

Zmluva o nájme nebytových priestorov
(§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona 4. 116/90 Z.z.)

Zmluvné strany, a to

Prenajímateľ: Univerzita J. Selyeho
Sídlo: Bratislavská cesta 3322, 945 01 Komárno
Zastúpený: doc. RNDr. János Tóth, PhD., rektor
IČO: 37961632
DIČ: 2021771543
IČDPH: SK2021771543
Číslo účtu: SK34 8180 0000 0070 0031 5354

a

Nájomca: Slovenský Červený kríž, územný spolok Komárno
Sídlo: Dunajské nábr. 12, 945 01 Komárno
Zastúpený: Mgr. Karol Németh, riaditeľ územného spolku
IČO: 00415961
DIČ: 2021035973
IČDPH: SK2021035973

uzavierajú dnešného dňa túto zmluvu o nájme nebytových priestorov

Čl. 1
Vyhlasenie zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným užívateľom budovy v Komárne, ul. Dunajské nábrežie 12, parcela č. 2077 katastrálne územie Komárno, list vlastníctva 10727, súpisné č. 1165, na základe zmluvy o výpožičke.
2. Nájomca vykonáva svoju činnosť na základe z. z. č. 460/2007 Zákona o Slovenskom Červenom kríži a ochrane znaku a názvu Červeného kríža a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Čl. 2
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom poschodí ŠD Danubius v Komárne, ul. Dunajské nábrežie 12 a to: 2 kancelárie vo výmere: **10,3 m² a 24,70 m²**.
2. Nájomca má zároveň právo užívať spoločné priestory budovy, a to chodbu, vstupný priestor, sociálne zariadenie a prístupové komunikácie v rozsahu, v akom sú nevyhnutné na riadne užívanie predmetu nájmu, pričom nie je oprávnený obmedzovať iných nájomcov, zákazníkov a verejnosť v užívaní týchto priestorov.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výhradne na účel vykonávania činnosti vyplývajúcej zo z. z. č. 460/2007 Zákona o Slovenskom Červenom kríži a ochrane znaku a názvu Červeného kríža a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Čl. 3
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.12.2015 do 30.11.2016.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu pri podpise tejto zmluvy.
3. Nájom začína dňa **01.12.2015**, týmto dňom prenajímateľovi vzniká nárok na základné nájomné a preddavky na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie podľa čl. 5.

Čl.4
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný najmä:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dojednané užívanie a umožniť jeho nerušené užívanie

- b) vykonávať udržiavanie a opravy predmetu nájmu, ale len vtedy, ak ide o náklady presahujúce bežnú údržbu alebo opravy
2. Nájomca je povinný najmä:
 - a) užívať predmet nájmu na dojednané účely
 - b) uhrádzať základné nájomné a cenu za spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie v dojednaných termínoch v hotovosti, alebo na bankový účet prenajímateľa
 - c) upozorňovať prenajímateľa na nutnosť vykonania udržiavacích prác alebo opráv, ak nejde o bežnú prácu alebo opravu
 - d) po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave, v akom sa nachádzal v čase uzavretia zmluvy vzhľadom na obvyklé opotrebenie.

Čl. 5

Nájomné a úhrada za spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie

1. Základné nájomné za prenájom predmetu nájmu uvedený v článku 2 bod 1 tejto zmluvy je určené nasledovne:
 - na základe vzájomnej dohody zmluvných strán celkové základné nájomné je 5.- EUR/m²/mesiac, za nájom predmetu nájmu, tj. **175,- EUR** mesačne bez DPH
2. Preddavok na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie predstavuje spolu **15,- EUR** mesačne bez DPH.
3. Nájomca zaplatí prenajímateľovi základné nájomné za prvý mesiac nájmu spolu s preddavkom na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie čiastku vo výške: **190,- EUR bez DPH** pri podpise tejto zmluvy v hotovosti.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné spolu s preddavkami na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie na základe faktúry vystavenej prenajímateľom mesačne vopred.
5. Spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie sú nasledujúce náklady: dodávka tepla, dodávka elektrickej energie, dodávka teplej a studenej vody, dodávka plynu, odvoz smetí a komunálneho odpadu.
6. Spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie platené nájomcom sa vypočítavajú ako pomerná časť týchto nákladov hrađených prenajímateľom. Pomerná časť je pomer plochy predmetu nájmu voči celkovej ploche.
7. Spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie nezahŕňajú tzv. vlastné náklady, ktoré je nájomca povinný hradiť samostatne (ide najmä o telefónne služby, upratovanie predmetu nájmu a pod.)
8. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných preddavkov na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie v prípade zmeny cien alebo spotreby energií, ako aj jednostranne upraviť termín predloženia ročného zúčtovania uhradených platieb.
9. Prenajímateľ vykonáva ročné vyúčtovanie prijatých preddavkov na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie do 30 dní od zistenia skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek po zistení miery čistej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR jednostranne zvýšiť základné nájomné o sumu rovnajúcu sa výške zistenej čistej inflácii a nájomca sa zaväzuje takto zvýšené nájomné zaplatiť.
11. V prípade omeškania platieb zo strany nájomcu prenajímateľ je oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy.

