

# 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**

### **Článok I.** **Zmluvné strany**

- 1. Prenajíateľ:** **Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach,**  
Šrobárova 2, 041 80 Košice  
Zast.: prof. MUDr. Ladislav Mirossay, DrSc.– rektor  
IČO: 00397768  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava  
č. ú.: 7000074335 /8180 – nájomné  
7000241770/8180 – energie  
(ďalej len „prenajíateľ“)
- 2. Nájomca:** **Slovenská republika**  
**správca majetku : Národná transfúzna služba SR**  
Limbova 3, 833 14 Bratislava  
Zast.: Ing. Renáta Dundová - riaditeľka  
IČO: 30853915  
Bank. spoj.: Štátna pokladnica Bratislava  
Číslo účtu: 7000288579/8180  
Nájomca bol zriadený Zriaďovacou listinou MZ SR č. 03775-4/2003 zo  
dňa 2.12.2003  
(ďalej len „nájomca“)

### **Článok 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. č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

### **Článok III.** **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy, č. súp. 2262, nachádzajúcej sa na Triede SNP č. 1 v Košiciach, k. ú. Košice – Terasa, parcela č. 3/11.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory spolu o celkovej výmere **33,6 m<sup>2</sup>**, nachádzajúce sa v suteréne budovy Teoretických ústavov na Triede SNP č. 1 v Košiciach – I. sekcia. Špecifikácia prenajatých priestorov je uvedená v Prílohe č. 1 k tejto zmluve, ktorá je jej nedeliteľnou súčasťou.

3. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory za účelom výkonu administratívnych a iných činností spojených s činnosťou Národnej transfúznej služby.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu, spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

#### **Článok IV. Doba a skončenie nájmu**

1. Nájom bol dojednaný na dobu určitú od 01.06.2011 do 31.5.2012.
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. 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. 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 stanovené nájomné alebo platby uvedené v čl. V ods. 6 tejto zmluvy;
  - c) prenechá prenajatý majetok do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.
5. Oznámenie o odstúpení musí byť doručené druhej zmluvnej strane, inak je neplatné. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší.

#### **Článok V. Cena a platobné podmienky**

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán v súlade s ust. zák. č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhl. č. 87/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov a vnútorného predpisu prenajímateľa – Rozhodnutia rektora č.3/2010, ktorým sa vydávajú Pravidlá prenajímania majetku Univerzity Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach a určovania minimálnej výšky nájomného a činí: **772,8 €/rok**.
2. Nájomné bolo stanovené nasledovne :  
Druh priestorov: administratívne priestory: 23,- €/m<sup>2</sup>/ rok ( bez DPH )  
**Výpočet :**  
33,6 m<sup>2</sup> x 23,- € = 772,8 €/rok
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné štvrťročne vo výške **193,2 €** na základe faktúr prenajímateľa. Faktúry budú vystavené a doručené nájomcovi vždy do 15. dňa prvého mesiaca daného štvrťroka.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby uvedené v ods. 6 tohto článku štvrťročne na základe faktúr prenajímateľa. Faktúry budú vystavené a doručené nájomcovi vždy do 15. dňa prvého mesiaca daného štvrťroka.
5. Zmluvné strany sa dohodli na 14 dňovej lehote splatnosti faktúr. Lehota splatnosti faktúry začne plynúť nasledujúcim dňom po jej doručení.
6. Platby za poskytovanie služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov nájomca bude hradíť nasledovne:

- a) za spotrebovanú elektrickú energiu paušálnou sumou vo výške **10,- €/štvrt'ročne**;
  - b) za spotrebované teplo zálohu vo výške **64,- €/štvrt'ročne**;
  - c) za spotrebovanú vodu zálohu vo výške **12,50 €/štvrt'ročne**;
  - d) za odvoz komunálneho odpadu a smetia paušálnou sumou vo výške **5,- €/štvrt'ročne**.
7. V prípade omeškania s úhradou nájomného a platieb uvedených v ods. 6 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň. Zmluvné strany sa dohodli na 30 dňovej lehote splatnosti vyúčtovania zmluvnej pokuty.
  8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cien za médiá a služby spojené s užívaním nebytových priestorov jednotlivými dodávateľmi, dodatkom k tejto zmluve upravia výšku jednotlivo dohodnutých cien.
  9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a platby uvedené v ods. 6 tohto článku na účet prenajímateľa. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

## **Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu nájmu, ktorý je stanovený v čl. III ods. 3 tejto zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený prenajaté priestory prenechať tretím osobám.
3. Nájomca nie je oprávnený v prenajatých priestoroch vykonávať stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa.
4. 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 škody ním spôsobené v čase ním využívaných prenajatých priestorov.  
Spôsobenú škodu nahradí nasledovným spôsobom:
    - uvedením do pôvodného stavu;
    - uhradením prenajímateľom stanovenej čiastky na účet prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný sa zaväzuje udržiavať prenajaté priestory v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať uvedené priestory na vlastné náklady v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
6. 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.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj, každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
8. 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.
9. 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.

