

Zmluva o nájme nebytových priestorov a o nájme hnutel'ných vecí
číslo /2017/UVLF

medzi

Objednávateľ:

Obchodné meno: **Univerzita veterinárskeho lekárstva a farmácie v Košiciach**
So sídlom: Komenského 73, 041 81 Košice
Štatutárny zástupca: Prof. MVDr. Jana Mojžišová, PhD., rektorka
IČO: 00397474
DIČ: 2020486699
IČ DPH: SK2020486699
IBAN: SK42 8180 0000 0070 0007 2225
SWIFT: SPSRSKBA
bankové spojenie: Štátna pokladnica

(ďalej v texte len „**prenajímateľ**“)

a

Dodávateľ:

Obchodné meno:
Sídlo:
Štatutárny zástupca:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Zástupca na rokovanie
vo veciach zmluvných:
Bankové spojenie IBAN:
SWIFT:
Obchodná spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu
Kontakt:
email:
tel. č.:

(ďalej v texte len „**nájomca**“)

Článok I.
Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov v ďalej uvedenej nehnuteľnosti a huteľných vecí, ktoré sú vo vlastníctve prenájímateľa.
- 1.2 Táto zmluva o nájme nebytových priestorov a o nájme huteľných vecí (ďalej „nájomná zmluva“) sa uzatvára súbežne so Zmluvou o poskytovaní stravovacích služieb pre stravníkov prenájímateľa, uzatvorenej medzi prenájímateľom ako objednávatel'om a nájomcom ako poskytovateľom dňa (ďalej len „zmluva o stravovaní“).
- 1.3 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na LV č. 9726, k.ú. Košice, Severné mesto, a to:

- a) Študentské domovy, Cesta pod Hradovou č. 11, Košice, s. č. 803, postavené na pozemku parc.č.7068,
 - b) Pavilón č. 14, Komenského 73, Košice, s. č. 3201, postavené na pozemku parc. č. 5580/40 (ďalej spolu len „nehnutelnosť“).
- 1.4 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory o celkovej podlahovej výmere 518,90 m², a to:
- a) v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.3, písm. a) o celkovej výmere 408,70 m²,
 - b) v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.3, písm. b) o celkovej výmere 110,20 m².
- 1.5 Nebytové priestory sú bližšie určené a zakreslené na náčrtku, ktorý tvorí prílohu č. 1,2 a 3 k tejto nájomnej zmluve.
- 1.6 Hnuteľné veci predstavujú vnútorné prevádzkové vybavenie nebytových priestorov a ich zoznam tvorí prílohu č. 4 k tejto nájomnej zmluve.
- 1.7 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory a hnuteľné veci (ďalej spolu len „predmet nájmu“).
- 1.8 Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatého predmetu nájmu a nie je oprávnený ani zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani ho inak zaťažovať.

Článok II. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca je oprávnený predmet zmluvy užívať iba pre účely poskytovania stravovacích služieb v súlade so zmluvou o stravovaní.
- 2.2 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať na prevádzkovanie kuchyne pre prípravu jedál pre stravníkov prenajímateľa a na výdaj jedál.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu, výpožičky ani do užívania žiadnemu inému subjektu.

Článok III. Doba nájmu

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na dobe nájmu najviac 48 mesiacov od nadobudnutia účinnosti súvisiacej zmluvy o stravovaní.

Článok IV. Nájomné za nebytové priestory a jeho splatnosť

- 4.1 Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov je EUR (slovom EUR) za jeden kalendárny rok (ďalej len „nájomné“).
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné prenajímateľovi mesačne na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavených prenajímateľom, a to v lehote splatnosti faktúr. Mesačné nájomné za užívanie nebytových priestorov je EUR.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platbou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania s platbou zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy nájomného.
- 4.4 K nájomnému bude účtované DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH.

Článok V. Nájomné za hnutelné veci a jeho splatnosť

- 5.1 Výška nájomného za užívanie hnutelných vecí je 3 953,41 EUR (slovom tritisícdeväťstopäťdesiattri 41/100 Eur) bez DPH za jeden kalendárny rok. K takto stanovenej cene nájmu za užívanie hnutelných vecí bude účtovať prenajímateľ nájomcovi aktuálnu výšku DPH.
- 5.2 V prípade vyradenia niektorej hnutelnej veci prenajímateľom z prevádzky, nájom za hnutelné veci bude znížený pomerne.
- 5.3 Cenu za prenájom hnutelných vecí sa zaväzuje hradiť nájomca prenajímateľovi mesačne na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavených prenajímateľom, a to v lehote splatnosti faktúr. Mesačné nájomné za užívanie hnutelných vecí je 329,45 EUR bez DPH.

