

**Zmluva o nájme
nebytových priestorov č. Z47/2011-KV**
uzatvorená v zmysle zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov
(zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov)

medzi :

Prenajímateľ: **AKADÉMIA UMENÍ V BANSKEJ BYSTRICI**
Ul. J.Kollára 22
97401 Banská Bystrica
v zastúpení: doc. Mgr. Art. Matúš Ol'ha, PhD. rektor AU
zriadená zákonom NR SR č.156/1997 Z.z. o zriadení Akadémie umení v
Banskej Bystrici
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO: 31 094970
DIČ: 2021283935
IČ DPH: SK2021283935

a

Nájomca: **MT viac než OKNÁ, s.r.o.**
Zvolenská cesta 14 , 974 05 Banská Bystrica
V zastúpení: Michal Talpaš
IČO: 45 442 371
DIČ: 2022984722
IČ DPH: SK 202 2984 722
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Zapísaná na Okresnom súde v Banskej Bystrici, vl. č. 17872/S, oddiel Sro

1. Predmet nájmu

- 1.1. Predmetom zmluvy je dočasné užívanie časti priestorov o rozlohe 175 m², podľa špecifikácie uvedenej prílohe č.1, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. V prílohe je tiež definované vybavenie priestorov, zariadenie, a technický stav prenajatých priestorov.
- 1.2. Prenajaté priestory sa nachádzajú suteréne budovy Fakulty dramatických umení na Hornej ulici č. 3830/95 a sú vo vlastníctve prenajímateľa, zapísané na LV č. 4272 k.ú. Banská Bystrica, súpisné číslo: 3830, druh stavby spoločenský dom stojací na parc. č. 382/6.

2. Účel nájmu

- 2.1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory na účely **zariadenia prevádzky rýchleho občerstvenia a kaviarne**, slúžiace na zabezpečenie občerstvenia pre študentov, zamestnancov a návštevníkov Fakulty dramatických umení.
- 2.2. Využívať nebytové priestory k iným účelom ako je v tejto zmluve uvedené, nie je nájomcovi dovolené.

3. Cena nájmu

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nasledovné platby za nájom a služby:

3.1. Nájomné

- 3.1.1. V zmysle zák. č.18/1996 Z .z. o cenách je výška mesačného nájomného za predmet nájmu uvedený v článku 1 tejto zmluvy stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **323,75 EUR/mesiac bez DPH.**
- 3.1.2. Ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

3.2. Cena služieb

- 3.2.1 Nájomca okrem nájomného sa zaväzuje uhrádzať mesačne zálohovo časť nákladov na prevádzku energií a služieb súvisiacich s užívaním predmetného nebytového priestoru:
- | | | | |
|---|------------------------------|--------|--------------------|
| - | elektrická energia | 100,00 | EUR/mesiac bez DPH |
| - | teplo, | 66,00 | EUR/mesiac bez DPH |
| - | vodné/stočné, zrážková voda, | 17,50 | EUR/mesiac bez DPH |
| - | odvoz a likvidácia odpadu, | 13,94 | EUR/mesiac bez DPH |
- 3.2.2 Výška mesačného preddavku za služby spojené s užívaním predmetného nebytového priestoru je 197,44 EUR/mesiac bez DPH.
- 3.2.3 Prenajímateľ zálohové platby za energie a služby súvisiacich s užívaním predmetného nebytového priestoru nájomcovi vyúčtuje polročne, a to k 30.6. a k 31.12. každého bežného kalendárneho roka, na základe podkladov od dodávateľov energií a služieb.

4. Platobné podmienky

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby za príslušný mesiac v zmysle tejto zmluvy najneskôr do 10 dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Prenajímateľ ako platiteľ dane z pridanej hodnoty pripočíta k nájomnému a k cenám služieb dojednaných v zmysle tejto zmluvy daň z pridanej hodnoty podľa právnych predpisov platných a účinných v čase uskutočnenia jednotlivých zdaniteľných plnení.
- 4.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu a ceny služieb dodávok energií vyvolané vonkajšími objektívnymi tlakmi, a to najmä inflácia, devalvácia, zákonné úpravy, pohyb cien vstupov a pod.
- 4.3. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za služby podľa tejto zmluvy. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute 0,05 % z dlžnej sumy nezaplateného nájomného alebo záloh za energie a služby, za každý deň omeškania. V prípade omeškania s úhradou viac ako jeden mesiac sa toto omeškanie s platením nájomného a úhrad za služby považuje za podstatné porušenie zmluvy, ktoré prenajímateľovi ukladá právo na okamžité zrušenie nájomnej zmluvy.

5. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

5.1. Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1.1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v priestoroch, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- 5.1.2. Nájomca má vedľa práva užívať prenajaté priestory aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 5.1.3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v priestoroch bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom, študentom, zamestnancom nerušený výkon ich práv.
- 5.1.4. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v priestoroch spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním sa v priestoroch zdržiavajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 5.1.5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
- 5.1.6. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné poistenie prenajatých priestorov a bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy, ktoré prislúchajú prenajímateľovi.
- 5.1.7. Nájomca sa zaväzuje spoločné priestory nezapratávať svojím nábytkom, materiálom a odpadom. Taktiež sa zaväzuje pri ukončení nájmu kompletne vypratať prenajatý priestor a vrátiť ho do pôvodného stavu.
- 5.1.8. Nájomca sa zaväzuje, že vykoná zmenu zámkov a kľúčov na dverách jednotlivých miestností v prenajatých miestnostiach. Z dôvodu dodržania požiarnebezpečnostných predpisov platných u prenajímateľa sa nájomca zaväzuje po výmene zámkov a kľúčov na dverách jednotlivých miestností v prenajatých miestnostiach odovzdať všetky kľúče v jednom vyhotovení prenajímateľovi, ktorý zabezpečí ich uschovanie na bezpečnom zapečatenom mieste.
- 5.1.9. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s priestormi prípadne prenajať priestory do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.1.10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do priestorov za účelom prekontrolovania technického stavu priestorov a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 5.1.11. Nájomca je povinný zabezpečovať a plniť úlohy na úseku požiarnej ochrany v užívaných a prenajatých nebytových priestoroch v súlade so zákonom č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, v súlade s § 6 citovaného zákona.
- 5.1.12. Nájomca je povinný zabezpečovať a plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade so zákonom č. 124/2006 o bezpečnosti pri práci a v znení neskorších predpisov.
- 5.1.13. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi umožniť využívanie priestorov patriacich k predmetu nájmu za účelom organizovania večerov poézie a iných spoločenských a kultúrnych podujatí organizovaných prenajímateľom.

5.2. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.2.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním priestorov. Je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 5.2.2. Zabezpečovať a plniť úlohy na úseku požiarnej ochrany v súlade so zákonom č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, predovšetkým požiarnu ochranu v mimopracovnom čase v spoločných priestoroch, inštaláciu a servis ručných hasiacich prístrojov, dodržiavanie predpisov PO v spoločných priestoroch.
- 5.2.3. V prípade porušenia bodu 5.1.7. zo strany nájomcu si vyhradzuje právo, po písomnej výzve odstrániť tieto nedostatky zabezpečením externej firmy, ktorá vykoná vypratanie a to na náklady nájomcu.

6. Doba nájmu a skončenie nájmu

- 6.1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 1.10.2011-30.9.2012**
- 6.2. Pred uplynutím dojednanej doby môžu zmluvné strany zmluvný vzťah založený touto zmluvou ukončiť:
 - 6.2.1. dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - 6.2.2. okamžitým zrušením nájmovej zmluvy podľa čl.4, bod 4.3 tejto zmluvy,
 - 6.2.3. výpoveďou, ktorá je zmluvnými stranami dohodnutá v trvaní 3 mesiacov a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.3. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať podľa bodu 6.2.3 tejto zmluvy aj bez udania dôvodu alebo v prípade, ak by nájomca užíval predmet zmluvy v rozpore s dohodnutými podmienkami v tejto zmluve a dobrými mravmi.
- 6.5. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať podľa bodu 6.2.3 tejto zmluvy, ak
 - 6.5.1. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - 6.5.2. nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - 6.5.3. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti

7. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Všetky vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia Obchodným a Občianskym zákonníkom.
- 7.2. Prípadné spory budú riešené prostredníctvom Okresného súdu v Banskej Bystrici.
- 7.3. Túto zmluvu možno meniť alebo doplniť len písomnými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 7.4. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

- 7.5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č.1 – Špecifikácia priestorov.
- 7.6. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.
- 7.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť 1.10.2011.

V Banskej Bystrici, 14.9.2011

V Banskej Bystrici, 14.9.2011

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

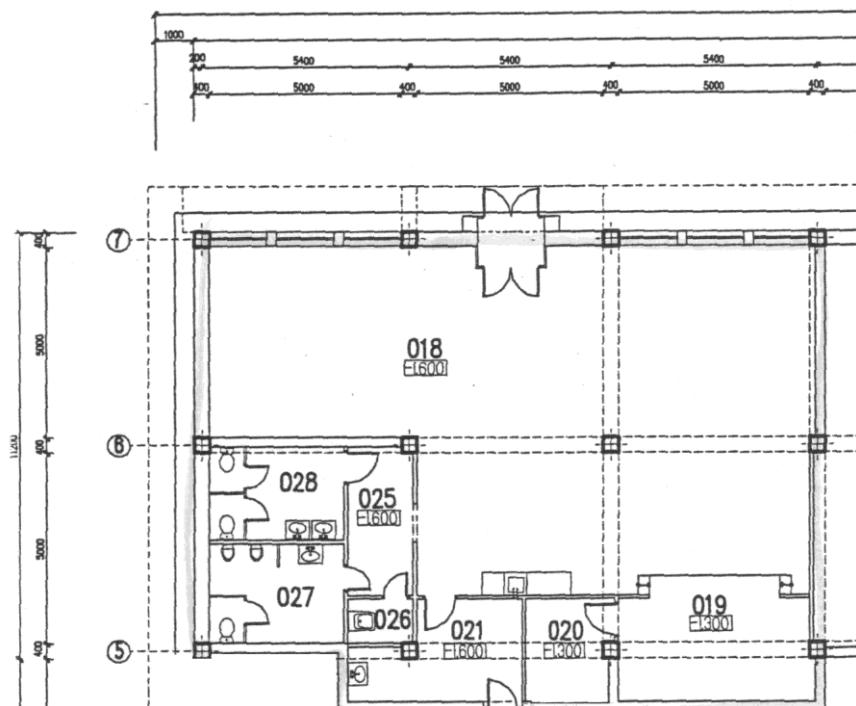
Podpis:.....
Michal Talpaš

Podpis:.....
doc. Mgr. art. Matúš OLHA, PhD.

Príloha č. 1 – Špecifikácia priestorov

Pôdorys prenajímaných priestorov :

Výmera : 175 m²



Hnutel'né zariadenie nachádzajúce sa v priestoroch:

- Kuchynská linka vrátane kuchynského drezu a vodovodnej batérie