

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
č. 2018/2/OHS/IAS-LM

Článok 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: 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 „prenajímateľ“)

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. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 **na prízemí budovy**, a to:

a) výrobná 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 prenajímateľa 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 31.03.2018.**
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 sprevádzkovanie separačného zariadenia v súlade s článkom 8, bod 2 tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu bude predĺžená do 31.12.2018.

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 - **výrobná**, 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 nájomom** 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 bežných výrobkov,

2. Nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarom v súlade s ust. zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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 vypratané 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. Vzhľadom na to, že predmet činnosti nájomcu realizovaný v predmete nájmu pozostáva z potravinárskej výroby, pri ktorej sa spracúva veľké množstvo zemiakov, odpad, ktorý nájomca vypúšťa do verejnej kanalizácie nadmerne znečisťuje kanalizačné potrubia. Z uvedeného dôvodu sa zmluvné strany dohodli na tom, že nájomca v termíne najneskôr **do 31.3.2018** zabezpečí a uvedie do prevádzky **separačné zariadenie, ktoré oddelí tuhý odpad a čiastočne škrob od vody**, tak aby bolo možné odpadovú vodu vypúšťať do kanalizácie bez jej nadmerného znečisťovania. Separačné zariadenie nájomca obstará **na vlastné náklady**. Obstaranie separačného zariadenia a jeho uvedenie do prevádzky oznámi a preukáže nájomca prenajímateľovi v termíne do 31.3.2018.

Článok 9 Záverečné 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 doručenie 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.

V Žiline dňa _____

Prenajímateľ :

Nájomca :

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

.....
Andrej Fedor, konateľ