## **Zmluva o nájme nebytových priestorov a o nájme hnuteľných vecí**

## **číslo /2021/UVLF**

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

medzi

**Objednávateľom:**

Obchodné meno: **Univerzita veterinárskeho lekárstva a farmácie v Košiciach**

So sídlom: Komenského 73, 041 81 Košice

Štatutárny zástupca: Dr. h. c. 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 „**prenajímate**ľ“)

a

**Dodávateľom:**

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**

# Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov v ďalej uvedenej nehnuteľnosti a hnuteľných vecí, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa.

# Táto zmluva o nájme nebytových priestorov a o nájme hnuteľných vecí (ďalej „nájomná zmluva“) sa uzatvára súbežne so Zmluvou o poskytovaní stravovacích služieb pre stravníkov prenajímateľa, uzatvorenej medzi prenajímateľom ako objednávateľom a nájomcom ako poskytovateľom dňa ........................... (ďalej len „zmluva o stravovaní“).

* 1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností na LV č. 9726, k. ú. Košice, Severné mesto, a to:

## Študentské domovy, Cesta pod Hradovou č. 11, Košice, s. č. 803, postavené na pozemku parc.č.7068,

## Pavilón č. 14, Komenského 73, Košice, s. č. 3201, postavené na pozemku parc. č. 5580/40 (ďalej spolu len „nehnuteľnosť“).

# Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory o celkovej podlahovej výmere 518,90 m2, a to:

### v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.3, písm. a) o celkovej výmere 408,70 m2,

### v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.3, písm. b) o celkovej výmere 110,20 m2.

# Nebytové priestory sú bližšie určené a zakreslené na náčrtku, ktorý tvorí prílohu č. 1,2 a 3 k tejto nájomnej zmluve.

* 1. Hnuteľné veci predstavujú vnútorné prevádzkové vybavenie nebytových priestorov a ich zoznam tvorí prílohu č. 4 k tejto nájomnej zmluve.
  2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory a hnuteľné veci (ďalej spolu len „predmet nájmu“).
  3. 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 zaťažiť.

**Článok II.**

**Účel nájmu**

# Nájomca je oprávnený predmet zmluvy užívať iba pre účely poskytovania stravovacích služieb v súlade so zmluvou o stravovaní.

* 1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať na prevádzkovanie kuchyne pre prípravu jedál pre stravníkov prenajímateľa a na výdaj jedál.
  2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu, výpožičky ani do užívania žiadnemu inému subjektu.

**Článok III.**

**Doba nájmu**

# 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**

# Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov je ...................Eur bez DPH (slovom ................... Eur .................. centov) za jeden kalendárny rok (ďalej len „nájomné“), ..................... Eur s DPH.

* 1. 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 bez DPH, ....................Eur s DPH.
  2. 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.
  3. K nájomnému bude účtované DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH.

**Článok V.**

**Nájomné za hnuteľné veci a jeho splatnosť**

# Výška nájomného za užívanie hnuteľných vecí je 3 565,99 Eur (slovom tritisícpäťstošesťdesiatpäť 99/100 Eur) bez DPH za jeden kalendárny rok. K takto stanovej cene nájmu za užívanie hnuteľných vecí bude účtovať prenajímateľ nájomcovi aktuálnu výšku DPH.

# V prípade vyradenia niektorej hnuteľnej veci prenajímateľom z prevádzky, nájom za hnuteľné veci bude znížený pomerne.

* 1. Cenu za prenájom hnuteľných 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 hnuteľných vecí je 297,17 EUR bez DPH.

**Článok VI.**

**Náklady za služby spojené s nájmom**

# Nájomca sa zaväzuje pravidelne štvrťročne hradiť prenajímateľovi náklady za služby spojené s poskytnutím nájmu a to na základe faktúry zaslanej prenajímateľom.

