

UNIVERZITA PAVLA JOZEFA ŠAFÁRIKA V KOŠICIACH



Zmluva o nájme

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

Čl. I

Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach,**
Šrobárova 2, 041 80 Košice
Štatutárny orgán: prof. RNDr. Pavol Sovák, CSc. - rektor
IČO: 00 397 768
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK11 8180 0000 0070 0007 4335 – nájomné
SK48 8180 0000 0070 0024 1770 – energie

(ďalej len „prenajíateľ“)

- 2. Nájomca:** **MAXTI SK s.r.o.**
Rulandská 1979/27, 04018 Košice
Štatutárny orgán: Krystsina Kautunovich - konateľ
IČO: 54 008 867
DIČ: 2121547384
Kontakt: 0907 958 178, pokekosice@gmail.com

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu „zmluvné strany“)

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, zák. 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, zák. č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych 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.

Čl. III

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy nachádzajúcej sa na Triede SNP č. 1 v Košiciach, k. ú. Košice – Terasa.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere **4 m²**, nachádzajúce sa na 2. poschodí budovy Teoretických ústavov na Triede

SNP č. 1 v Košiciach – IV. sekcia (ďalej len „prenajaté priestory“, „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).

3. Účelom nájmu je zriadenie prevádzky v oblasti poskytovania gastroslužieb za účelom predaja Poke misiek v prenajatých priestoroch pre potreby študentov a učiteľov UPJŠ v Košiciach.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu, spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
5. Zmluvné strany pri odovzdaní prenajatých priestorov do užívania nájomcovi:
 - spíšu odovzdávajúci a preberací protokol, podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán;
 - nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť a umiestniť funkčný podružný merač elektrickej energie za účelom zabezpečenia merania jej skutočnej spotreby v súlade s čl. V ods. 2 písm. a) tejto zmluvy, pričom jeho umiestnenie, funkčnosť a aktuálny stav elektrickej energie podľa merača sa zaznamená v protokole; v prípade nezabezpečenia a nenamontovania funkčného podružného merača elektrickej energie zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený odmietnuť poskytnutie prenajatých priestorov do užívania podľa tejto zmluvy, resp. odovzдание priestorov do nájmu nájomcovi, a to až do momentu preukázateľného splnenia vyššie uvedenej podmienky.

ČI. IV

Doba a skončenie nájmu

1. Nájom bol dojednaný na dobu určitú
 - od 01. 03. 2023; ak dôjde k neskoršiemu odovzdaniu predmetu nájmu nájomcovi do užívania, začiatok doby nájmu je deň odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do užívania podľa odovzdávajúceho a preberacieho protokolu,
 - do 29. 02. 2024.
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 vzťah je možné skončiť výpoveďou z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj výpoveďou bez udania dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ 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 prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda;
 - b) nájomca opakovane neuhradí v lehote splatnosti stanovené nájomné alebo platby podľa čl. V ods. 3 tejto zmluvy v plnej výške;
 - c) prenechá prenajaté priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.
5. Doručenie oznámenia o odstúpení sa preukazuje potvrdením príjemcu na doručenke, okrem prípadu podľa ods. 7 tohto článku zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy a v prípade podľa ods. 7 tohto článku zmluvy dňom, kedy bolo toto oznámenie odosielateľovi vrátené, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
6. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší, a to odo dňa účinnosti odstúpenia.
7. 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 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 doručenu dňom, keď bola odosielateľovi listová zásielka vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

8. 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 je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi faktúrou, vystavenou a zaslanou nájomcovi, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Výška bezdôvodného obohatenia zodpovedá alikvotnej časti dohodnutého nájomného a platieb podľa čl. V ods. 3 tejto zmluvy.

