

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

1. **Prenajímateľ:** Univerzita J. Selyeho
sídlo: Bratislavská cesta 3322, 945 01 Komárno
zastúpený: doc. RNDr. János Tóth, PhD., rektor
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000315354/8180
IČO: 37961632

2. **Nájomca:** Zoltán Kucsora
sídlo: Okoličná na Ostrove 112, 946 13
IČO: 44 975 678
Bankové spojenie: Slovenská Sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu: 0212990210/0900

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľnosti „Budova pedagogickej fakulty UJS“ na ulici Bratislavská cesta 3322 v Komárne evidovanej na Správe katastra Komárno, katastrálne územie Komárno, list vlastníctva č. 10465, na parcele č. 3699/193, súpisné číslo 3322, s výmerou 670 m².
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory - miestnosť v suteréne budovy Pedagogickej fakulty UJS na ulici Bratislavská cesta 3322 v Komárne s podlahovou plochou 154 m² a predsieň pred touto miestnosťou s podlahovou plochou 20 m². Podlahová plocha prenajímaných priestorov spolu: **174 m²**.
3. Nájomca má právo užívať aj miestnosti sociálneho zariadenia.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.
5. Prenajímateľ prenecháva uvedené nebytové priestory na užívanie nájomcovi za podmienok dojednaných v tejto zmluve.

III. Účel nájmu

Prenajaté nebytové priestory sa budú využívať na obchodnú činnosť – na predaj občerstvenia (okrem tabakových a alkoholických výrobkov) pre študentov a zamestnancov univerzity.

IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1. 10. 2015 do 30. 9. 2016.

V. Nájomné a úhrada služieb spojených s nájmom

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Nájomné a úhrada za režijné náklady (služby spojené s nájmom) je dohodnutá vo výške 1 400,- Eur/rok, z toho:
 - nájom priestorov 200,- Eur/rok
 - voda: 200,- Eur/rok,
 - elektrická energia: 400,- Eur/rok,
 - teplo: 400,- Eur/rok,
 - odvoz odpadu: 50,- Eur/rok.
 - 150,- Eur/rok za nájom zariadenia v týchto nebytových priestoroch.
3. Nájom zariadenia v nebytových priestoroch sa riadi príslušnými ustanoveniami o nájomnej zmluve podľa Občianskeho zákonníka.
4. Nájomné a úhradu služieb spojených s nájmom bude nájomca platiť mesačne.
5. Nájomné a úhrada služieb spojených s nájmom sú splatné do 15. dňa v mesiaci za ktorý sa platí.
6. Nájomca bude platby uhrádzať na účet prenajímateľa.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajaté nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatých nebytových priestorov.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
4. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomnej dohody s prenajímateľom.
5. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajaté priestory za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatých priestorov a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov.

7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
9. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie protipožiarnej ochrany v prenajatých priestoroch a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na predchádzanie vzniku požiaru alebo inej havárie.
10. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytové priestory užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajaté priestory užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
11. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory do podnájmu inej osobe.
12. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
2. Dohoda o skončení nájmu musí byť písomná a nájom sa skončí dojednaným dňom.
3. Prenajímateľ môže písomne zmluvu vypovedať, ak:
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa článku V. tejto zmluvy,
 - c) nájomca neposkytuje prenajímateľovi služby, na poskytovanie ktorých sa zaviazal,
 - d) nájomca lebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - f) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému.
4. Nájomca môže písomne zmluvu vypovedať, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.

5. Výpovedná lehota je obojstranne jeden mesiac. Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva môže byť menená jedine formou číslovaných písomných dodatkov opatrených podpismi oboch zmluvných strán.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch s platnosťou originálu, z ktorých sú dva určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad a slobodne súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Komárne dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

V. R.

V. R.

doc. RNDr. János Tóth, PhD.
rektor

Zoltán Kucsora