

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákon č. 176/2004 Z. z. Zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií

(ďalej len „**zmluva**“)

medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Univerzita J. Selyeho**
sídlo: Bratislavská cesta 3322
 945 01 Komárno Vazovova 5
IČO: 37961632
Štatutárny orgán: Dr. habil. PaedDr. György Juhász, PhD., rektor
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK34 8180 0000 0070 0031 5354
DIČ: 2021771543
IČ DPH: SK2021771543
Právna forma: verejnoprávna inštitúcia zriadená zákonom č. 465/2003 Z.z. o zriadení Univerzity J. Selyeho v Komárne a o doplnení zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(ďalej len "**prenajímateľ**")

a

Nájomca: **Nemocnica AGEL Komárno s.r.o.**
Sídlo: Mederčská 39, 945 05 Komárno
štatutárny orgán: Mgr. Miroslav Jaška, MPH, Ing. Michal Pišoja, MPH a
IČO: 50 828 371
Bankové spojenie: ČSOB a.s.
IBAN: SK 19 7500 0000 0001 2552 4203
Číslo účtu: 01 2552 4203/7500
DIČ: 2120485873
IČ DPH: SK 7120001372
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným

(ďalej len "**nájomca**")

(„prenajímateľ a nájomca“ spoločne ďalej aj ako "**zmluvné strany**")

Článok I. Zákonný rámec nájmu

1. Prenajímateľ je verejnou vysokou školou zriadenou zákonom č. 465/2003 Z.z. o zriadení Univerzity J. Selyeho v Komárne a o doplnení zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany považujú za potrebné uviesť právne predpisy, ktorými sa budú riadiť ich vzájomné vzťahy založené touto zmluvou.

2. Všeobecný rámec právnych vzťahov dohodnutých Zmluvnými stranami v tejto Zmluve vytvára najmä § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len "**OZ**") a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len "**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**").
3. Osobitnými zákonmi, ktoré sú určujúce a bližšie špecifikujú ustanovenia zákonov uvedených v odseku 2 tohto článku sú najmä:
 - a) zákon č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o VŠ**”);
 - b) zákon č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len "**Zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií**");
 - c) zákon č. 211/2000 Z.z o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "**Zákon o slobode informácií**").

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ do užívania nájomcovi dočasne nepotrebný nehnuteľný majetok vo vlastníctve prenajímateľa, ktorý sa nachádza na prízemí budovy Konferenčného centra Univerzity J. Selyeho, Hradná 2, 945 01 Komárno. List vlastníctva č.10465, katastrálne územie Komárno, parcelné číslo 1818/27, súpisné číslo 3698, konkrétne nezariadené nebytové priestory: kuchyňu s príručnými miestnosťami (sklady, kancelárie, šatne, toalety, sociálne miestnosti, chodby), ktorú je nájomca oprávnený po dobu trvania zmluvy užívať výlučne na prípravu jedla.

Článok III.

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy prenajímateľovi, prevodom na účet prenajímateľa, na základe vystavených faktúr, nájomné vo výške 2297,78 eur (dvetisícdeväťdesiatosem eur sedemdesiatosem eurocentov) spolu s DPH za každý aj začatý kalendárny mesiac trvania nájmu. Okrem nájomného sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi náhrady plnení spojených s užívaním predmetu nájmu, ktoré poskytuje prenajímateľ a to: vodné a stočné, a náklady za spotrebovanú elektrickú energiu. Náhrady sa nájomca zaväzuje platiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa skutočnej mesačnej spotreby.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného. Trhové nájomné je nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel také alebo porovnateľné nebytové priestory.
2. Podpisom tejto zmluvy poskytovateľ, ako nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený. Predmet nájmu preberá v stave vhodnom pre dohodnutý účel užívania, čo podpisom tejto zmluvy aj potvrdzuje.

