

# 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**

Sídlo: Šrobárova 2, 041 80 Košice

Štatutárny orgán: prof. RNDr. Pavol Sovák, CSc. – rektor

IČO: 00397768

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Č. ú.: IBAN: SK11 8180 0000 0070 0007 4335 – nájomné

SK48 8180 0000 0070 0024 1770 – energie

(ďalej len „prenajíateľ“)

#### 2. Nájomca:

**Východoslovenský ústav srdcových a cievnych chorôb, a.s.**

Sídlo: Ondavská 8, 040 11 Košice

Štatutárny orgán: Ing. Anton Jura, MBA - predseda predstavenstva

doc. MUDr. Martin Studenčan, PhD., FESC –

podpredseda predstavenstva

MUDr. Štefan Lukačín, PhD. - člen predstavenstva

IČO: 36 601 284

DIČ: 2022108704

IČ DPH: SK 2022108704

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

Č. ú.: IBAN: SK48 0900 0000 0004 4595 2274

SWIFT: GIBASKBX

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Odd. Sa,

Vložka č.1360/V

(ďalej aj iba „VUSCH, a.s.“), (ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj „zmluvné strany“)

### 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. 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, 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. cenách v znení neskorších predpisov.

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

1. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory miestnosti – kancelárie č. 4III10 o výmere 14,84 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa na 4. poschodí 3. sekcie budovy Teoretických ústavov na Triede SNP č. 1 v Košiciach (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „prenajaté priestory“).
3. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytový priestor, ktorý bude nájomcom využívaný výlučne ako kancelársky priestor pre zabezpečenie administratívnych činností nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu, spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.

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

1. Nájom bol dojednaný na dobu určitú od 01. 07. 2021 do 30. 06. 2022.
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 za podmienok uvedených v ods. 3 tejto zmluvy,
  - 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 vzťah 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 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 vznik škody;
  - b) nájomca nezaplatil nájomné alebo platby za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu uvedené v čl. V tejto zmluvy v plnom rozsahu v lehote splatnosti;
  - c) prenechá predmet nájmu 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 doručenke, okrem prípadu podľa ods. 6 tohto článku zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy a v prípade podľa ods. 6 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.
6. 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 zaslaná na adresu sídla prenajímateľa/ adresu trvalého pobytu nájomcu podľa čl. I tejto zmluvy 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 doručenú dňom, keď bola odosielateľovi listová zásielka vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

7. 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 vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi v najbližšej faktúre spolu s nájomom za príslušné obdobie. Výška bezdôvodného obohatenia zodpovedá alikvotnej časti dohodnutého nájomného.

#### **Článok V.**

##### **Nájomné a platby spojené s nájomom**

1. Výška nájomného počas obdobia nájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán v súlade s ust. zák. č. 18/1996 o cenách v znení neskorších predpisov a 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 a vnútorného predpisu prenajímateľa a činí **40,- €/rok**. Výpočet:  $40,- \text{ €/m}^2 / \text{rok} \times 14,84 \text{ m}^2 = 593,60 \text{ €/rok}$ , t. j. **148,40 €/štvrtrok**.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za poskytovanie služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov štvrtročne v paušálnej výške podľa výpočtového listu prenajímateľa, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomné bude nájomca hradiť štvrtročne na základe faktúr prenajímateľa vo výške **148,40 €**. Platby uvedené v ods. 2 tohto čl. zmluvy bude nájomca hradiť štvrtročne na základe faktúr prenajímateľa. Faktúry budú vystavené a doručené nájomcovi vždy do 15. dňa prvého mesiaca daného štvrtroka, za ktorý sa nájomné a platby uvedené v ods. 2 tohto čl. zmluvy platia. Zmluvné strany sa dohodli na 14-dňovej lehote splatnosti faktúr.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a platby za poskytovanie služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
5. 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 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. 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.
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 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.
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. 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 udržiavacie 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 je povinný zabezpečiť na vlastné náklady odvoz a likvidáciu všetkých druhov odpadu, ktoré vzniknú v dôsledku činnosti nájomcu. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie príslušných právnych predpisov upravujúcich režim nakladania s odpadom.
  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 oboznámiť sa s požiarnou poplachovými smernicami a požiarnym evakuačným plánom objektu prenajímateľa 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. 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.
  12. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí ochranu vlastného majetku vneseného do prenajatých priestorov, ako aj prenajatého majetku. Nájomca odovzdá do požiarnej skrinky umiestnenej na vrátnici objektu zapečatené kľúče od prenajatého priestoru za účelom ich použitia v prípade požiaru alebo živeľnej pohromy. Použitie kľúčov bude evidované.
  13. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu na veciach umiestnených v prenajatých priestoroch, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu alebo osôb, ktoré sa v prenajatých priestoroch so súhlasom nájomcu nachádzajú, okrem prípadu, ak sa preukáže, že prenajímateľ túto škodu zavinil.
  14. Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci a všetky osoby zdržujúce sa v prenajatých priestoroch dodržali zákaz fajčenia.

