

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
č. 2017/9/OHS/IAS-LM.

Článok 1
Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Žilinská univerzita v Žiline**
zastúpenie : Dr.h.c. prof. Ing. Tatiana Čorejová, PhD., rektorka
sídlo: Univerzitná 8215/1, 010 26 Žilina
IČO: 00397563
IČ DPH: SK2020677824
právna forma: verejnoprávna inštitúcia zriadená zák. č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách ako verejná vysoká škola

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **ARCADIA– GASTRO, s.r.o.**
sídlo : Ul.1.mája 1960/54, 031 01 Liptovský Mikuláš
štatut.orgán: Andrej Fedor, konateľ
IČO : 36 657 620
IČ DPH : SK 202 222 2477
právna forma : spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka 17844/L.

(ďalej len „nájomca“)

u z a t v á r a j ú

podľa § 17 ods. 1, ods. 2 zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov, ust. § 663 až 684 Občianskeho zákonníka, zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov

Článok 2
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: budovy č.1 súpisné číslo 1390 postavenej na pozemku CKN parc. č. 1726/33, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Liptovský Mikuláš na adrese: Ulica kapitána Jána Nálepku 1390 zapísaná na LV 6779 k.ú. Liptovský Mikuláš.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 **na prízemí budovy**, a to:

a) **výrobnia o výmere 130,68 m²**

b) **skladové priestory o výmere 58,80 m²**

Celková plocha prenajatých nebytových priestorov je 189,48 m²

3. Nájomca je oprávnený využívať primerane časť chodby a sociálne zariadenie (WC) na prízemí budovy uvedenej v bode 1.

Článok 3
Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytové priestory uvedené v čl. 2 odseku 2 tejto zmluvy užívať pre účely výroby bežných výrobkov.
2. Nájomca je oprávnený užívať prenajatú vec len na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v nájomnej zmluve. Porušenie uvedenej povinnosti nájomcu oprávňuje prenajíateľa dať výpoveď z nájmu podľa § 9 ods. 1 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Článok 4
Doba nájmu. Skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú do 31. 12.2017.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájmu je možné nájom ukončiť dohodou zmluvných strán dohodnutým dňom alebo výpoveďou zo zákonných dôvodov.

3. Nájom zaniká aj z dôvodov uvedených v § 14 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. V prípade, ak nájomca zabezpečí vybudovanie kanalizačnej prípojky v súlade s článkom 8, bodmi 2 až 4 tejto zmluvy, je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu o ďalších 36 mesiacov. Nájomca berie na vedomie, že v súlade s § 13 ods. 1 zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií nájom nehnuteľnej veci na čas dlhší ako jeden rok, podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu samosprávneho orgánu prenajímateľa, ktorým je akademický senát Žilinskej univerzity v Žiline. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje zabezpečiť prerokovanie predĺženia doby nájmu o ďalších 36 mesiacov, za súčasného splnenia povinnosti nájomcu na vybudovanie kanalizačnej prípojky v súlade s článkom 8, bodmi 2 až 4 tejto zmluvy, na najbližšom zasadnutí akademického senátu Žilinskej univerzity v Žiline, ktoré sa bude konať po uzatvorení tejto zmluvy, za účelom udelenia písomného súhlasu akademického senátu Žilinskej univerzity v Žiline s takýmto predĺžením doby nájmu. O výsledkoch rokovania podľa predchádzajúcej vety sa prenajímateľ zaväzuje nájomcu bezodkladne informovať.
5. V prípade, že akademický senát na jeho najbližšom zasadnutí po uzatvorení tejto zmluvy neodsúhlasí predĺženie doby nájmu o ďalších 36 mesiacov (t.j. do 31.12.2020), za súčasného splnenia povinnosti nájomcu na vybudovanie kanalizačnej prípojky v súlade s článkom 8, bodmi 2 až 4 tejto zmluvy, čoho dôsledkom bude nepredĺženie doby nájmu o ďalších 36 mesiacov v zmysle bodu 4 tohto článku, prenajímateľ sa zaväzuje na úhradu všetkých nákladov, účelne vynaložených nájomcom na vybudovanie kanalizačnej prípojky do doby doručenia oznámenia o neodsúhlasení predĺženia doby nájmu nájomcovi, a to maximálne v cenách za jednotlivé vykonané položky a v rozsahu uvedenom v **Prílohe č. 1** k tejto zmluve. Nájomca má nárok na úhradu nákladov vynaložených na vybudovanie kanalizačnej prípojky v čase po doručení oznámenia o neodsúhlasení predĺženia doby nájmu do doby ukončenia nájomného vzťahu výlučne v prípade, ak vynaloženie takýchto nákladov a ich výšku písomne odsúhlasil prenajímateľ.

