

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá dnešného dňa z jednej strany medzi

Názov: Rímskokatolícka cirkev Biskupstvo Nitra
Sídlo: Nám. Jána Pavla II. č. 7, 950 50 Nitra
Zastúpená: Ing. Mgr. Martin Štofko, diecézny ekonóm
IČO: 355 930 08,
DIČ: 2021114722,
IČ DPH: SK2021114722
IBAN: SK93 0200 0000 3500 0014 5162
(ďalej ako „**prenajímateľ**“)

a z druhej strany medzi

Názov: Univerzita Komenského v Bratislave
Sídlo: Šafárikovo nám. č. 6, 814 99 Bratislava
IČO: 00397865
Zastúpená: prof. RNDr. Karol Mičieta, PhD., rektor

a jej súčasťou

Názov: Univerzita Komenského v Bratislave
Rímskokatolícka cyrilometodská bohoslovecká fakulta (RKCMBF UK)
Sídlo: Kapitulská 26, 814 58 Bratislava
IČO: 00397865
IČDPH: SK2020845332
Zastúpená: ThDr. Ing. Vladimír Thurzo, PhD., dekan fakulty
(ďalej ako „**nájomca**“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností vedených na LV č. 3318 pre kat. úz. Nitra a to:
i) stavby – dom so súpisným číslom 982 postavenej na parc. reg. C-KN číslo 75 na Samovej ul. č. 12 a
ii) stavby – Malý seminár so súpisným číslom 992 postavenej na parc. reg. C-KN číslo 98 na Pribinovom námestí č. 5.

Čl. II.

Nehnuteľnosť

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nehnuteľnosť – **i)** celú budovu – dom na Samovej ul. č. 12 špecifikovanú v čl. I. ods. 1. písm. i) tejto zmluvy a nehnuteľnosť, **ii)** budovu – Malého seminára na Pribinovom námestí č. 5 špecifikovanú v čl. I. ods. 1. písm. ii) tejto zmluvy, okrem oddeleného traktu, ktorý je vyznačený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca týmto prehlasuje, že je podrobne oboznámený so skutočným, ako aj právnym stavom predmetných nebytových priestorov, uvedených v čl. I. a čl. II. ods. 1. tejto zmluvy a tieto preberá do užívania v takom stave, v akom sa nachádzajú v čase podpísania tejto zmluvy.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené priestory užívať za účelom vzdelávania, vedeckej a výskumnej činnosti a ubytovania študentov nájomcu.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory bližšie špecifikované v čl. II. ods.1. tejto zmluvy, na dobu neurčitú. Nájomný vzťah začína plynúť od 1. 8. 2018.

Čl. V.

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov presne špecifikovaných v čl. II. ods.1. písm. i) tejto zmluvy bola stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške 10.800,- €/rok.
2. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov presne špecifikovaných v čl. II. ods.1. písm. ii) tejto zmluvy bola stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške 34.000,- €/rok.
3. V cene nájomného, podľa ods. 1. tohto článku zmluvy, sú zahrnuté poplatky za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (teda poplatky za spotrebovanú elektrickú energiu, plyn, vodné, stočné a poplatok za odvoz komunálneho odpadu), deratizáciu, revízie a nevyhnutné kontroly plynových a elektrických zariadení, ako aj revízia komínov a tlakových nádob, ktoré sa zaväzuje hradiť prenajímateľ.
4. V cene nájomného, podľa ods. 2. tohto článku zmluvy, sú zahrnuté poplatky za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (teda poplatky za spotrebovanú elektrickú energiu, plyn, vodné, stočné a poplatok za odvoz komunálneho odpadu), deratizáciu, revízie a nevyhnutné kontroly plynových a elektrických zariadení, ako aj revízia komínov a tlakových nádob, ktoré sa zaväzuje hradiť prenajímateľ.

Čl. VI.

Spôsob platby nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v mesačných splátkach, na základe faktúr vystavených prenajímateľom a to najneskôr k 20. dňu v mesiaci.

Čl. VII.

Sankcie

1. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá prenajímateľovi vznikla v súvislosti s porušením povinností vyplývajúcich pre nájomcu z tejto zmluvy, z predpisov o požiarnej ochrane, zo zák.č. 116/1990 Zb. v platnom znení, z Občianskeho zákonníka a z platných VZN Mesta Nitry.

Čl. VIII.