10. 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 požiarnymi poplachovými smernicami a požiarnym evakuačným plánom objektu a zodpovedá za ich dodržiavanie.
11. 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.
12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany majetku prenajímateľa a odovzdať v zapečatenej obálke kľúče od prenajatých priestorov, ktoré budú uložené na vrátnici prenajímateľa pre použitie v prípade požiaru, havarijného stavu resp. iného prípadu krízovej situácie.
13. Nájomca si zabezpečí ochranu vlastného majetku, vneseného do prenajatých priestorov.
14. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať vypratane a vyčistené priestory.

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu je možné meniť iba písomnými dodatkami, takto označenými a podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom prenajímateľ obdrží tri a nájomca jeden exemplár.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.

V Bratislave, dňa.....

V Košiciach, dňa

.....  
nájomca

.....  
prenajímateľ

## **Príloha č. 2 k Zmluve o nájme priestorov pre nájomcu Národná transfúzna spoločnosť SR, Bratislava (ďalej len „NTS“)**

### **1. Elektrická energia**

Spotreba elektrickej energie v budove Teoretických ústavov za rok 2010 = 1 361 320 888 kWh

Náklad na elektrickú energiu v budove teoretických ústavov za rok 2010 = 183 404,- €/rok

Z toho priemerná cena za kWh za rok 2010 =  $183\,404 : 1\,361\,320 = 0,135$  €

Predpokladaná spotreba elektrickej energie v dvoch kanceláriách v suteréne I. sekcie budovy Teoretických ústavov = 300 kWh/rok

Náklad na elektrickú energiu pre NTS za rok =  $300 \text{ kWh} \times 0,135,- \text{ €/rok} = 40,50 \text{ €/rok}$ ,  
zaokrúhlene **40,- €/rok**

### **2. Teplo (ÚK + TÚV)**

Vykurovaná plocha priestorov využívaných NTS na Triede SNP č. 1 = 33,60 m<sup>2</sup>

Náklady na spotrebované teplo v budove Teoretických ústavov za rok 2010 = 347 115,- €/rok

Spotreba tepla v budove teoretických ústavov za rok 2010 = 22 553 GJ

Doba využívania kancelárie = 30 hodín/týždeň

Doba využívania skladu = 8 hodín/týždeň

Merná spotreba tepla pre kancelárie = 1,1 GJ/m<sup>2</sup>/rok

Merná spotreba tepla pre sklady = 0,825 GJ/m<sup>2</sup>/rok

Cena tepla v budove Teoretických ústavov za rok 2010 = 15,39 €/GJ

Potreba tepla pre priestory NTS pri zohľadnení doby využívania priestorov =  $(15,39 \times 16,80 \times 1,1 \times 0,75) + (15,39 \times 16,80 \times 0,825 \times 0,2) = 213,30 + 42,66 = 255,96$  zaokrúhlene **256,-€/rok**

### **3. Studená voda**

Je určená podľa vyhlášky č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom. Smerné číslo spotreby vody, odsek II – Verejné budovy, položka č. 7a - verejné budovy, činí 20m<sup>3</sup>/osobu /rok. (pri 260 pracovných dňoch v roku), pri zohľadnení doby využívania priestorov = 10 m<sup>3</sup>/osobu a rok

Jednotková cena vodného a stočného stanovená VVS pre rok 2010 = 2,488 €/rok

Počet osôb pracujúcich v priestoroch NTS = 2

Náklady na vodné a stočné podľa vyhlášky =  $2,488 \text{ €/rok} \times 10 \text{ m}^3/\text{rok} \times 2 = 49,76 \text{ €/rok}$ ,  
zaokrúhlene **50,- €/rok**

**Spolu náklady na energie ročne: 40,00 € + 256,00 € + 50,00 € = 346,00 €**

**Spolu náklady na energie kvartálne: 10,00 € + 64,00 € + 12,50 € = 86,50 €**

Vypracoval : Ing. Maliar

V Košiciach, dňa 03.05.2011