pre vady, ktoré zavinil prenajímateľ, a ktoré nespôsobil nájomca, nemôže predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom.

Čl. VI

Ostatné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou. Zmluvné strany môžu formou dodatku k tejto zmluve dohodnúť iný účel užívania predmetu zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu tretím osobám.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy a vykonávať iné zmeny na prenajatých priestoroch bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - b) zabezpečiť drobné opravy predmetu nájmu tak, aby nedochádzalo počas trvania tejto zmluvy k jeho poškodeniu alebo zničeniu; za týmto účelom sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi na jeho žiadosť potrebnú konzultačnú a poradenskú činnosť pri realizácii uvedených opráv; na účely zmluvy sa drobnými opravami predmetu nájmu rozumejú opravy predmetu nájmu, ktoré v každom jednotlivom prípade nepresiahnu 150,- €.
5. Prenajímateľ touto zmluvou udeľuje nájomcovi súhlas na vykonanie stavebných úprav v rozsahu: realizácia rozvodov slaboprádov, prístupového a kamerového systému, napojenie objektu na optický kábel, posun drevených, resp. SDK priečok.
6. Nájomca je povinný sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, za účelom výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania opráv.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
8. Nájomca sa v čase platnosti a účinnosti tejto zmluvy zaväzuje zabezpečiť a dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
9. Nájomca sa zaväzuje, že pri svojej činnosti v predmete nájmu 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, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
10. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady vykonávať revízie a odborné skúšky všetkých plynových, elektrických, technických a požiarne-technických zariadení, ktoré tvoria súčasť predmetu nájmu, a to v rozsahu a termínoch stanovených platnými a účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

11. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí ochranu vlastného majetku vneseného do prenajatých priestorov, ako aj prenajatého majetku.
12. 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.
13. Nájomca zabezpečí, aby všetky osoby zdržujúce sa v predmete nájmu dodržali zákaz fajčenia.
14. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní predmetu nájmu 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.
15. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať vypratané a vyčistené priestory predmetu nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
16. 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.

Čl. VII

Vyššia moc

1. Za vyššiu moc sa považuje prekážka brániaca riadnemu a včasnému plneniu povinností podľa tejto zmluvy, ktorá nie je závislá od vôle zmluvných strán, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a ďalej, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala.
2. Ak niektorej zo strán bráni v plnení jej povinností podľa tejto zmluvy prekážka vyššej moci, je táto zmluvná strana povinná podať písomné oznámenie o takejto prekážke druhej zmluvnej strane a špecifikovať povinnosti, ktoré nemôže plniť z dôvodu vyššej moci. Oznámenie musí byť podané písomne a bezodkladne, najneskôr do 5 pracovných dní po tom, čo zmluvná strana získala vedomosť o prekážke vyššej moci. Zmluvná strana bude ospravedlnená z plnenia tých povinností, ktoré uviedla v predmetnom oznámení, a to počas doby trvania prekážky tvoriacej vyššiu moc.
3. Zmluvná strana, ktorá nemohla plniť svoje povinnosti z dôvodu prekážky vyššej moci, je povinná s prihliadnutím na okolnosti prípadu vykonať potrebné opatrenia na zmiernenie dôsledkov pôsobenia prekážky vyššej moci na výkon povinností tejto zmluvnej strany podľa zmluvy, a to najmä vyvinúť potrebné úsilie na minimalizáciu omeškania s plnením zmluvných povinností dotknutých prekážkou vyššej moci.
4. Bezodkladne po skončení trvania prekážky vyššej moci je zmluvná strana, ktorej táto prekážka bránila v plnení povinností, povinná oznámiť druhej zmluvnej strane skončenie jej trvania.

Čl. VIII

Zvláštne dojednania

1. Prenajímateľ uzavrel 21. júla 2020 s vedľajšími účastníkmi tejto zmluvy Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - predmetu nájmu, uvedeného v čl. III ods. 1 tejto zmluvy, ktorou sa zaviazal previesť vlastnícke právo k predmetu nájmu na vedľajších účastníkov (kúpna zmluva). Vedľajší účastníci ako kupujúci nadobudnú vlastnícke právo k predmetu nájmu dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu – katastrálneho odboru, ktorým povolí vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcich.
2. Vedľajší účastníci prejavujú vôľu nastúpiť do právnych vzťahov uzatvorených touto nájomnou zmluvou v právnom postavení prenajímateľa, a z toho dôvodu vyjadrujú súhlas s týmto právnym úkonom – uzavretím nájomnej zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie skutočnosti uvedené v ods. 1 a 2 tohto článku a vyjadruje vôľu byť v nájomnom vzťahu s vedľajšími účastníkmi ako prenajímateľmi za rovnakých zmluvných podmienok, ktoré tvoria obsah tejto zmluvy.

