

UNIVERZITA PAVLA JOZEFA ŠAFÁRIKA V KOŠICIACH



Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** **Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach,**
Šrobárova 2, 041 80 Košice
Štatutárny orgán: prof. MUDr. Ladislav Mirossay, DrSc. - rektor
IČO: 00397768
DIČ: 2021157050
IČ DPH: SK2021157050
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
IBAN: SK11 8180 0000 0070 0007 4335 – nájomné
SK48 8180 0000 0070 0024 1770 – energie

- 2. Nájomca:** **AG-2, s.r.o.**
Rastislavova 41, 040 01 Košice
Štatutárny orgán: Michaela Andrejová - konateľka
IČO: 46 254 013
DIČ: 2023310311
IČ DPH: SK202 331311
Bankové spojenie: VÚB
IBAN: SK 50 0200 0000 0031 8061 9153
kontakt: t. č.: 0915 454 122 email: ag2pekarne@gmail.com
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Košice I. vložka
č. 28071/V, odd. Sro

Čl. II

Právne predpisy

Vzájomné vzťahy oboch zmluvných strán sa riadia ust. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ust. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník 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 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.

Čl. III

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa na Sládkovičovej ulici v Košiciach, LV 1167, k. ú. Košice - Severné mesto, a to objektu garáží UPJŠ v Košiciach.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu päť parkovacích miest v garážových boxoch č. 1673/3, 1674/3, 1675/3, 1676/3, 1677/3 o celkovej výmere 90 m² za účelom garážovania 5 motorových vozidiel nájomcu (ďalej len „predmet nájmu,“ „prenajaté priestory“ alebo „nebytové priestory“).
3. Nájomca:
 - a) je oprávnený užívať prenajaté priestory len na účel dohodnutý v ods. 2 tohto článku,
 - b) nie je oprávnený v prenajatých priestoroch skladovať akékoľvek horľavé a/alebo výbušné alebo inak nebezpečné látky.

Čl. IV

Doba a skončenie nájmu

1. Nájom bol dojednaný na dobu určitú od 01.08.2015 do 31.07.2016.
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,
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodov určených zák. č. 40/1964 Zb. – Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov alebo touto zmluvou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer okrem dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 1, 2 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, je možné skončiť písomnou výpoveďou i bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajíateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak
 - a) nájomca aj napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s účelom stanoveným v čl. III ods. 3 tejto zmluvy alebo užíva predmet nájmu tak, že prenájomateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda;
 - b) nájomca opakovane neuhradí stanovené nájomné alebo platby uvedené v čl. V tejto zmluvy v plnej výške v lehote splatnosti;
 - c) prenechá nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.
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 čl. VI ods. 13 tejto zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy a v prípade podľa čl. VI ods. 13 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.

Čl. V

Cena a platobné podmienky

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán 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 v súlade s ust. Rozhodnutia rektora č. 9/2014 ktorým sa vydávajú Pravidlá prenajímania majetku Univerzity Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach a určovania minimálnej výšky nájomného v platnom znení vo výške 20,- €/m² /rok bez DPH, t. j. 24,- € s 20 % DPH.

Výpočet:

90 m² x 24,- € = 2 160,- €/rok s DPH t. j. 540,- € s DPH/štvrtročne

2. Nájomca sa zaväzuje hradiť prenajímateľovi náklady na spotrebovanú elektrickú energiu a vodu paušálnou sumou štvrtročne nasledovne:
 - a) náklady na elektrickú energiu vo výške 87,- €/rok; t. j. 21,75 €/štvrtročne,
 - b) náklady na pitnú vodu vo výške 10,- €/rok, t.j. 2,50 €/štvrtročne,spolu vo **výške 97,- €/rok t. j. 24,25 €/Q.**
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a platby uvedené v ods. 1 a 2 tohto článku zmluvy štvrtročne na základe faktúr prenajímateľa. Faktúry budú vystavené a doručené nájomcovi vždy do 15. dňa prvého mesiaca daného štvrtroka.
4. Zmluvné strany sa dohodli na 14 dňovej lehote splatnosti faktúr. Lehota splatnosti faktúry začne plynúť nasledujúcim dňom po jej doručení.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a platby uvedené v ods. 2 tohto článku zmluvy na účet prenajímateľa. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
6. V prípade omeškania s úhradou nájomného a/alebo platieb uvedených v ods. 2 tohto článku sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Uhradením zmluvnej pokuty zo strany nájomcu nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cien za médiá a služby spojené s užívaním nebytových priestorov jednotlivými dodávateľmi, dodatkom k tejto zmluve upraví výšku jednotlivo dohodnutých cien.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nie je oprávnený prenajaté priestory prenechať tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do nájmu, podnájmu, alebo iného užívania. Nájomca nie je oprávnený zaťažiť predmet nájmu záložným právom, vecným bremenom ani ho inak zaťažiť.
2. Nájomca nie je oprávnený v prenajatých priestoroch vykonávať stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) starať sa o prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára;
 - b) zabezpečiť bežnú údržbu v prenajatých priestoroch tak, aby nedochádzalo počas nájomnej doby k poškodeniu alebo zničeniu prenajatých priestorov;
 - c) nahradiť škodu ním spôsobenú v čase ním využívaných prenajatých priestorov.Spôsobenú škodu nahradí nasledovným spôsobom:
 - uvedením do pôvodného stavu v lehote určenej prenajímateľom;
 - uhradením prenajímateľom stanovenej čiastky na účet prenajímateľa v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na úhradu v zmysle tohto ods. zmluvy.
4. Nájomca je povinný sprístupniť zamestnancom prenajímateľa predmet nájmu za účelom preverenia spôsobu využívania predmetu nájmu, za účelom výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania opráv a úprav predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť všetky úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla dôsledkom nadmerného opotrebenia predmetu nájmu nájomcom, prípadne tretími osobami.
7. Bežnú údržbu a bežné opravy je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady minimálne v rozsahu: maľovanie stien, natieranie dverí, údržba podláh, bežná oprava

sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia (vypínače, poistky, ističe, žiarovky), oprava a výmena kovaní a zámkov, ako aj bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté užívanie.

8. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí hygienické udržiavanie, pravidelnú dezinfekciu a deratizáciu prenajatých priestorov.
9. Nájomca sa v čase platnosti 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 sa oboznámiť s požiarne poplachovými smernicami a požiarnym evakuačným plánom objektu a zodpovedá za ich dodržiavanie.
10. Nájomca sa zaväzuje, že pri svojej činnosti v prenajatých priestoroch bude v celom rozsahu plniť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných predpisov v týchto priestoroch.
11. Nájomca zabezpečí ochranu vlastného majetku, vneseného do prenajatých priestorov ako aj prenajatého majetku na vlastné náklady. Nájomca odovzdá do požiarnej skrinky umiestnenej na vrátnici objektu zapečatené kľúče od prenajatého priestoru za účelom ich použitia v prípade požiaru alebo živelného pohromy. Použitie kľúčov bude evidované.
12. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať vypratane a vyčistené priestory.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti vyplývajúce z právneho vzťahu založeného touto zmluvou (najmä faktúry, výpoved', odstúpenie od tejto zmluvy alebo uplatnenie náhrady škody) sa budú považovať za doručené aj v prípade, ak sa doporučená zásielka adresovaná na adresu sídla druhej zmluvnej strany 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 doručenie dňom, keď bola odosielateľovi listová zásielka vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ tri vyhotovenia tejto zmluvy.
2. Túto zmluvu je možné meniť iba formou písomných dodatkov, ktoré budú tvoriť nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv ÚV SR.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Za nájomcu:

Za prenajímateľa

.....
Michaela Andrejová
konateľka

.....
prof. MUDr. Ladislav Mirossay, DrSc.
rektor

Príloha č. 1

Výpočtový list spotreby energií

1. Elektrická energia :

Odhadnutá spotreba v garážových boxoch: 497 kWh/rok

Náklad za spotrebovanú elektrickú energiu za rok 2014 na odbernom mieste Garáže – Sládkovičova: 10.388,48 €

Spotreba na odbernom mieste Garáže – Sládkovičova: 59.100 kWh

Cena za kWh pre odberné miesto Garáže na Sládkovičovej ulici za rok 2014: 0,175 €/rok

Náklad na elektrickú energiu v garážových boxoch za rok: 497 kWh x 0,175 €/kWh = 86,98 €/rok, zaokrúhlene **87,- €/rok**

2. Studená voda

Odhadnutá spotreba vody v garážových boxoch: 3,8 m³/rok

Jednotková cena vodného a stočného stanovená VVS pre rok 2015: 2,652 €/rok

Náklad na studenú vodu: 2,652 € x 3,8 m³ = 10,08 €/rok, zaokrúhlene **10,- €/rok**

Spolu náklady na energie a médiá ročne:

87,- € + 10,- € = 97,- €

Spolu náklady na energie a médiá kvartálne:

21,75 € + 2,50 € = 24,25 €