

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a na základe uznesenia Akademického senátu Univerzity sv. Cyrila a Metoda v Trnave č. 25/2013 z 14. mája 2013 (ďalej len „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

- 1.1 **Názov:** Univerzita sv. Cyrila a Metoda v Trnave
Sídlo: Námestie J. Herdu 2, 917 01 Trnava
V zastúpení: Dr. h. c. doc. Ing. Jozef Matuš. CSc., rektor
IČO: 36 078 913
IČ DPH: SK 2021385861
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 70000257713/8180
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

- 1.2 **Názov:** TOP-RELAX, s.r.o.
Sídlo: Rybníková 16, 917 01 Trnava
V zastúpení: Jozef Svátek, konateľ
IČO: 36 836 061
IČ DPH: SK2020391032
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: 4008073595/7500
Zapísaný: v ORSR v Trnave, Odd: Sro 20662/T
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok II. Predmet zmluvy

- 2.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov, objektu kuchyne a jedálne vrátane obslužných priestorov, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a sú zapísané na liste vlastníctva č. 6202, pod súpisným číslom 580, postavené na parcele č. 3547/18 ako reštaurácia, katastrálne územie Trnava, obec Trnava, správa katastra Trnava.
- 2.2 Uvedený objekt je situovaný na Rybníkovej ulici č. 13 v Trnave spojený spojovacou chodbou s hlavnou budovou Univerzity sv. Cyrila a Metoda v Trnave (ďalej len „UCM“) na námestí J. Herdu 2.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenechá nájomcovi do užívania nebytové priestory o výmere prízemia - **873,54 m²** a suterénu - **200,64 m²**.
- 2.4 Nájomca užíva prenajatý priestor za účelom poskytovania stravovacích služieb (gastronómie).
- 2.5 Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory, fyzicky o čom bol spísaný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov do užívania.
- 2.6 Ak sa v tejto zmluve uvádzajú slová „predmet nájmu“, „prenajaté priestory“ alebo „nebytové priestory“ myslia sa tým prenajaté priestory uvedené v bodoch 2.1 a 2.3.

Článok III. Nájomné a úhrady za služby

- 3.1 Nájomné bolo stanovené v súlade s § 8 ods. 3 zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z.z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, na základe prieskumu trhu, vo výške **4 600,00 Eur** ročne (štyritisícšesto eur a nula eurocentov).

- 3.2 V nájomnom nie je zahrnutá právnym predpisom stanovená daň z pridanej hodnoty. DPH bude pripočítaná k nájomnému vo výške stanovenej platnými právnymi predpismi upravujúcimi výšku dane z pridanej hodnoty v deň vzniku daňovej povinnosti.
- 3.3 Nájomné sa bude počnúc rokom 2014 zvyšovať o percento medziročnej oficiálne oznámenej inflácie presahujúcej 3 %. Upravené nájomné je nájomca povinný platiť od 1.7. kalendárneho roka.
- 3.4 Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie prenajatého priestoru nájomné a zálohové platby za služby, ktoré zabezpečuje prenajímateľ.
- 3.5 V súvislosti s nájomom a užívaním priestorov prenajímateľ poskytuje nájomcovi služby:
- dodávku tepla,
 - dodávku teplej vody,
 - dodávku studenej vody,
 - stočné,
 - dodávku elektrickej energie,
 - dodávku zemného plynu,
 - odvoz komunálneho odpadu,
 - dane a poplatky,
 - poistenie,
 - iné služby na základe dohody.
- 3.6 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a zálohové platby prenajímateľovi za užívanie prenajatého priestoru mesačne. Špecifikácia nájomného a zálohových platieb je uvedená vo Výpočtovom liste, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
- 3.7 Zmluvné strany sa dohodli na úroku z omeškania vo výške stanovenej v § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, zo splatnej sumy, za každý deň omeškania nájomcu s platením nájomného a zálohových platieb.
- 3.8 Vyúčtovanie nákladov za služby, ktoré vznikli užívaním priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. daného roka zašle prenajímateľ nájomcovi do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania dodávateľmi služieb prenajímateľovi. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia vyúčtovania ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 3.9 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby, ak je preto dôvod vyplývajúci z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovania služieb.
- 3.10 Nájomca hradí po ukončení nájmu alikvotnú časť úhrady podľa tohto článku za užívanie prenajatého priestoru až do doby zápisničného odovzdania prenajatého priestoru prenajímateľovi.
- 3.11 Nájomca písomne oznámi prenajímateľovi požiadavku na zabezpečenie služieb v predmetných nebytových priestoroch podľa bodu 3.4 tejto zmluvy, ktoré prenajímateľ od nasledujúceho mesiaca zahŕnie do zálohových platieb za služby.

Článok IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.1.2014.
- 4.2 Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, s vypovednou lehotou 2 mesiace ak:
- nájomca mešká viac ako 1 mesiac s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom, po lehote splatnosti,
 - nájomca vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca neužíva prenajaté priestory na účel vymedzený v Článku II. bod. 2.4,
 - nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - ak prenajímateľ potrebuje nebytové priestory pre svoju vlastnú potrebu,
 - ak prenajímateľ rozhodne v priestoroch vykonať rekonštrukciu,
 - bez uvedenia dôvodu.
- 4.3 Vypovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej písomnom doručení.
- 4.4 Ukončenie nájomného vzťahu môže byť i vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.