4. Zmluvné strany berú na vedomie existujúcu právnu situáciu a vyjadrujú vôľu za týchto okolností uzavrieť nájomnú zmluvu.

Čl. IX

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 piatich vyhotoveniach, pričom nájomca dostane tri vyhotovenia, prenajímateľ jedno vyhotovenie a vedľajší účastníci jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 10. 08. 2020, nie však skôr ako dňom jej zverejnenia podľa ods. 4 tohto článku zmluvy.
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.
5. Prílohy:
Príloha č. 1 – Špecifikácia priestorov
Príloha č. 2 - Situačný nákres

V Košiciach dňa

V Košiciach dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

SENZOR, s.r.o.

UPJŠ

.....
Ing. Michal Makó - konateľ

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

Vedľajší účastníci:

.....
Ing. Adrián Kapko

.....
Marta Kapková

Špecifikácia priestorov

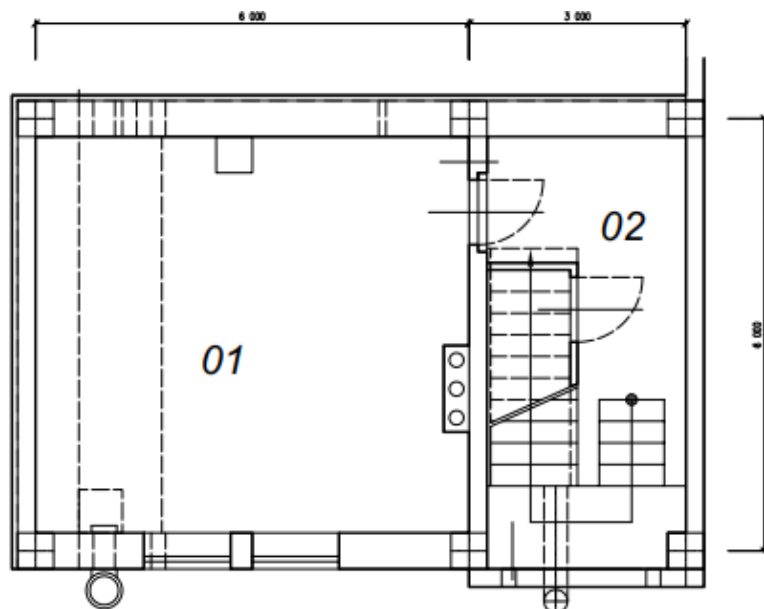
popis miestnosti	plocha v m2	užívateľ
Suterén		
1 - kotolňa	33,00	SENZOR
Prízemie		
1 - mechanická obrobňa	287,00	SENZOR
2 - montážna hala	192,00	UPJŠ
3 - výdaj náradia	20,00	SENZOR
4-7 - sociálne zázemie	61,00	SENZOR
8 - vstupná hala	46,00	UPJŠ
1. poschodie		
1 - 10 kancelárske priestory	274,00	UPJŠ
11 - zasadačka	32,00	UPJŠ
12 - sociálne zázemie	15,00	UPJŠ
13 - archív	8,00	UPJŠ
14 - montáž elektro	35,00	UPJŠ
15 - sklad	76,00	UPJŠ
2. poschodie		
1 - konštrukcia	191,00	SENZOR
2 - zasadačka	38,00	SENZOR
3 - sociálne zázemie	15,00	SENZOR
4 - archív	10,00	SENZOR
5 - sklad	10,00	SENZOR
plocha spolu	1 343,00	

z toho:

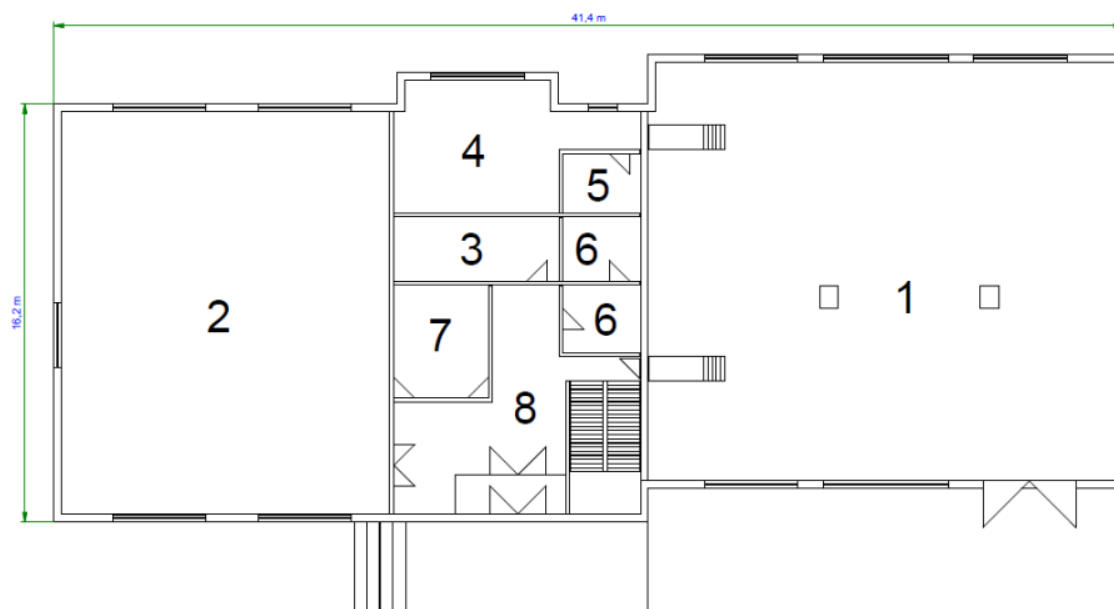
UPJŠ	678,00
SENZOR	665,00

Situačný náčres

Suterén

1 – Kotolňa (33 m²)2 – Schodisko (15,95 m²)

Prízemie

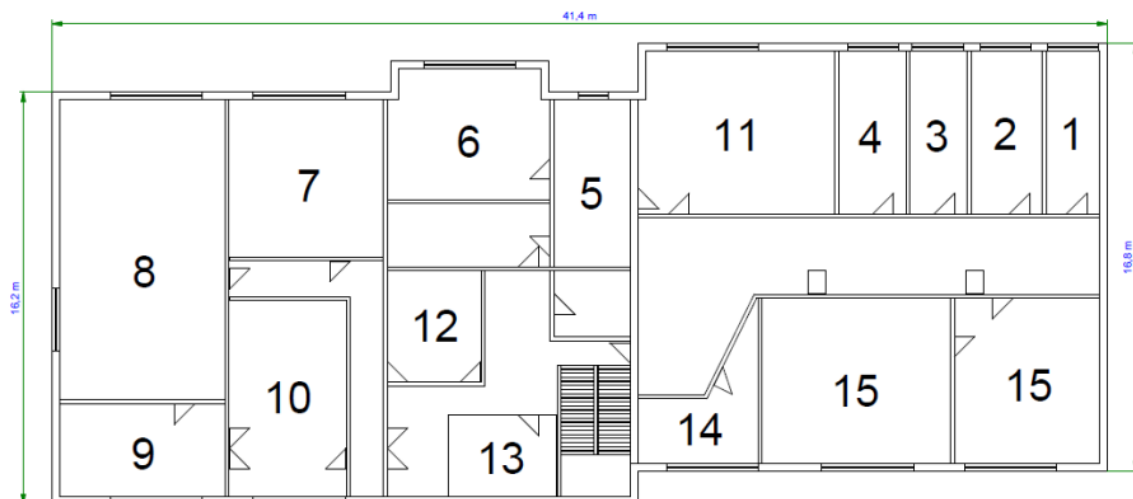
1 – Mechanická obrobňa (287 m²)2 – Montážna hala (192 m²)3 – Výdaj náradia (20 m²)4–7 – Sociálne zázemie (61 m²)8 – Vstupná hala (46 m²)

1. poschodie

1-10 – Kancelárske priestory (274 m²)
11 – Zasadačka (32 m²)

12 – Sociálne zázemie (15 m²)
13 – Archív (8 m²)

14 – Montáž elektro (35 m²)
15 – Sklad (76 m²)



2. poschodie

1 – Konštrukcia (191 m²)
2 – Zasadačka (38 m²)

3 – Sociálne zázemie (15 m²)
4 – Archív (10 m²)

5 – Sklad (10 m²)