Článok 5

Cena nájmu a za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. **Cena nájmu pozostáva z položiek a) a b)** tohto ods. 1 a je stanovená dohodou zmluvných strán takto :

a) za prenajatú plochu **podľa čl.2 ods. 2 písm. a)** tejto zmluvy - **výrobňa**, t. j. za 130,68 m² vo výške 23,35 EUR za 1 m² za rok (celkom vo výške 3.051,38 EUR za rok)

b) za prenajatú plochu **podľa čl.2 ods. 2 písm. b)** tejto zmluvy – **skladovacie priestory**, t. j. za 58,80 m² vo výške **19,- EUR za 1 m² za rok** (celkom vo výške 1.117,20 EUR za rok)

=====

2. **Za služby** spojené s užívaním prenajatého priestoru sa nájomcovi bude nájomca mesačne platiť preddavkové platby nasledovne:

- a) **za tepelnú energiu** – mesačný preddavok **100,- EUR s DPH**
 - b) **za elektrickú energiu** – mesačný preddavok **30,-€ s DPH**
 - c) **za vodu** – mesačný preddavok **30,-€ s DPH**
- =====

3. **Cena za nájom** podľa ods.1 tohto článku je splatná mesačne na základe faktúry prenajímateľa - daňového dokladu, v lehote splatnosti a podľa bankového spojenia uvedeného na faktúre. Nájomca bude uhrádzať nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa.
4. **Preddavkové platby za služby spojené s nájmom** je nájomca povinný uhradiť na základe zálohovej faktúry prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Nájomca bude uhrádzať zálohové platby bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa.
5. **Zúčtovanie** zálohových platieb bude vykonané prenajímateľom podľa:
 - a) skutočne nameraného množstva nájomcom odobratej **elektrickej energie** na elektromere č. 4255864 raz ročne po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa elektrickej energie,
 - b) skutočne nameraného množstva nájomcom odobratej **vody** na vodomere č. 245225888 polročne po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa vody,
 - c) pomerného rozpočítania spotreby **tepla** v budove uvedenej v článku 2, bode 1 tejto zmluvy polročne po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa zemného plynu.
6. Prípadný nedoplatok bude nájomcovi vyúčtovaný na základe daňového dokladu vystaveného prenajímateľom. Nájomca je povinný nedoplatok uhradiť v lehote splatnosti a podľa bankového spojenia uvedeného na faktúre. Preplatok bude nájomcovi zo strany prenajímateľa poukázaný na účet, z ktorého vykonáva platby nájomného podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. V prípade ukončenia nájmu zmluvné strany vždy vykonajú odpis stavu elektromeru a vodomeru, pričom nájomca je povinný uhradiť sumu zodpovedajúcu cene za skutočne spotrebované množstvo vody a elektrickej energie do doby riadneho odovzdania prenajatých priestorov prenajímateľovi. V súvislosti s tepelnou energiou je povinný uhradiť alikvótnu časť pripadajúcu na čas do riadneho odovzdania prenajatých priestorov.