Spôsob užívania a povinnosti účastníkov

1. Nájomca môže prenechať, aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, prenajaté priestory alebo ich časti, do podnájmu.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu, uvedený v čl. I. a II. ods. 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Nájomca sa zaväzuje v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie prenajaté priestory na svoje náklady udržiavať.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného povolenia prenajímateľa. Nájomca je teda oprávnený vykonať stavebné úpravy prenajatých priestorov len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a to na vlastné náklady. Po skončení nájomného vzťahu vráti nájomca prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi, respektíve jeho zástupcom alebo ním povereným osobám, vstup do nebytových priestorov uvedených v čl. I. a II. ods.1. tejto zmluvy, a to kedykoľvek vo vopred dohodnutom čase, keď o to tento požiada, a to buď osobne prostredníctvom svojho zástupcu alebo prostredníctvom ním poverenej osoby.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať chodník pred prenajatým priestorom v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta Nitry, a to najmä pokiaľ ide o dodržiavanie zásad zimnej údržby uvedeného chodníka.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať samostatne všetky drobné udržiavacie práce v nebytových priestoroch uvedených v čl. I. a II. predmetnej zmluvy, ktoré tvoria predmet nájmu a taktiež vonkajších stien stavebne súvisiacich s predmetnými nebytovými priestormi. Drobnými udržiavacími prácami sú drobné opravy, ktorých rozsah stanovuje príloha nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., drobnými udržiavacími prácami sú aj opravy ak náklad na jednotlivú opravu neprevýši sumu 1.000,- EUR, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov, pričom nájomca to vykoná prostredníctvom svojich zamestnancov, avšak materiál potrebný k týmto drobným udržiavacím prácam zabezpečí prenajímateľ.

Čl. IX.

Iné povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je ďalej povinný:
 - a) zabezpečiť zamestnancom a študentom nájomcu prístup do prenajatých priestorov;
 - b) informovať nájomcu vopred o svojich aktivitách, ktoré by mohli narušiť riadne užívanie prenajatých priestorov;
 - c) oboznámiť nájomcu s internými platnými predpismi z oblasti ochrany majetku BOZP a s požiarnou dokumentáciou platnou pre predmetnú nehnuteľnosť, čo nájomca potvrdzuje svojím podpisom na tejto nájomnej zmluve;
 - d) umožniť nájomcovi vhodné označenie seba a svojich činností, a to zvonka ako aj v rámci spoločných priestorov zvnútra, podľa písomného dohovoru s prenajímateľom;
 - e) zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov (poskytovanie el. energie, plynu, vody a pod.);
 - f) zabezpečiť poistenie predmetu nájmu, nehnuteľných vecí, poistenie škôd spôsobených vandalizmom, prírodným živlom, krádežou.

Čl. X.

Iné povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) riadne v zmysle tejto zmluvy platiť dohodnuté nájomné;
 - b) na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv, aj stavebných úprav;

- c) nebezpečný odpad, ako napr. batérie, neónové trubice, olej, kyseliny, žieraviny, lepidlá, obaly od olejov a pod., likvidovať v súlade so zákonom o odpadoch;
 - d) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatom nebytovom priestore, ktoré má vykonať a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy prenajímateľovi umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla;
 - e) odovzdať 1 sadu kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke prenajímateľovi, k použitiu pre prípad likvidácie mimoriadnych udalostí, alebo k zabráneniu ich bezprostrednej hrozby. O prípadnom použití kľúčov bude nájomca ihneď informovaný a o udalostiach bude spísaný zápis;
 - f) dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP a požiarnej ochrany.
2. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
 3. Nájomca poistí na svoje náklady proti poškodeniu, strate alebo zničeniu majetok vnesený do prenajatých priestorov, a v prípade jeho poškodenia, straty alebo zničenia svojím podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že všetky náklady s týmto vzniknuté si bude znášať sám.
 4. Nájomca, po oboznámení sa s predpismi BOZP podľa čl. IX. ods. 1. písm. c), zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných, hygienických, ekologických podmienok, ako aj ochrany pred požiarmi v zmysle zák.č. 314/2001 Z.z. (predovšetkým § 4, 5, 59, 60, 61) a vyhlášky Ministerstva vnútra č. 121/2002 o požiarnej prevencii, v plnom rozsahu na predmete nájmu a zodpovedá za prípadné škody a pokuty, ktoré by vznikli z nedodržiavania alebo porušenia týchto povinností.
 5. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi prenajaté priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa účastníci nedohodli inak.
 6. Prenajímateľ si vyhradzuje aj právo vstupu do prenajatých priestorov za účasti nájomcu, v prítomnosti energetika, referenta PO a BOZP.
 7. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi ohlásiť zmenu názvu, sídla alebo štatutárneho zástupcu najneskôr do 30 dní od právoplatnej zmeny.
 8. Prenajímateľ vykoná všetky úkony vzťahujúce sa na daň z nehnuteľností a uhrádza túto daň správcovi dane Mestskému úradu v Nitre, ak je povinný takúto daň uhradiť, vzhľadom na činnosť, ktorú vykonáva. V prípade neuhradenia tejto dane, zodpovedá za škodu, ktorú tým nájomcovi spôsobí.

Čl. XI.