Článok VI. Náklady za služby spojené s nájomom

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje pravidelne štvrťročne hradiť prenajímateľovi náklady za služby spojené s poskytnutím nájmu a to na základe faktúry zaslanej prenajímateľom.
- 6.2 Dodávku tepelnej energie podľa kvalifikovaného odhadu energetika prenajímateľa podľa m2 prenajatej vykurovanej plochy.
- 6.3 Vodné, stočné, dodávku elektrickej energie a plynu sa zaväzuje nájomca hradiť na základe skutočnej spotreby v aktuálnych cenách odpočítanej z tzv. podružných meračov týchto médií, ktoré zabezpečí nájomca.
- 6.4 Nájomca je povinný uhrádzať poplatky za odvoz a likvidáciu odpadu na základe aktuálnych cien.
- 6.5 Ostatné služby spojené s nájomom sa zaväzuje hradiť nájomca v plnej výške (náklady na poistenie predmetu nájmu formou zodpovednosti za škody na prenajatých nehnuteľnostiach, upratovanie a čistenie predmetu nájmu, pravidelné čistenie lapačov tukov, opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu a ďalšie výdavky týkajúce sa užívania a prevádzky predmetu nájmu). Tieto poplatky a náklady znáša sám nájomca a úhrady za tieto služby budú v prípade splnenia povinností vyplývajúcich z všeobecne záväzných právnych predpisov zabezpečené aj samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb. Účinnosť týchto samostatných odberateľských zmlúv s dodávateľmi týchto služieb bude viazaná na dobu trvania nájomnej zmluvy. Kópie týchto zmlúv predloží nájomca prenajímateľovi najneskôr do 3 (troch) dní odo dňa doručenia výzvy. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za podstatné porušenie zmluvných podmienok.
- 6.6 Faktúry vystavené prenajímateľom sa zaväzuje nájomca uhradiť vždy najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa ich doručenia zo strany prenajímateľa.
- 6.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platbou za médiá je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania s platbou zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za médiá.

Článok VII. Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Ak bude zmluva o stravovaní ukončená skôr, ako je dohodnutá doba nájmu, táto zmluva končí dňom ukončenia zmluvy o stravovaní.
- 7.2 Nájom sa môže skončiť aj vtedy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto nájomnou zmluvou alebo neplatí nájomné alebo náklady na prevádzku predmetu nájmu alebo porušuje iné povinnosti stanovené v tejto zmluve. V týchto prípadoch sa nájom končí dňom doručenia písomného oznámenia o skončení nájmu zo strany prenajímateľa nájomcovi, v ktorom sa uvedie konkrétny dôvod skončenia nájmu. Za doručenie sa považuje aj skutočnosť, ak nájomca odmietne prijať písomnú zásielku o odstúpení od zmluvy prenajímateľom,

- b) sa zmluvné strany dohodnú na jeho skončení vzájomnou písomnou dohodou,
- c) zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez uvedenia dôvodu, výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VIII.

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

8.1 Nájomca sa zaväzuje:

- 8.1.1 Používať predmet nájmu len na účel, na ktorý mu bol prenajatý.
- 8.1.2 Zabezpečovať v predmete nájmu čistotu a poriadok v zmysle hygienických predpisov.
- 8.1.3 Zabrániť poškodeniu predmetu nájmu a v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za škody, ktoré porušením tejto povinnosti vzniknú.
- 8.1.4 Nevykonávať žiadne stavebno-technické úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti nájomca nemá nárok na náhradu vynaložených nákladov.
- 8.1.5 Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 8.1.6 Uhradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré vzniknú z neplnenia zmluvy, zo zanedbania povinnosti, z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov.
- 8.1.7 Prednostne vybaviť požiadavky prenajímateľa na usporiadanie rôznych spoločenských akcií, podujatí, školení a pod. v predmete nájmu, ak sa na tom zmluvné strany vopred dohodli a odsúhlasili si časový harmonogram, cenu a ostatné podmienky organizovania, zabezpečenia alebo realizácie akcie.
- 8.1.8 Zabezpečiť striktné dodržiavanie zákazu fajčenia v celom predmete nájmu počas celej doby nájmu.
- 8.1.9 Zabezpečovať ochranu pred požiarimi v zmysle platných právnych predpisov sám na vlastné náklady ako aj vykonávanie pravidelných kontrol elektrických a plynových zariadení v predmete nájmu okrem vykonávania pravidelných kontrol: požiarne-technických zariadení (PHP, požiarne uzávery: klapky a dvere) a kontroly požiarnych vodovodov, komínov, bleskozvodov, ktoré zabezpečuje v plnom rozsahu prenajímateľ.
- 8.2 Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nebytových priestorov.
- 8.3 Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory v stave zodpovedajúcom hygienickým predpisom k príprave a výdaju jedál a vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a priestory jedální na vlastné náklady.
- 8.4 Nájomca počas doby nájmu v plnom rozsahu zabezpečuje plnenie povinnosti v oblasti ochrany pred požiarimi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhláškou Ministerstva vnútra SR č. 96/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú zásady protipožiarnej bezpečnosti pri manipulácii a skladovaní horľavých kvapalín, ťažkých vykurovacích olejov a rastlinných a živočíšnych tukov a olejov a v oblasti bezpečnosti pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
- 8.5 Nájomca počas doby nájmu v plnom rozsahu zabezpečuje plnenie povinnosti podľa nariadenia vlády SR č. 387/2006 Z. z. o požiadavkách na zaistenie bezpečnostného a zdravotného označenia pri práci v znení neskorších predpisov.
- 8.6 Nájomca počas doby nájmu v plnom rozsahu zabezpečuje plnenie povinnosti podľa vyhlášky č 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov.
- 8.7 Nájomca je povinný dodržiavať platné vnútorné predpisy prenajímateľa, s ktorými bude oboznámený.