3. Nájomca, je povinný na vlastné náklady a nebezpečenstvo predmet nájmu zariadiť všetkým potrebným technickým a iným zariadením potrebným na riadnu a bezchybnú výrobu a výdaj jedla podľa tejto zmluvy, najneskôr do dňa účinnosti tejto zmluvy a udržiavať ich v stave zodpovedajúcom všeobecne záväznými právnymi predpismi a normám STN. Nájomca je povinný minimálne raz za 3 mesiace čistiť lapač tukov a udržiavať ho v bezchybnom prevádzkovom stave, a to všetko na vlastné náklady a nebezpečenstvo.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý touto zmluvou. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, výpožičky alebo iného užívania tretej osobe.
5. V prípade porušenia povinnosti nájomcu, mu vyplývajúcej z ustanovenia ods. 4 tohto článku, zaväzuje sa nájomca, zaplatiť prenajímateľovi, zmluvnú pokutu vo výške 1000,00 eur (slovom jedentisíc eur) za každý, čo i len začatý deň porušenia povinnosti. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo objednávateľa, ako prenajímateľa, na náhradu škody.

Článok V.

Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to:
 - a) od 01.09.2022 do 30.01.2023,
 - b) trvanie nájmu sa môže skončiť skôr, a to dňom uzavretia zmluvy na poskytovanie stravovacích služieb s nájomcom na predmetné nebytové priestory ako výsledku procesu verejného obstarávania a to formou ekonomického prenájmu kuhynských priestorov v budove Konferenčného centra UJS .

Článok VI.

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci

1. V súlade s predpismi BOZP sa nájomca zaväzuje že:
 - a) v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, právnych predpisov upravujúcich oblasť BOZP. V prípade, ak sa pre plnenie účelu tejto Zmluvy v Predmete nájmu nachádzajú aj iné osoby, Nájomca zodpovedá i za bezpečnosť a ochranu zdravia týchto osôb. Za tým účelom je povinný, v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru činnosti; ktorú prevádzkuje v predmete nájmu;
 - b) je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od iných osôb konajúcich v jeho mene, ktoré je povinný na vlastné náklady vybaviť potrebnými schválenými OOPP a zabezpečiť ich odbornú a zdravotnú spôsobilosť;
 - c) zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho povinnosťou, pričom môže požiadať prenajímateľa o odstránenie týchto nedostatkov na vlastné (nájomcove) náklady;
 - d) je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je povinnosťou prenajímateľa;

- e) v prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlasovaciu povinnosť na príslušné orgány a zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.

Článok VII. Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca preberá plnú materiálnu zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom alebo nehnuteľnom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú čo i len nedbanlivostným konaním alebo opomenutím zo strany nájomcu alebo jeho zamestnancov, zákazníkov alebo iných osôb, ktoré sa v čase vzniku škody nachádzali v predmete nájmu.
2. Nájomca nezodpovedá za škodu na majetku prenajímateľa, ktorá vznikla na predmete nájmu len v prípade, ak preukáže, že predmetnú škodu nezavinil on ani žiadna z osôb uvedená v ods.1 tohto článku. Bremeno preukazovania zavinenia nikdy neleží na prenajímateľovi, ide o objektívnu zodpovednosť nájomcu z jeho prevádzkovej činnosti.

Článok VIII. Sankcie

1. Za omeškanie s platením nájomného a úhrad za dodávku energií a služieb spojených s nájmom nebytových priestorov oproti dohodnutej lehote splatnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy (pri fakturácii nákladov za dodávku energií a služieb spojených s nájmom 0,05 % z dlžnej sumy vrátane DPH) za každý deň omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť na základe vzájomnej písomnej dohody oboch zmluvných strán, zmluva zaniká ku dňu uvedeného v písomnej dohode.
3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že každá zo strán má právo túto zmluvu jednostranne vypovedať na základe písomnej výpovede doručenej druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zo zmluvných strán má právo od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak druhá zmluvná strana poruší akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k zmluve, ktorý musí byť podpísaný obomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
4. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa záväzkový vzťah ňou založený spravuje ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, považujú ju za dostatočne jasnú, určitú a zrozumiteľnú, neuzatvárajú ju v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, pričom na znak toho, že táto zmluva zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpisujú.

V Komárne, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Príloha č. 1: Projektová dokumentácia

Príloha č. 2: Preberací a odovzdávací protokol