Článok 6 **Majetkové sankcie**

V prípade, že nájomca nezaplatí fakturovanú čiastku v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, až do jej zaplatenia.

Článok 7 **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) po dobu nájmu prenajaté nebytové priestory riadne užívať a hradiť náklady spojené s ich prevádzkou vrátane zabezpečenia drobných opráv na vlastné náklady,
 - b) zabezpečiť si ochranu a poistenie majetku, nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch,
 - c) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním,
 - d) udržiavať na svoje náklady čistotu a poriadok v prenajatých nebytových priestoroch a ich okolí,
 - e) využívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - f) udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia vrátane súhlasného stanoviska hygienika so zriadením prevádzky, ktoré sú vyžadované pre výkon činnosti - výroba bezmäsitých výrobkov,
 - g) uhradiť za prenajaté priestory daň z nehnuteľnosti.
2. Nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarmi v súlade s ust. zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v prenajatých priestoroch v zmysle ust. zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca v prípade zavineného poškodenia, zničenia, prípadne znehodnotenia prenajatých nebytových priestorov zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
5. Nájomca je povinný:
 - a) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv v prenajatých priestoroch a tieto alebo iné nevyhnutné opravy, mu umožniť,
 - b) včas nahlásiť prenajímateľovi poškodenie prenajatých priestorov v záujme predchádzania vzniku väčších škôd a vykonať všetky opatrenia na zabránenie zväčšenia škôd,
 - c) oznámiť prenajímateľovi zánik podnikateľského oprávnenia, na účel ktorého bola zmluva o nájme uzavretá a doložiť o tom právoplatnú listinu najneskôr do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom jeho podnikateľské oprávnenie zaniklo, inak zodpovedá za prípadnú škodu,
 - e) ku dňu skončenia nájmu vrátiť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi vypratane a riadne vyčistené, inak je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať a vyčistiť na náklady nájomcu; vrátením nebytových priestorov sa pre účely tejto zmluvy rozumie ich vypratanie a odovzdanie kľúčov zodpovednému zamestnancovi prenajímateľa do troch dní od skončenia nájmu formou písomnej zápisnice, podpísanej oboma zmluvnými stranami. V písomnej zápisnici o odovzdaní prenajatých priestorov uvedú zmluvné strany stav meračov elektrickej energie a vody,
 - f) umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva priestory riadnym spôsobom a len na účel uvedený v tejto zmluve,
 - g) umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania požiarnej ochrany a bezpečnosti v týchto priestoroch.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej, alebo fyzickej osobe a tiež nie je oprávnený poskytovať akýkoľvek priestor pre reklamu inej právnickej alebo fyzickej osobe. Porušenie tohto odseku zakladá právo prenajímateľa jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy cien nájmu a služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov podľa vývoja miery inflácie SR vykazovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to jednostranným písomným oznámením nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený upraviť cenu služieb a výšku preddavkov aj v prípade zmeny cien energií od ich dodávateľov. Výšku preddavkov pre ďalší kalendárny rok je možné jednostranne upraviť zo stany prenajímateľa aj v prípade, ak bol odber energií zo strany nájomcu v príslušnom kalendárnom roku vyšší ako bola výška zaplatených preddavkov.
8. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy - výlučne písomnou formou bez zbytočného odkladu a tak isto sú povinní vzájomne sa písomne informovať o zmene svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve. Porušenie ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedenej v tomto odseku sa bude považovať za hrubé porušenie a zakladá právo prenajímateľa jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok 8 **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca je oprávnený vykonať úpravy prenajatých priestorov len vtedy, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas na zmenu nebytových priestorov. Ak bol predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa daný, je nájomca

povinný oznámiť začiatok a skončenie úprav zodpovedným zástupcom prenajímateľa. Skončenie úprav je nájomca povinný preukázať zodpovednému zástupcovi prenajímateľa a k tomu doložiť príslušné listiny.

