

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 11/2011

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

medzi:

Prenajímateľom:

Názov: **Ekonomická univerzita v Bratislave**
Sídlo: Dolnozemska cesta 1, 852 35 Bratislava 5
Štatutárny orgán: Dr. h. c. prof. Ing. Rudolf Sivák, PhD., rektor
Bankové spojenie: Štátna pokladnica 8180
Číslo účtu: 7000074503/8180
Variabilný symbol: 10011111
IČO: 00399957
DIČ: 2020879245
IČ DPH: SK2020879245
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Názov: **JM BROTHERS s.r.o.**
Sídlo: ul. Svornosti 50, 821 06 Bratislava
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka číslo: 56212/B
Štatutárny orgán: Ján Stankovič, konateľ
IČO: 44 508 972
DIČ: 2022717884
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka
Číslo účtu: 2923117951/0200
(ďalej len „nájomca“)

takto:

Článok I. Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je poskytnutie nebytových priestorov o rozlohe 42 m² na prízemí v nehnuteľnosti – v objekte ŠD Horský park, Hroboňova 4 v Bratislave nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bratislava – Staré Mesto, na parcele číslo 4184, súpisné číslo 3484 a zapísanej na LV č. 2369 (ďalej len „predmet nájmu“).
- 1.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľností uvedených v bode 1.1 tejto zmluvy a že je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania nájomcovi.
- 1.3 Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v článku I bode 1.1 tejto zmluvy použiť výlučne iba za účelom poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu a na predaj tovaru so sortimentom mliečne výrobky, sladké a slané pečivo, vákuovo balené údeniny, teplé a studené nápoje, pochutiny, čerstvé šaláty, bagety, cestoviny vákuovo balené, drogistický tovar, čerstvé ovocie a šťavy. Táto činnosť je v súlade s podnikateľským oprávnením nájomcu.

1.4 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu, výpožičky, ani do užívania žiadnemu inému subjektu.

Článok II. Doba nájmu

2.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 10. 2011 do 30. 09. 2012.

2.2 Doba nájmu sa prerušuje v období od 01. 07. 2012 do 31. 08. 2012.

Článok III. Nájomné a jeho splatnosť

3.1 Cena nájmu sa stanovila dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na 50 EUR za 1m² ročne, t. j. 2.100 EUR ročne, t. j. na 175 € mesačne.

3.2 Cenu za prenájom sa zaväzuje hradiť nájomca prenajímateľovi mesačne vopred na účet prenajímateľa vždy do 10. dňa nájomného mesiaca.

3.3 Nájomné sa zaväzuje poukazovať nájomca v dohodnutých termínoch bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa číslo: 7000074503/8180, VS: 10011111.

3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platbou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania s platbou zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy nájomného.

3.5 Nájomca berie na vedomie, že:

- a) prenajímateľ vychádza z § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“), t. j. že nájom nehnuteľnosti je oslobodený od dane z pridanej hodnoty,
- b) táto zmluva sa zároveň považuje za faktúru na úhradu nájmu v zmysle § 71 ods. 3 zákona o DPH, t. j. prenajímateľ nebude osobitne fakturovať nájomcovi cenu nájmu.

Článok IV. Náklady za služby spojené s nájomom

4.1 Nad rámec nájomného hradí nájomca prenajímateľovi náklady spojené s poskytnutím predmetu nájmu, t. j. dodávku tepla, spotrebu elektrickej energie a dodávku studenej a teplej úžitkovej vody (ďalej spolu len „energie“).

4.2 Náklady za dodávku tepla budú stanovené na základe normatívu pre výpočet tepla.

4.3 Dodávka elektrickej energie bude meraná zabudovaným podružným meračom, ktorý je nájomca povinný nainštalovať si na svoje vlastné náklady.

4.4 Dodávka studenej a teplej úžitkovej vody bude meraná zabudovanými podružnými meračmi, ktoré je nájomca povinný nainštalovať si na svoje vlastné náklady.

4.5 Úhradu za poskytnuté energie bude platiť nájomca prenajímateľovi na základe faktúr vystavených prenajímateľom a to najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry zo strany prenajímateľa.

4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platbou za energiu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania s platbou zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za energiu.

4.7 Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady v predmete nájmu služby spojené s upratovaním predmetu nájmu.

Článok V. Skončenie nájmu

5.1 Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.

5.2 Nájom sa môže skončiť aj vtedy, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto nájomnou zmluvou alebo nepláti nájomné alebo porušuje iné povinnosti stanovené v tejto zmluve. V týchto prípadoch sa nájom končí dňom doručenia písomného oznámenia o skončení nájmu zo strany prenajímateľa nájomcovi, v ktorom sa uvedie konkrétny dôvod skončenia nájmu. Za doručenie sa považuje aj skutočnosť, ak nájomca odmietne prijať písomnú zásielku o skončení nájmu od prenajímateľa.
- b) sa zmluvné strany dohodnú na jeho skončení vzájomnou dohodou,
- c) zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

6.1 Nájomca sa zaväzuje:

- a) používať predmet nájmu len na účel, na ktorý mu bol prenájatý,
- b) inštalovať v predmete nájmu na svoje náklady podružný merač elektrickej energie a podružné merače na dodávku studenej a teplej úžitkovej vody,
- c) nemanipulovať a nepoškodzovať plomby prenajímateľa na elektromeroch, resp. na iných zariadeniach v predmete nájmu a v nehnuteľnosti, kde sa predmet nájmu nachádza,
- d) zabezpečovať čistotu a poriadok v zmysle hygienických predpisov,
- e) zabrániť poškodeniu predmetu nájmu a v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za škody, ktoré porušením tejto povinnosti vzniknú;
- f) nevykonávať žiadne stavebno-technické úpravy predmetu nájmu, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
- g) prevziať plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutelnom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami, návštevmi, zákazníkmi, ako aj inými osobami v predmete nájmu počas celej doby nájmu,
- h) uhradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré vzniknú z neplnenia zmluvy, zo zanedbania povinnosti, z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov;
- i) neprenechať predmet nájmu do podnájmu alebo užívania inému subjektu;
- j) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ, a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá sa nesplnením tejto, ako aj ohlasovacej povinnosti stala,

- k) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie,
- l) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu,
- m) zabezpečiť ochranu pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov sám na vlastné náklady, ako aj vykonávanie pravidelných kontrol elektrických a plynových zariadení v predmete nájmu okrem vykonávania pravidelných kontrol:
 - požiarotechnických zariadení (PHP, EPS, požiarne uzávery: klapky a dvere) a kontroly požiarnych vodovodov,
 - komínov,
 - bleskozvodov,ktoré zabezpečuje v plnom rozsahu prenajímateľ;
- n) po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) umožniť nájomcovi vstup do nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu,
- b) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

7.1 Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a že ho v takomto stave preberá do svojho užívania.

7.2 Ostatné vzťahy a skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia platným Občianskym zákonníkom.

7.3 Túto zmluvu je možné meniť iba po dohode zmluvných strán písomným dodatkom.

7.4 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve dostane prenajímateľ a dve dostane nájomca. Všetky štyri vyhotovenia zmluvy majú hodnotu prvopisu.

7.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami s účinnosťou od 01. 10. 2011.

7.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

Bratislava 30. augusta 2011

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Ján Stankovič

.....
Dr. h. c. prof. Ing. Rudolf Sivák, PhD.