Článok V. Práva a povinnosti

- 5.1 Nájomca je oprávnený užívať prenajatý priestor (predmet zmluvy) len na účel a v súlade s Článkom II. bod 2.4.
- 5.2 Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý predmet nájmu, do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.3 Nájomca je povinný zabezpečiť udržiavanie nebytového priestoru po stránke protipožiarnej ochrany, bezpečnosti zdravia pri práci a hygieny a znášať všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.
- 5.4 Nájomca môže do odpadových košov, resp. kontajnerov ukladať len bežný komunálny odpad. Na zber odpadu, na ktorý sa vzťahuje osobitný režim (napr. použitý zdravotnícky materiál, biologický materiál, chemikálie, jedy apod.) si nájomník uzatvorí zmluvu o zbere so špecializovanou firmou na tento odpad na vlastné náklady. Prenajímateľ určí priestor, do ktorého sa budú ukladať vrecia so špeciálnym odpadom.
- 5.5 Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodu elektrickej energie, vody a ústredného kúrenia, môže nájomca robiť len s písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.6 Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody v celom rozsahu ním zavinené počas užívania prenajatých priestorov a zodpovedá za úrazy, bezpečnosť a straty majetku osôb, ktoré sa zdržujú v prenajatých priestoroch so súhlasom nájomcu.
- 5.7 Nájomca je povinný si zabezpečovať drobné opravy v prenajatom priestore na vlastné náklady.
- 5.8 Prenajímateľ poistí budovu proti živelným pohromám. Nájomca si podľa vlastného uváženia môže poistiť svoj majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu z titulu poškodenia, zničenia alebo odcudzenia hnutelných vecí vo vlastníctve alebo držbe nájomcu vnesených do nebytových priestorov.
- 5.9 Prenajímateľ má právo kontroly v prenajatých priestoroch s cieľom preverenia ich stavu z hľadiska technického, ako aj ich využitia v súlade s podmienkami tejto zmluvy.
- 5.10 Nájomca je povinný v prípade technických porúch na rozvodoch ÚK, TÚV, SV alebo elektrickej inštalácie okamžite upozorniť prenajímateľa na ich výskyt, aby sa včasným odstránením predišlo vzniku škôd, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.11 Zavedenie vlastnej telefónnej linky si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
- 5.12 Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a zálohové platby za služby súvisiace s užívaním prenajatého priestoru.
- 5.13 Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi osobne zápisnične prenajatý priestor, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
- 5.14 Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi inštalovanie zariadení, ktoré vyžadujú osobitný odber energií a služieb (prívod vody a pod.).

Článok XI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 6.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 6.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 6.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.

- 6.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
- 6.6 Táto zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca 2 vyhotovenia.
- 6.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
- 6.8 Neodeliteľnou prílohou tejto zmluvy je: Príloha č. 1 – Výpočtový list

V Trnave dňa 18.12.2013



Dr. h. c. doc. Ing. Jozef Matúš, CSc., rektor
prenajímateľ



Jozef Svátek, konateľ
nájomca

TOP Relax Rybníkova
917 01
IČO: 36836061, IČ DPH: SK207



UNIVERZITA SV. CYRILA A METODA V TRNAVE

Výpočtový list Príloha k zmluve o nájme

Objekt: Rybníková ulica č. 13, Trnava
Prenajímateľ: Univerzita sv. Cyrila a Metoda v Trnave
Nájomca: TOP-RELAX, s.r.o.
Cieľ nájmu: poskytovanie stravovacích služieb (gastronómie)

Prenajatá plocha:
Prenajatá plocha 1.074,18 m²
Nájomné za plochu:
Nájomné za prenajatú plochu 4.600,00 €

Zálohové platby za služby a činnosti, ktoré súvisia so správcovstvom objektu:

Služba	Náklad (€/m ² /rok)	Veľkosť (m ²)	bez DPH (€)	DPH (€)	s DPH (€)
ÚK	1,800	873,54	1 573,19	314,64	1 887,83
Vodné a stočné			1 358,58	271,72	1 630,30
Odvod dažď.vody	0,552	873,54	481,90	96,38	578,28
Elektrina			14 012,34	2 802,47	16 814,81
Zemný plyn			2 690,04	538,01	3 228,05
Deratizácia		1 074,18	120,00	24,00	144,00
Výťah			480,00	96,00	576,00
Poistné			382,00		382,00
Spolu			21 098,05	4 143,22	25 241,27

Rekapitulácia:

	bez DPH	s DPH
Nájom za rok	4 600,00 €	5 520,00 €
Zálohové platby	21 098,05 €	25 241,27 €
Spolu	26 441,27 €	30 761,27 €

Mesačne spolu **2 203,44 €** **2 563,44 €**

V Trnave 16.12.2013

Vypracoval: Ing. Kopčáni