

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. Prenajímateľ:

Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach

Sídlo: Šrobárova 2, 041 80 Košice

Štatutárny orgán: prof. MUDr. Daniel Pella, PhD. – rektor

IČO: 00397768

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK11 8180 0000 0070 0007 4335 – nájomné

SK48 8180 0000 0070 0024 1770 – energie

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca:

Východoslovenský ústav srdcových a cievnych chorôb, a.s.

Sídlo: Ondavská 8, 040 11 Košice

Štatutárny orgán: MUDr. Štefan Lukačín, PhD., MHA – predseda predstavenstva

Ing. Marián Albert, PhD., MBA, podpredseda predstavenstva

prof. MUDr. Ingrid Schusterová, člen predstavenstva

IČO: 36601284

DIČ: 2022108704

IČ DPH: SK 2022108704

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK48 0900 0000 0004 4595 2274

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Odd. Sa, Vložka
č. 1360/V

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj „zmluvné strany“)

Článok II Právne predpisy

Vzájomné vzťahy oboch zmluvných strán sa riadia ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ust. zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona 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, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, vyhl. Ministerstva financií č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o 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 kancelárie č. 432 o výmere 22,63 m², nachádzajúce sa na 4. poschodí 3. sekcie budovy Teoretických ústavov na Triede SNP č. 1 v Košiciach.
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. 05. 2025 do 30. 04. 2026.
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 okrem dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 1, 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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 prenájomateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda;
 - b) nájomca opakovane neuhradí stanovené nájomné alebo platby uvedené v čl. V tejto zmluvy v celom rozsahu v lehote splatnosti;
 - c) prenechá predmet nájmu 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 doručенú dňom, keď bola odosielateľovi listová zásielka vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Článok V

Cena a platobné podmienky

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. 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 Rozhodnutím rektora č. 10/2025, ktorým sa vydávajú Pravidlá prenajímania majetku Univerzity Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach a určovania minimálnej výšky nájomného v platnom znení a predstavuje sumu 70,- €/rok. Výpočet: $70,- \text{ €/m}^2 / \text{rok} \times 22,63 \text{ m}^2 = \mathbf{1\,584,10 \text{ €/rok}}$, t. j. **396,02 €/štvrtrok**.
2. Platby za poskytovanie služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov sú vypočítané nasledovne:
 - a) za spotrebovanú elektrickú energiu paušálnu sumu 144,61 €/rok s DPH, t. j. 53,19 € s DPH/štvrtrok;
 - b) za spotrebované teplo paušálnu sumu vo výške 224,48 € s DPH/rok, t. j. 56,16 € s DPH/štvrtrok;
 - c) za spotrebovanú studenú vodu paušálnu sumu vo výške 67,11 € s DPH/rok, t. j. 24,69 € s DPH/štvrtrok;spolu vo výške **134,04 € s DPH/štvrtrok**.
3. Nájomné bude nájomca hradiť štvrtročne na základe faktúr prenajímateľa vo výške **396,02 €**. 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 dní po ukončení daného štvrtroka, za ktorý sa nájomné a platby podľa ods. 2 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 faktúre 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.
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 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvné strany sa dohodli na 30 dňovej lehote splatnosti vyúčtovania zmluvnej pokuty. 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. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy platieb podľa ods. 2 tohto článku zmluvy v prípade zvýšenia nákladov prenajímateľa na zabezpečenie dodávok služieb a energií pre nájomcu formou doručenia oznámenia o úprave výšky dohodnutých úhrad nájomcovi.

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 požiarom v znení neskorších predpisov a zároveň je povinný oboznámiť sa s požiarne 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. Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci a všetky osoby zdržujúce sa v prenajatých priestoroch dodržali zákaz fajčenia.
 14. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať vypratane a vyčistené priestory.
 15. 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.
 16. 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.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Dňom účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť Zmluva o nájme č. 705/2016 zo dňa 01. 07. 2016 v znení Dodatkov č. 1 až 5, ktorá bola dňom 01. 01. 2025 v zmysle ust. § 676 ods. 2 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov obnovená, a to vzhľadom na skutočnosť, že nájomca užíval predmet nájmu aj po skončení dohodnutej doby nájmu a prenajímateľ nepodal na súd návrh na jeho vypratanie.
2. Zmluvné strany sa v nadväznosti na ods. 1 tohto článku zmluvy dohodli, že vzhľadom na zmenu sadzby DPH podľa novelizovaného zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, nájomca je povinný uhradiť nájomné a platby za služby, ktoré nie sú oslobodené od DPH, za obdobie od 01. 01. 2025 do účinnosti tejto zmluvy, spolu so zmenenou sadzbou DPH, ak uvedené nájomné a platby za služby neboli nájomcovi zo strany prenajímateľa ku dňu 01. 01. 2025 fakturované.
3. Túto zmluvu je možné meniť iba písomnými číselne vzostupne označenými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) exemplároch, pričom prenajímateľ dostane 2 (dva) a nájomca 2 (dva) exempláre.
5. 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.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01. 05. 2025. V prípade, ak dôjde k zverejneniu zmluvy podľa ods. 5 tohto článku zmluvy dňa 01. 05. 2025 alebo po tomto dátume, zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia 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.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je jasný, zrozumiteľný a jednoznačný, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, neuzatvorili ju v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu s ňou ju podpisujú.

V Košiciach, dňa..... V Košiciach, dňa.....

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....
MUDr. Štefan Lukačín, PhD., MHA
predseda predstavenstva

.....
prof. MUDr. Daniel Pella, PhD. – rektor

.....
Ing. Marián Albert, PhD., MBA
podpredseda predstavenstva