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, 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. 17/2021, ktorým sa vydávajú Pravidlá prenajímania majetku Univerzity Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach a určovania minimálnej výšky nájomného v platnom znení vo výške: **4 m² x 40,- €/m²/rok = 160,- €/rok, 40,- €/štvrtrok.**
2. Nájomca je povinný uhradiť nasledovné platby spojené s užívaním nebytových priestorov:
 - a) za spotrebovanú elektrickú energiu, ktoré bude nájomca uhrádzať vo výške určenej podľa skutočného odberu elektrickej energie zisteného odpočtom z podružného merača spotreby elektrickej energie; podružný merač spotreby elektrickej energie je nájomca povinný zabezpečiť a umiestniť v priestoroch prenajímateľa na svoje náklady v súlade s čl. III ods. 5 tejto zmluvy;
 - b) za spotrebovanú vodu, ktoré bude nájomca hradiť paušálnou sumou vo výške **210,95 € s DPH** za obdobie trvania zmluvy podľa čl. IV ods. 1 tejto zmluvy,
 - c) za spotrebované teplo (ÚK + TÚV), ktoré bude nájomca hradiť paušálnou sumou vo výške **32,85 € s DPH** za obdobie trvania zmluvy podľa čl. IV ods. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomné a platby podľa ods. 2 tohto článku zmluvy je nájomca povinný hradiť štvrtročne na základe faktúr, ktoré prenajímateľ vystaví a doručí nájomcovi vždy do 15 dní po ukončení daného štvrtroka, za ktorý sa nájomné a platby podľa ods. 2 tohto článku zmluvy platia. V prípade, ak nájomný vzťah nebude trvať po celé obdobie príslušného štvrtroka, nájomca sa zaväzuje uhradiť pomernú časť nájomného a platieb podľa ods. 2 tohto článku zmluvy, ktoré budú nájomcovi vyúčtované vo faktúrach podľa predchádzajúcej vety. Nájomca je povinný uhradiť faktúru do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry na adresu jeho sídla uvedenú v článku I tejto zmluvy. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli na 14-dňovej lehote splatnosti faktúr.
4. V prípade omeškania s úhradou nájomného a/alebo platieb za poskytovanie služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a platby za poskytovanie služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov na účet prenajímateľa. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
6. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku platieb za poskytované služby podľa tohto článku zmluvy na základe písomného oznámenia, doručeného nájomcovi, a to v prípade nárastu príslušných nákladov na zabezpečenie dodávky médií pre nájomcu v rámci poskytovaných služieb.

7. V prípade, ak nájomca nezabezpečí a neumiestni funkčný podružný merač spotreby energie ku dňu podľa čl. III ods. 5 tohto článku zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 10,- € za každý aj začatý deň omeškania nájomcu so splnením uvedenej povinnosti vo vyššie uvedenom termíne. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nie je oprávnený prenajaté priestory prenechať tretím osobám do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, prípadne iného spôsobu užívania.
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 nájmovej doby 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.
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.
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. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú zavinením tretích osôb.
9. Nájomca sa v čase platnosti 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 sa oboznámiť s požiarne poplachovými smernicami a požiarneho 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. 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.
11. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí ochranu vlastného majetku vneseného do prenajatých priestorov, ako aj prenajatého majetku.
12. 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.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca počas trvania nájomného vzťahu zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť svojich technických zariadení, pričom sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, a to na vlastné náklady.
14. Nájomca je povinný zabezpečovať revízie všetkých elektrických zariadení, ktoré sú umiestnené 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.

15. Nájomca zabezpečí, aby všetky osoby zdržujúce sa v predmete nájmu dodržali zákaz fajčenia.
16. 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 a ďalších predpisov, vrátane ekologickej likvidácie odpadu.
17. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu na veciach umiestnených v prenajatých priestoroch, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu alebo osôb, ktoré sa na predmete nájmu so súhlasom nájomcu nachádzajú, okrem prípadu, ak sa preukáže, že prenajímateľ túto škodu zaviniť.
18. 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 prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať úhradu zmluvnej pokuty 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 vykoná 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. Zmluvné strany sa dohodli, že tento odsek zmluvy bude platný a účinný aj po skončení tejto zmluvy.
19. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur za každé porušenie niektorej z povinností podľa ods. 1 až 16 tohto článku zmluvy. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.
20. Skončenie nájmu, resp. ukončenie trvania tejto zmluvy nemá vplyv na práva a povinnosti podľa tejto zmluvy, ktoré majú podľa svojej povahy a/alebo účelu trvať aj po skončení nájmu, resp. po ukončení trvania tejto zmluvy.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť iba písomnými dodatkami, takto označenými a podpísanými oboma zmluvnými stranami, ktoré budú jej nedeliteľnou súčasťou.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom prenajímateľ dostane tri a nájomca jeden exemplár.
3. 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.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01. 03. 2023. V prípade, ak dôjde k zverejneniu zmluvy dňa 01. 03. 2023 alebo po tomto dátume, zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

.....
Krystsina Kautunovich - konateľ

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