* 1. Dodávku tepelnej energie podľa kvalifikovaného odhadu energetika prenajímateľa podľa m2 prenajatej vykurovanej plochy.
  2. 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.
  3. Nájomca je povinný uhrádzať poplatky za odvoz a likvidáciu odpadu na základe aktuálnych cien.
  4. Ostatné služby spojené s nájmom 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.
  5. Faktúry vystavené prenajímateľom sa zaväzuje nájomca uhradiť vždy najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa ich doručenia zo strany prenajímateľa.
  6. 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**

# 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:

#### nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto nájomnou zmluvou alebo nezaplatil splatné 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,

#### sa zmluvné strany dohodnú na jeho skončení vzájomnou písomnou dohodou,

#### 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**

# Nájomca sa zaväzuje:

##### Používať predmet nájmu len na účel, na ktorý mu bol prenajatý.

##### Zabezpečovať v predmete nájmu čistotu a poriadok v zmysle hygienických predpisov.

##### Zabrániť poškodeniu predmetu nájmu a v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za škody, ktoré porušením tejto povinnosti vzniknú.

##### Nevykonávať žiadne stavebno-technické úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti nájomca nemá nárok na náhradu vynaložených nákladov.

##### 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.

##### Uhradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré vzniknú z neplnenia zmluvy, zo zanedbania povinnosti, z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov.

##### 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.

##### Zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia v celom predmete nájmu počas celej doby nájmu.

##### Zabezpečovať v prenajatých priestoroch plnenie povinností v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení platných predpisov na vlastné náklady, ako aj vykonávanie pravidelných kontrol vnesených a prenajatých elektrických, tlakových, zdvíhacích a plynových zariadení v predmete nájmu okrem vykonávania pravidelných kontrol požiarno-technických zariadení (PHP, požiarne uzávery: klapky a dvere) a kontroly požiarnych vodovodov, komínov, bleskozvodov, ktoré zabezpečuje v plnom rozsahu prenajímateľ.

# Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nebytových priestorov. Nájomca berie na vedomie a deklaruje bezvýhradnú súčinnosť podľa požiadaviek prenajímateľa s tým, že počas užívania predmetu nájmu bude treťou osobou realizovaná rekonštrukcia „Zníženie energetickej náročnosti pavilónu č. 14“ v areáli UVLF v Košiciach v rozsahu prác v zmysle verejne dostupnej zmluvy o dielo.

# 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.

# Nájomca počas doby nájmu v plnom rozsahu zabezpečuje plnenie povinnosti v oblasti ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi 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.

# 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.

# 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.

# Nájomca je povinný dodržiavať platné vnútorné predpisy prenajímateľa, s ktorými bude oboznámený.

##### Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.

# Nájomca sa zaväzuje rešpektovať dopravné značenie v areáli prenajímateľa a podmienky vstupu do areálu.

# 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.

# 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.

# 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.

# 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.

# 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 v rozsahu zachovania technického stavu predmetu nájmu je povinný zabezpečiť na svoje náklady prenajímateľ.

# Prenajímateľ sa zaväzuje:

##### Odovzdať nájomcovi predmet nájmu.

##### 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.

##### Po odsúhlasení zabezpečiť vykonanie nájomcom oznámených požiadaviek na vykonanie opráv na predmete nájmu v primeranej lehote.

**Článok IX.**

**Osobitné ustanovenia**

# Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a že ho v takomto stave preberá do svojho užívania.

* 1. 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.
  2. 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 verejnoprávnych inštitúcií v znení neskorších predpisov.

# 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.

* 1. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné robiť len formou dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami a v súlade so Zákonom o verejnom obstarávaní.
  2. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

##### príloha číslo 1 - Náčrt priestorov P 14

##### príloha číslo 2 - Náčrt priestorov ŠD

##### príloha číslo 3 - Podlahové plochy predmetu nájmu

1. príloha číslo 4 - Zoznam hnuteľných vecí
2. príloha číslo 5 - Poistná zmluva zodpovednosti za škody na prenajatých nehnuteľnostiach

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

# 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.

# 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: Objednávateľ:

Dr. h. c. prof. MVDr. Jana Mojžišová, PhD

rektorka