

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,**
Šrobárova 2, 040 01 Košice
Štatutárny orgán: prof. MUDr. Ladislav Mirossay, DrSc.– rektor
IČO: 00397768
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
č. ú.: 7000074335 /8180 – nájomné
7000241770/8180 - energie
(ďalej len „prenajímateľ“)
- 2. Nájomca:** **ASBIS SK, spol. s r. o.**
Tuhovská 33, 831 06 Bratislava
Zastúpená: [...]
IČO: 31 382 541
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Vložka č.: 7820/B, Oddiel: Sro

(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. 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 spolu o celkovej výmere **258,25 m²**, nachádzajúce sa v budove Teoretických ústavov, a to III. sekcia – 5. poschodie. 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 pre zabezpečenie školení vykonávaných nájomcom,
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 **01.11.2013 do 31.12. 2013**, t. j. na dobu dvoch mesiacov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah je možné pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, skončiť dohodou zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vypovedať túto zmluvu 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) prenechá prenajatý majetok do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.
4. Nie je porušením zmluvy a dôvod výpovede v zmysle článku IV. bod 3.a) alebo 3.b) nie je daný tým, že nájomca umožnil vstup a užívanie priestorov akejkoľvek osobe za účelom školenia v zmysle článku III. bod 3.
5. Výpoveď je účinná dňom doručenia výpovedi zmluvy druhej zmluvnej strane.

Článok V. Cena a platobné podmienky

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán v súlade s ust. zák. č. 18/1996 v znení neskorších predpisov a vyhl. č. 87/1996 Z. z v znení neskorších predpisov a vnútorného predpisu prenájomateľa – Rozhodnutia rektora č. 3/2010, ktorým sa vydávajú Pravidlá prenajímania majetku Univerzity Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach a určovania minimálnej výšky nájomného v znení Dodatku č. 1 a 2.
2. Nájomné bolo stanovené nasledovne :

Výpočet :

a) kancelárie	229,25 m ² x 37,- €/m ² /rok	= 8 482,25 €/rok
b) skladové priestory	14,00 m ² x 23,- €/m ² /rok	= 322,- €/rok
c) servisné priestory	15,00 m ² x 10,- €/m ² /rok	= 150,- €/rok

Nájomné za rok: **8 954,25 €/rok, t. j. 746,20 €/mesiac.**

Nájomné celkom za dobu nájmu: 1 492,40,- €.

3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné a platby uvedené v ods. 4 tohto článku vopred v lehote 14 dní po obdržaní faktúry prenájomateľa. Prenajímateľ vystaví a doručí faktúru nájomcovi v lehote do 10 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
4. Platby za poskytovanie služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov nájomca uhradí nasledovne:
 - a) za spotrebovanú elektrickú energiu paušálnou sumou **25,- €/mesiac;**
 - b) za spotrebované teplo paušálnou sumou vo výške **438,30 €/mesiac;**
 - c) za spotrebovanú vodu paušálnou sumou vo výške **126,58 €/mesiac;**
 - d) za odvoz komunálneho odpadu a smetia paušálnou sumou vo výške **30,- €/mesiac;**
 - e) **za bežnú údržbu paušálnou sumou vo výške: 133,50 €/mesiac.**

Náklady za poskytovanie služieb spolu: 753,88,- €/mesiac.

Kalkulačný list tvorí Prílohu č. 2 k tejto zmluve a je jej nedeliteľnou súčasťou.
5. V prípade omeškania s úhradou nájomného a nákladov spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov nájomca sa zaväzuje uhradiť prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň. Zmluvné strany sa dohodli na 14 dňovej lehote splatnosti vyúčtovania zmluvnej pokuty.

6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť 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.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nie je oprávnený prenajaté priestory prenechať tretím osobám. Za účelom vylúčenia pochybností, nie je porušením zmluvy to, že nájomca umožnil vstup a užívanie priestorov akejkoľvek osobe za účelom školenia v zmysle článku III. bod 3.
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) nahradiť škody ním spôsobené v čase ním využívaných prenajatých priestorov. Spôsobenú škodu nahradí nasledovným spôsobom:
 - uvedením do pôvodného stavu;
 - uhradením peňažnej náhrady vo výške skutočne vzniknutej škody 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 na vlastné náklady zabezpečí hygienické udržiavanie.
6. 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 len v rozsahu, v akom to možno spravodlivo očakávať v prípade tohto nájmu, kedy je predmetom len konkrétny nebytový priestor v objekte prenajímateľa a doba nájmu je len dva mesiace. Nájomca nie je povinný najmä vypracovávať akúkoľvek dokumentáciu o ochrane pred požiarmi, vybaviť priestory akýmikoľvek zariadeniami na ochranu pred požiarmi a zabezpečovať akékoľvek kontroly zariadení na ochranu pred požiarmi. Nájomca je povinný sa oboznámiť s požiarne poplachovými smernicami a požiarnym evakuačným plánom objektu a zodpovedá za ich dodržiavanie.
7. 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.
8. Nájomca zabezpečí ochranu vlastného majetku, vneseného do prenajatých priestorov ako aj prenajatého majetku na vlastné náklady. 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.
9. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať vypratane a vyčistené priestory.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti vyplývajúce z právneho vzťahu založeného touto zmluvou (napríklad faktúry, uplatnenie náhrady škody, uplatnenie úroku z omeškania,) sa budú považovať za doručené aj v prípade, ak sa doporučená zásielka adresovaná na adresu sídla prenajímateľa/nájomcu vráti druhej zmluvnej strane ako neprevzatá (napríklad z dôvodu odopretia prevzatia písomnosti alebo neprevzatia písomnosti v odbernej lehote, prípadne z dôvodu neznáameho adresáta); v uvedenom prípade sa písomnosť považuje za doručenú dňom, keď bola odosielateľovi listová zásielka vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