15. Nájomca je povinný zabezpečovať revízie všetkých elektrických zariadení, ktoré umiestnil 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.
16. 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 nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 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 vykonal 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.
17. 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.

#### **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu je možné meniť iba formou písomných dodatkov, ktoré budú tvoriť nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, pričom nájomca dostane jedno vyhotovenie a prenajímateľ tri vyhotovenia tejto zmluvy.
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 SR.
4. Prílohy: Príloha č. 1 – Výpočtový list

### Kalkulácia ceny za spotrebované energie a médiá:

#### 1. Elektrická energia

Spotreba elektrickej energie v budove Teoretických ústavov za rok 2020 = 1 359 527,00 kWh

Náklad na elektrickú energiu v budove Teoretických ústavov za rok 2020 = 212 299,93 €/rok

Z toho priemerná cena za kWh za rok 2020 =  $212\,299,93 : 1\,359\,527 = 0,1562$  €

Predpokladané spotreby elektrickej energie v priestoroch VUSCH na 4. poschodí III. sekcie budovy teoretických ústavov LF = 500 kWh/rok

Náklad na elektrickú energiu pre priestory VUSCH =  $500\text{ kWh} \times 0,1562\text{ €/kWh} = 78,1\text{ €/rok}$ , zaokrúhlene **78 - €/rok**

#### 2. Teplo (ÚK )

Vykurovaná plocha kancelárií využívaných VUSCH = 14,84 m<sup>2</sup>

Vykurovaná plocha objektu budovy Teoretických ústavov = 24 770 m<sup>2</sup>

Náklady na spotrebované teplo za celú budovu Teoretických ústavov za rok 2020 = 258 422,47 €/rok

Spotreba tepla pre priestory využívaných VUSCH =  $14,84/24\,770 \times 258\,422,47 = 154,820$  €/rok, zaokrúhlene **155,- €/rok**

#### 3. Studená voda

Spotreba studenej vody je určená podľa vyhlášky č. 209/2013 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody v znení neskorších predpisov.

Smerné číslo spotreby vody, odsek II – Verejné budovy, položka č. 5.1 – verejné budovy, činí 16,4m<sup>3</sup>/osobu /rok (pri 260 pracovných dňoch v roku),

Počet pracovníkov v priestoroch VUSCH = 1

Jednotková cena vodného a stočného stanovená VVS pre rok 2021 = 2,9664 €/m<sup>3</sup>

$16,4\text{m}^3/\text{rok} \times 2,9664\text{ €/m}^3 \times 1 = 48,64\text{ €/rok}$ , zaokrúhlene **49,- €/rok**

**Spolu náklady na energie a médiá ročne:** 78,- € + 155,- € + 49,- € = 282,- €

**Spolu náklady na energie a médiá štvrťročne:** 19,5 € + 38,75 € + 12,25 € = **70,5 €**