2. Na základe požiadavky nájomcu sa zmluvné strany dohodli na tom, že z predmetu nájmu **buď vybudovaná nová kanalizačná prípojka do verejnej kanalizácie.**
Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť vybudovanie novej kanalizačnej prípojky, v mene prenajímateľa, **na vlastné náklady** v lehote najneskôr **do 31.12.2017.** V rámci zabezpečenia vybudovania novej kanalizačnej prípojky nájomca zabezpečí aj vybavenie všetkých potrebných súhlasov, stanovísk a povolení pre jej riadne vybudovanie. Kanalizačná prípojka sa považuje za vybudovanú právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia, ktorým bude povolené jej užívanie.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že nedôjde k predĺženiu nájmu o ďalších 36 mesiacov v zmysle bodov 4 a 5 čl. 4 tejto zmluvy, nájomca má nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených nákladov, spojených s vybudovaním kanalizačnej prípojky za podmienok uvedených v ustanovení článku 4, bod 5 tejto zmluvy. Ak bude nájom založený na základe tejto zmluvy predĺžený o ďalších 36 mesiacov (t.j. do 31.12.2020), nájomca nemá nárok na náhradu týchto nákladov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vybudovaná kanalizačná prípojka bude od počiatku vo vlastníctve prenajímateľa. Nájomca preukáže prenajímateľovi, že bola podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia na vybudovanie tejto kanalizačnej prípojky najneskôr do 30.09.2017. Nájomca bude pravidelne informovať prenajímateľa o aktuálnom stave vybavovania všetkých potrebných povolení spojených s vybudovaním prípojky, o žiadostiach príslušných orgánov, ktoré je povinný vybaviť prenajímateľ ako vlastník predmetu nájmu, ako aj o začatí a ukončení stavebných prác.
5. Nájomca sa pri všetkých úkonoch spojených s vybudovaním tejto kanalizačnej prípojky zaväzuje postupovať v súlade s platnými právnymi predpismi. Prenajímateľ poskytne nájomcovi pri vybavovaní všetkých potrebných súhlasov, stanovísk a povolení súčinnosť, a to bez zbytočného odkladu na výzvu nájomcu. V prípade, ak prenajímateľ poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety, nájomca nie je viazaný lehotami v zmysle bodov 2 a 4 tohto článku.
6. V prípade, ak v dôsledku činností spojených s vybudovaním kanalizačnej prípojky vznikne prenajímateľovi alebo tretím osobám akákoľvek škoda je povinný ju uhradiť nájomca.

Článok 9

Záverčné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zástupcami oboch zmluvných strán a podlieha zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 5a/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení noviel. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná komunikácia medzi nimi sa považuje za doručení v deň jej prevzatia. V prípade, ak adresát odmietne písomnosť prevziať, za deň doručenia sa považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti. V prípade, ak si adresát neprevezme písomnosť skôr, za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa zásielka dostala do sféry dispozície adresáta. V prípade, ak sa písomnosť vráti odosielateľovi s označením pošty alebo iného doručovateľa „adresát neznámy“ alebo „adresát sa odsťahoval“ alebo s inou poznámkou podobného významu, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Zmenu adresy pre doručovanie je príslušná zmluvná strana povinná včas oznámiť druhej zmluvnej strane. V opačnom prípade budú zásielky doručované na adresu uvedenú v zmluve alebo na adresu, ktorá bola naposledy oznámená ako adresa na doručovanie písomností.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne a podpísané obidvoma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých obdrží 1 vyhotovenie nájomca a 3 vyhotovenia prenajímateľ.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne, omylu a nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju zmluvné strany podpisujú.
6. Súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
 - Príloha č. 1 – Rozpočet na vybudovanie kanalizačnej prípojky

V Žiline dňa _____

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Dr.h.c. prof. Ing. Tatiana Čorejová, PhD., rektorka

.....
Andrej Fedor, konateľ