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 ÚV SR.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

.....
Ing. Jozef Hegyi, konateľ
nájomca

.....
prenajímateľ

.....
Ing. Zoltán Kanávor, prokurista
nájomca

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme

Druh prenajatého priestoru	m ²	Cena /m ² /rok	Celková cena/rok
Kancelárske priestory	229,25	37,- €	8 482,25 €
Skladové priestory	14,00	23,- €	322,- €
Servisné priestory	15,00	10,- €	150,- €
Spolu:	258,25		8 954,25 €

8 954,25:12=746.20 €/mesiac

Príloha č. 2 k Zmluve o nájme
Nájomca: ASBIS SK, spol. s r. o., Bratislava

Kalkulácia ceny za spotrebované energie a médiá:

1. Elektrická energia

Spotreba elektrickej energie v budove Teoretických ústavov LF za rok 2012 = 1 080 900 kWh
Náklad na elektrickú energiu v budove Teoretických ústavov LF za rok 2012 = 162 365,75 €/rok

Z toho priemerná cena za kWh za rok 2012 = 162 365,75 € : 1 080 900 kWh = 0,150 €/rok
Celkový odhadnutý príkon elektrických spotrebičov v priestoroch užívaných spoločnosťou **ASBIS SK, spol. s r. o.** = 320 kWh/rok

Náklad za elektrickú energiu pre priestory užívané spoločnosťou **ASBIS SK, spol. s r. o.** pre rok 2013 = 2 000 kWh x 0,150 €/kWh = **300,- €/rok.**

2. Teplo (ÚK + TÚV)

Spotreba tepla v budove Teoretických ústavov LF za rok 2012 = 17 664 GJ
Náklady na spotrebované teplo za celú budovu Teoretických ústavov LF za rok 2012 = 331 988,- €

Merná spotreba tepla = 331 988 €/rok : 17 664 GJ/rok = 18,79 €/GJ/rok

Merná spotreba tepla pre kancelárie = 1,1 GJ/m²/rok

Merná spotreba tepla pre WC, umyvárne = 0,825 GJ/m²/rok

Vykurovaná plocha priestorov kancelárií a skladu užívaných spoločnosťou **ASBIS SK, spol. s r. o.** = 243,25 m².

Vykurovaná plocha priestorov WC, umyvární užívaných spoločnosťou **ASBIS SK, spol. s r. o.** = 15 m²

Potreba tepla pre priestory užívané spoločnosťou **ASBIS SK, spol. s r. o.** pre rok 2013 = 18,79 x 243,25 x 1,1 + 18,79 x 15 x 0,825 = 5 260,26 zaokrúhlene **5 260,- €/rok.**

3. Studená voda

Spotreba studenej vody je určená podľa vyhlášky č. 397/2003 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 (ďalej len „vyhláška“). Smerné číslo spotreby vody, odsek II – Verejné budovy, položka č. 5 – verejné budovy, činí 20m³/osobu /rok. (pri 200 pracovných dňoch v roku).

Jednotková cena vodného a stočného stanovená VVS pre rok 2013 = 2,652 €/rok

Počet osôb pracujúcich v priestoroch užívaných spoločnosťou **ASBIS SK, spol. s r. o.** = 30.

Náklady na vodné a stočné podľa vyhlášky = 2,652 €/rok x 20 m³ x 30 = 1519,20 €/rok, zaokrúhlene **1 519,- €/rok.**

Spolu náklady na energie a médiá ročne: **300,- € + 5 260,- € + 1 519,- € = 7 079,- €**

Spolu náklady na energie a médiá mesačne: **25,- € + 438,30 € + 126,58 € = 589,92 €**

Vypracoval : Ing. Maliar

v Košiciach dňa 17.10.2013