

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona 40/164 Zb. Občianskeho
zákonníka v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Univerzita J. Selyeho

Právna forma: verejná vysoká škola

Sídlo: 945 01 Komárno Bratislavská cesta 3322,

Štatutárny zástupca: Dr. habil. PaedDr. György Juhász, PhD., rektor

IČO: 37961632

DIČ: 2021771543

IČDPH: SK2021771543

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: SK34 8180 0000 0070 0031 5354

(ďalej len: „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: BGA Felvidék s.r.o.

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

Sídlo: 945 01 Komárno Dunajské nábrežie 12

Štatutárny zástupca: PhDr. Ádám Czibula

IČO: 46 660 259

DIČ: SK2023541674

Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: SK96 5200 0000 0000 1387 1462

Zápis v registri: 17.05.2012

(ďalej len: „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len: „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným užívateľom budovy (Danubius) na adrese Komárno, Dunajské nábrežie 12, so súp.č. 1165 na parcele registra „C“ p.č. 2077 vedenej na LV 10727 v k.ú. Komárno, na základe zmluvy o výpožičke uzatvorenej dňa 29.04.2016 s vlastníkom budovy, s neziskovou organizáciou PRO SELYE UNIVERZITAS n.o., IČO 50 57 391, sídlo 945 01 Komárno, Dunajské nábrežie 12, zapísaná v registri Okresného úradu Nitra, číslo zápisu v registri VVS/NO-27/2015 dňom 11.11.2015, do 15.07.2046.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory ako jeho dočasne nepotrebný majetok v súlade s § 8 zákona číslo 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych 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, na II. poschodí budovy podľa čl. I. ods.1 tejto zmluvy:
 - 2 kancelárie, číslo 309 a číslo 310 s podlahovou plochou 20,9 m² a 17 m²
 - chodba a sociálne zariadenia s podlahovou plochou 4,4 m²(ďalej len: „predmet nájmu“).

3. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi predmet nájmu výhradne na účel vykonávania činnosti vyplývajúcej z výpisu z obchodného registra a to hlavne na prevádzkovanie kancelárie.

II.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.08.2018 do 31.12.2018.
2. Prenajímateľ odovzdá podnájomcovi predmet nájmu pri podpise tejto zmluvy.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný najmä:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dojednané užívanie a umožniť jeho nerušené užívanie
 - b) vykonávať udržiavanie a opravy predmetu nájmu, ale len vtedy, ak ide o náklady presahujúce bežnú údržbu alebo opravy
2. Nájomca je povinný najmä:
 - a) užívať predmet nájmu na dojednané účely,
 - b) uhrádzať nájomné a príspevok na úhradu služieb spojených s nájmom v hotovosti, alebo na bankový účet prenajímateľa,
 - c) upozorňovať prenajímateľa na nutnosť vykonania udržiavacích prác alebo opráv, ak nejde o bežnú prácu alebo opravu
 - d) po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave, v akom sa nachádzal v čase uzavretia zmluvy vzhľadom na obvyklé opotrebenie.

IV.

Nájomné a úhrada za spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a príspevok na úhradu služieb spojených s užívaním nebytových priestorov (dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, vodné a stočné, odvoz smetí) vo výške 63,96,- € mesačne bez DPH, s DPH 76,75,- €. Prenajímateľ započítava do nájomného sumu vo výške 885,25 eur, ktorú nájomca investoval do predmetu nájmu.
2. Nájomné a príspevok na úhradu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa čl. IV ods.1 tejto zmluvy je splatné do 5. dňa príslušného mesiaca.
3. Ďalšie náklady, najmä náklady na telefónne služby, hradí nájomca sám.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo požiadať o zaplatenie časti alebo celej výšky mesačného nájomného formou započítania vlastných finančných investícií do potrebnej údržby, alebo efektívneho zhodnotenia predmetu nájmu v danom kalendárnom mesiaci za ktorý sa platí nájomné. Nájomca k započítaniu nájomného alebo jeho časti podľa vyššie uvedeného potrebuje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
5. Podmienkou započítania je včasné predloženie žiadosti o započítanie spolu s písomnou správou o výške preukázateľne vynaložených investícií na potrebnú údržbu alebo efektívne zhodnotenie predmetu nájmu na náklady nájomcu v danom kalendárnom mesiaci. Súčasťou písomnej správy budú aj daňové a účtovné doklady preukazujúce investície vynaložené nájomcom do potrebnej údržby alebo efektívneho zhodnotenia predmetu nájmu v danom kalendárnom mesiaci.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním.
2. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v takom stave ho od prenajíateľa preberá.
3. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory, spoločné priestory a zariadenia riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu nájomcu, a to ani na svoje náklady.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v nebytových priestoroch, starať sa o bežnú údržbu a hradiť náklady s tým spojené.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu, má prenajíateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu. Náklady vynaložené na úpravu prenajíateľ odpočíta z kaucie. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv v predmete nájmu, ktoré znáša prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám. Ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa..
10. Poistenie majetku a všetkých vecí nájomcom vnesených do predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
11. Nájomca v zmysle § 6, 7 a § 97a zákona SNR č. 126/1985 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie PO v predmete nájmu.

VI.

Propagácia

1. Nájomca je oprávnený umiestniť svoje logo, obchodné meno alebo iné označenia prevádzkarne zriadenej v predmete nájmu na vonkajšie steny predmetu nájmu na vlastné náklady, pričom umiestnenie, povaha, veľkosť vyhotovenia takýchto označení musia byť vopred schválené prenajíateľom.
2. Nájomca je oprávnený propagovať svoju prevádzkareň v budove iba spôsobom, ktorý je v súlade s dobrými mravmi a nepoškodzuje dobré meno ani povesť prenajíateľa, ani budovy.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím dojednaného času nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou.

2. Pred uplynutím dojednaného môžu zmluvné strany vypovedať zmluvu bez uvedenia dôvodu - z dôvodov uvedených § 9 ods.2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota tri mesiace a počíta sa od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou v prípade nedodržania zmluvných podmienok ustanovených touto zmluvou nájomcom, konkrétne ustanovení čl. IV., V., a VI. tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť doručením druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenájomateľovi predmet nájmu v stave, akom ho prevzal, vrátane vybavenia a zariadenia, vymaľovaný s prihliadnutím na opotrebenie, ako je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorú nesplnením tejto povinnosti prenájomateľovi vznikne.

VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. .
2. Právne vzťahy a otázky, ktoré nie sú touto zmluvou osobitne upravené sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené len vo forme písomných dodatkov k zmluve, ktoré budú priebežne číslované.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva bola vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, pričom každá strana obdrží 1 vyhotovenie.

V Komárne dňa

Prenajímateľ:

Univerzita J. Selyeho, zastúpená rektorom
Dr. habil. PaedDr. György Juhász, PhD.

.....

Nájomca :

BGA Felvidék s.r.o. zastúpený s konateľom
PhDr. Ádám Czibula

.....

Príloha: 1 x pôdorys prenajatých priestorov