Čl. 6

Kaucia

1. Zmluvné strany sa dohodli na kaucii vo výške **190,- EUR**, ktorú zaplatí nájomca pri podpise tejto zmluvy v hotovosti. Prenajímateľ je oprávnený kauciu použiť najmä na úhradu dlžného základného nájomného, platby za spoločné prevádzkové náklady a osobitných energií, na úhradu nákladov vynaložených na odstránenie škody, za ktorú zodpovedá nájomca.
2. V prípade použitia kaucie alebo jej časti v súlade s touto zmluvou, je nájomca povinný do 10 dní od doručenia výzvy prenajímateľa kauciu doplniť do pôvodnej výšky.
3. Nepožítu kauciu, alebo jej časť vráti prenajímateľ do 10 dní po skončení nájmu.
4. Nedoplnenie kaucie zo strany nájomcu je dôvodom na okamžité zrušenie tejto zmluvy.

Čl. 7

Vzájomné práva a povinnosti

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený technickým stavom predmetu nájmu a v takom stave ho od prenajíateľa preberá.
2. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory, spoločné priestory a zariadenia riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu nájomcu, a to ani na svoje náklady.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v nebytových priestoroch, starať sa o bežnú údržbu a hradíť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu, má prenajíateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu. Náklady vynaložené na úpravu prenajíateľ odpočíta z kaucie. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv v predmete nájmu, ktoré znáša prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám. Ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu, resp. náklady vynaložené na úpravu odpočítať z kaucie.
8. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť nájomcovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.
9. Nájomca nesmie dať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu. Porušenie tejto podmienky je dôvodom na okamžité zrušenie tejto zmluvy.
10. Poistenie majetku a všetkých vecí nájomcom vnesených do predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
11. Nájomca v zmysle § 6,7 a § 97a/ zákona SNR č. 126/1985 Z.z. v znení neskorších predpisov zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu, zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie PO v predmete nájmu.

Čl. 8

Propagácia

1. Nájomca je oprávnený umiestniť svoje logo, obchodné meno alebo iné označenia prevádzkarne zriadenej v predmete nájmu na vonkajšie steny predmetu nájmu, pričom umiestnenie, povaha, veľkosť vyhotovenia takýchto označení musia byť vopred schválené prenajíateľom. Náklady za umiestnenie reklamy nie sú zahrnuté v nájomnom.
2. Nájomca je oprávnený propagovať svoju prevádzkarňu v budove iba spôsobom, ktorý je v súlade s dobrými mravmi a nepoškodzuje dobré meno ani povesť prenajíateľa, ani budovy.

Čl. 9

Skončenie nájmu

1. Nájom tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajíateľom
 - b) výpoveďou
2. Vypovedať nájom môžu obidve zmluvné strany. Výpovedná doba je 3 mesiace, výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca po doručení výpovede.
3. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajíateľovi predmet nájmu v stave, akom ho prevzal, vrátane vybavenia a zariadenia, vymaľovaný s prihliadnutím na opotrebenie, ako je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorú nesplnením tejto povinnosti prenajíateľovi vznikne.
4. Prenajíateľ môže vypovedať zmluvu o nájme s okamžitou platnosťou v prípade nedodržania zmluvných podmienok ustanovených touto zmluvou: konkrétne ustanovenia čl. 5,6,7. Okamžité zrušenie nájmovej zmluvy je účinné do 3 dní od jeho doručenia.

Čl.10
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Právne vzťahy týkajúce sa tejto zmluvy riadia zákonom č. 116/1190 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ to nie je v tejto zmluve ustanovené inak.
3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené len vo forme písomných dodatkov k zmluve, ktoré budú priebežne číslované.
4. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva bola vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, pričom každá strana obdrží 1 vyhotovenie.

Komárno, dňa

prenajímateľ

nájomca