Skončenie nájmu, výpovedné dôvody

1. Vypovedať predmetnú zmluvu je oprávnená každá zo zmluvných strán a to bez udania dôvodu.
2. Výpovedná doba je jeden rok, pričom táto doba nesmie skončiť v priebehu akademického roku.
3. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná doba sa skončí uplynutím doby uvedenej v odseku 2. predmetného článku.
4. Počas trvania nájmu môžu účastníci písomne vypovedať zmluvu z dôvodu porušenia ktorejkoľvek z povinností uložených účastníkom touto zmluvou, porušením ktoréhokoľvek záväzku uloženého touto zmluvou obom účastníkom predmetnej zmluvy a tiež z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov, a to

v jednomesačnej výpovednej dobe, počítanej od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

5. V prípade že nájomca mešká s platením nájomného, alebo so zaplatením odplaty za služby spojené s užívaním nebytového priestoru o viac ako 14 (slovom štrnásť) dní, alebo nájomca poruší niektorú zo svojich povinností uvedenú v tejto zmluve, je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto nájomnú zmluvu okamžite.
6. Zmluvné strany môžu platnosť predmetnej zmluvy ukončiť aj dohodou, ktorá musí mať písomnú formu.

Čl. XII. Záverečné ustanovenia

1. Výpoveď sa považuje za doručенú aj momentom keď sa zásielka vráti druhej zmluvnej strane ako nedoručená, aj keď sa nájomca o uložení nedozvedel.
2. Ak niektorý z účastníkov predmetnej zmluvy odmietne vyššie uvedenú výpoveď prevziať, výpoveď sa považuje za doručенú dňom, ktorým účastník predmetnej zmluvy odmietol jej prevzatie.
3. Ak nájomca nevyprázdni nebytové priestory uvedené v čl. I. a II. ods.1. tejto zmluvy, najneskôr do posledného dňa výpovednej doby, zmluvné strany sa dohodli, že všetky veci, ktoré sa v nebytových priestoroch nachádzajú, budú považované za odpad a prenajímateľ má právo tieto priestory vypratať, pričom je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s vyprataním týchto nebytových priestorov, v lehote troch dní odo dňa, keď ho nato prenajímateľ vyzve. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že za škody vzniknuté s vyprataním zo strany prenajímateľa nebude nájomca vyžadovať žiadnu vecnú alebo finančnú náhradu. Nájomca podpisom tejto zmluvy dáva súhlas prenajímateľovi s vyprataním touto zmluvou prenajatých nebytových priestorov.
4. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ktorý vznikol na základe tejto zmluvy, vyššie uvedený nájomca nemá nárok na úhradu investícií vynaložených na vykonanie stavebných úprav, na vykonanie ktorých by aj prípadne v budúcnosti dal prenajímateľ súhlas a nie je ani oprávnený požadovať protihodnotu toho o čo sa zvýšila hodnota nehnuteľností uvedených v čl. I. a II. ods.1. tejto zmluvy.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa účastníci nedohodli inak.
6. V prípade akýchkoľvek pochybností alebo nezrovnalostí vo výmere, sa pre účely tejto zmluvy, vždy vychádza z výšky nájomného, stanoveného v čl. V. tejto zmluvy, za časť nehnuteľnosti, ktorá sa touto zmluvou prenajíma nájomcovi a ktorá je nájomcovi známa z osobnej obhliadky vykonanej pred podpisom tejto nájomnej zmluvy.
7. Kde je v predmetnej zmluve uvedené ustanovenie o splatnosti nájomného, myslí sa tým suma pozostávajúca z nájomného za ten – ktorý mesiac. Nesplatenie odplaty za služby spojené s užívaním nebytového priestoru v súlade s čl. V. ods. 4. sa považuje za nezaplatenie časti nájomného.
8. V prípade, ak by počas trvania nájomného vzťahu prenajímateľ rozhodol o prípadnom predaji predmetnej nehnuteľnosti, má nájomca predkupné právo.
9. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadia sa právne vzťahy z nej vyplývajúce a vznikajúce zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení a tiež príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
10. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

11. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.

12. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, vyhlasujú že ich spôsobilosť na právne úkony nie je nijakým spôsobom obmedzená, s obsahom predmetnej zmluvy súhlasia, a keďže táto je v súlade s ich slobodnou a vážnou vôľou, túto na znak tohto, dnešného dňa vlastnoručne v troch vyhotoveniach podpísali. Jedno vyhotovenie zmluvy obdržal prenajímateľ a dve vyhotovenie zmluvy obdržal nájomca.

V Nitre dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ

Nájomca

Univerzita Komenského v Bratislave
prof. RNDr. Karol Mičieta, PhD., rektor

Univerzita Komenského v Bratislave
Rímskokatolícka cyrilometodská bohoslovecká fakulta
ThDr. Ing. Vladimír Thurzo, PhD., dekan