- 8.8 Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.
- 8.9 Nájomca sa zaväzuje rešpektovať dopravné značenie v areáli prenajímateľa a podmienky vstupu do areálu.
- 8.10 Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajatý priestor späť prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, prihliadnuc na bežné opotrebenie a povolené úpravy.
- 8.11 Nájomca je povinný zabezpečiť odovzdanie 1 ks náhradného kľúča od prístupových dverí prenajatého priestoru v zalepenej obálke, s podpisom a telefonickým kontaktom na zodpovednú osobu. Obálku je nájomca povinný odovzdať vedúcej oddelenia bezpečnosti a krízového riadenia prenajímateľa v lehote 5 dní odo dňa prevzatia prenajímaných priestorov.
- 8.12 Nájomca sa zaväzuje, že ak ho požiada prenajímateľ z dôvodu konania spoločenských akcií o využitie nebytových priestorov, poskytne nájomca svoje služby výlučne prenajímateľovi na tento účel tak, aby nebytové priestory v tomto čase boli vyhradené výlučne pre prenajímateľa a ním označené osoby.
- 8.13 Ku dňu začatia prevádzkovania stravovacích zariadení musí mať nájomca k dispozícii všetky potrebné oprávnenia a povolenia, ktoré sa na prevádzku takýchto zariadení podľa platných právnych predpisov vyžadujú.
- 8.14 Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, t. j. zaväzuje sa zabezpečiť na svoje náklady bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom „bežná údržba a opravy“ sa rozumie na účely tejto zmluvy oprava, ktorej náklad na odstránenie zisteného nedostatku nepresiahne sumu 1 000,00 Eur. Ostatné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečiť na svoje náklady prenajímateľ.
- 8.15 Prenajímateľ sa zaväzuje:
- 8.15.1 Odovzdať nájomcovi predmet nájmu.
- 8.15.2 Umožniť nájomcovi vstup do nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
- 8.15.3 Zabezpečiť vykonanie nájomcom oznámených požiadaviek na vykonanie opráv na predmete nájmu v primeranej lehote.

Článok IX. Osobitné ustanovenia

- 9.1 Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a že ho v takomto stave preberá do svojho užívania.
- 9.2 Nájomca preberá predmet nájmu do užívania na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí. V protokole odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu je podrobne opísaný technický stav predmetu nájmu spolu s fotodokumentáciou rozvodov, okien, podlahy a iných opotrebovaných častí predmetu nájmu.
- 9.3 Po skončení doby nájmu sa nájomca zaväzuje protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi a to v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie.

Článok X. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Ostatné vzťahy a skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia platným Občianskym zákonníkom, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom NR SR č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov a zákonom č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií v znení neskorších predpisov.
- 10.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
- 10.3 Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné robiť len formou dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami a v súlade so Zákom o verejnom obstarávaní.

10.4 Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- a) príloha číslo 1 - Náčrt priestorov P 14
- b) príloha číslo 2 - Náčrt priestorov ŠD
- c) príloha číslo 3 - Podlahové plochy
- d) príloha číslo 4 - Zoznam hnutel'ných vecí
- e) príloha číslo 5 - Poistná zmluva zodpovednosti za škody na prenajatých nehnuteľnostiach

10.5 Táto zmluva je vyhotovená v 5 (piatich) rovnopisoch, z ktorých 3 (tri) vyhotovenia sú pre prenajímateľa a 2 (dve) vyhotovenia pre nájomcu.

10.6 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že táto zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok.

10.7 Zmluvné stany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, s obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V dňa:

V Košiciach dňa:

Nájomca:

Prenajímateľ:

Prof. MVDr. Jana Mojžišová, PhD
rektorka