

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Univerzita J. Selyeho
Právna forma: verejná vysoká škola
Sídlo: 945 01 Komárno Bratislavská cesta 3322,
Štatutárny zástupca: doc. RNDr. János Tóth, PhD., rektor
IČO: 37961632
DIČ: 2021771543
IČDPH: SK2021771543
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK34 8180 0000 0070 0031 5354

a

Nájomca:

Názov: Cerome s.r.o.
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo: 945 01 Komárno Vážsky breh 155
Štatutárny zástupca: Alfonso Believe
IČO: 46 016 066
DIČ: SK202 317 6298
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK89 1100 0000 0029 2290 0290/1100
Zápis v registri: 22.01.2011

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným užívateľom budovy (Danubius) na adrese Komárno, Dunajské nábrežie 12, so súp.č. 1165 na parcele registra „C“ p.č. 2077 vedenej na LV 10727 v k.ú. Komárno, na základe zmluvy o výpožičke uzatvorenej dňa 29.04.2016 s vlastníkom budovy, s neziskovou organizáciou PRO SELYE UNIVERZITAS n.o., IČO 50 57 391, sídlo 945 01 Komárno, Dunajské nábrežie 12, zapísaná v registri Okresného úradu Nitra, číslo zápisu v registri VVS/NO-27/2015 dňom 11.11.2015, do 15.07.2046.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory na prízemí budovy podľa čl. I. ods.1 tejto zmluvy:
 - 1 kancelária, číslo 133, s podlahovou plochou 25 m²
3. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi predmet nájmu výhradne na účel vykonávania činnosti vyplývajúcej z výpisu z obchodného registra a to hlavne na prevádzkovanie kancelárie.

II. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.08.2016 do 31.07.2017.
2. Prenajímateľ odovzdá podnájomcovi predmet nájmu pri podpise tejto zmluvy.

III. 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 nájomné a príspevok na úhradu služieb spojených s nájmom 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.

IV. Nájomné a úhrada za spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné o výške 80,- € mesačne bez DPH, s DPH 96,- € a príspevok na úhradu služieb spojených s užívaním nebytových priestorov (dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, vodné a stočné, odvoz smetí) vo výške 30,- € mesačne bez DPH, s DPH 36,- €.
2. Nájomné a príspevok na úhradu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa čl. IV ods.1 tejto zmluvy je splatné do 5. dňa príslušného mesiaca.
3. Ďalšie náklady, najmä náklady na telefónne služby, hradí nájomca sám.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním.
2. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v takom stave ho od prenajímateľa preberá.
3. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory, spoločné priestory a zariadenia riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu nájomcu, a to ani na svoje náklady.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v nebytových priestoroch, starať sa o bežnú údržbu a hradiť náklady s tým spojené.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu. Náklady

vynaložené na úpravu prenajímateľ odpočíta z kaucie. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v predmete nájmu, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa..
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. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie PO v predmete nájmu.

VI. Kaucia

1. Zmluvné strany sa dohodli na kaucii vo výške 220,- € bez DPH, s DPH 264,- €, ktorú nájomca zaplatí pri podpise tejto zmluvy v hotovosti. Prenajímateľ je oprávnený kauciu použiť najmä na úhradu dlžného nájomného, príspevku na služby spojené s užívaním nebytových priestorov a 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.

VII. Propagácia

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

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím dojednaného času nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou.
2. Pred uplynutím dojednaného môžu zmluvné strany vypovedať zmluvu bez uvedenia dôvodu - z dôvodov uvedených § 9 ods.2 a 3 zákona č. 116/1190 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota tri mesiace a počítajú sa od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou v prípade nedodržania zmluvných podmienok ustanovených touto zmluvou nájomcom, konkrétne ustanovení čl.

IV., V., a VI. tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dorúčením druhej zmluvnej strane.

4. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi 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 prenajímateľovi vznikne.

IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Právne vzťahy a otázky, ktoré nie sú touto zmluvou osobitne upravené sa riadia zákonom č. 116/1190 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené len vo forme písomných dodatkov k zmluve, ktoré budú priebežne číslované.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, 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.

V Komárne dňa

Prenajímateľ:

Univerzita J. Selyeho, zastúpená rektorom
Doc. RNDr. János Tóth, PhD.,

.....

Nájomca :

Cerome s.r.o., zastúpený s konateľom
Alfonso Believe

.....

Príloha: 1 x pôdorys prenajatých priestorov