

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. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií

(ďalej len „zmluva“)

medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Univerzita J. Selyeho**
sídlo: Bratislavská cesta 3322
945 01 Komárno
IČO: 37 961 632
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
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: SK7120001372
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným
Konajúci prostredníctvom: Ing. Michal Pišoja, MPH, LL.M., Mgr. Miroslav Jaška, MPH, konatelia oprávnení konať spoločne

(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 pre túto zmluvu 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 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 (ďalej len "**zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávnych 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 prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania dočasne nepotrebný majetok vo vlastníctve prenajíateľ'a, a to časť nehnuteľnosti – nebytové priestory (kuchyňa s príručnými miestnosťami ako sklady, kancelárie, šatne, toalety, sociálne miestnosti, chodby), nachádzajúce sa na prízemí budovy Konferenčného centra Univerzity J. Selyeho, Hradná 2, 945 01 Komárno, súp. č. 3698, postavenej na pozemku parcely registra "C" s par. č. 1818/27, evidované Okresným úradom Komárno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 10465 pre katastrálne územie Komárno (ďalej len „**predmet prenájmu**“). Účel užívania nebytových priestorov je výlučne príprava jedla.

Predmet nájmu je vyznačený v pôdoryse, ktorý je Prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Článok III.

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy prenajíateľ'ovi, prevodom na účet prenajíateľ'a, na základe vystavených faktúr, nájomné vo výške **2097,30** eur spolu s DPH za každý aj začatý kalendárny mesiac trvania nájmu. Okrem nájomného sa nájomca zaväzuje platiť prenajíateľ'ovi úhrady plnení spojených s užívaním predmetu nájmu, ktoré poskytuje prenajíateľ' a to: vodné a stočné, a náklady za spotrebovanú elektrickú energiu a iné. Náhrady sa nájomca zaväzuje platiť na základe faktúry vystavenej prenajíateľ'om podľa skutočnej mesačnej spotreby. Za týmto účelom prenajíateľ' predloží nájomcovi vyúčtovanie mesačnej spotreby energií.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného bude každoročne, vždy k prvému januáru príslušného roka, zvyšovaná a upravovaná, a to o percentuálnu výšku miery medziročného nárastu inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien podľa

zverejnenia týchto údajov Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Výška nájomného sa bude takto meniť automaticky. Takto zvýšené a upravené nájomné je nájomca povinný platiť podľa príslušných ustanovení tejto zmluvy vždy za obdobie kalendárneho roka od 1. januára do 31. decembra, ak prenajímateľ neurčí inak.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a umožniť nájomcovi jeho nerušené užívanie za podmienok stanovených touto zmluvou.
2. Podpisom tejto zmluvy 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 potvrdzuje.
3. Na zariadení a potrebe opráv predmetu nájmu sa zmluvné strany dohodli nasledovne:
 - a) prenajímateľ týmto dáva nájomcovi súhlas, aby nájomca na vlastné náklady a vlastné nebezpečenstvo predmet nájmu zariadil všetkým potrebným technickým a iným zariadením potrebným na riadnu a bezchybnú výrobu a výdaj jedla podľa tejto zmluvy (ďalej len „zariadenia“) a zabezpečil aby zariadenia nachádzajúce sa v predmetu nájmu spĺňali počas celej doby nájmu požiadavky podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a noriem STN. Vlastnícke práva k týmto zariadeniam patria výlučne nájomcovi a neprechádzajú na prenajímateľa ani v prípade ukončenie tejto zmluvy, ibaže sa zmluvné strany dohodnú inak. Nájomca sa pred vnesením zariadení do predmetu nájmu zaväzuje odovzdať prenajímateľovi zoznam zariadení, ktorý bude obsahovať fotografiu zariadenia, uvedenie výrobcu zariadenia, výrobného čísla zariadenia, alebo iného špecifického znaku, na základe ktorého bude možné to ktoré konkrétne zariadenie kedykoľvek počas trvania nájmu podľa tejto zmluvy identifikovať a špecifikovať.
 - b) nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť opravy týkajúce sa zariadení uvedených v čl. IV ods. 3 písm. a), drobné opravy na predmete nájmu a náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
 - c) prenajímateľ je povinný okrem opráv uvedených v čl. IV ods. 3 písm. b) na vlastné náklady a vlastné nebezpečenstvo predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Za týmto účelom je nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať na svoj náklad, a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv.
 - d) nájomca je povinný minimálne raz za 3 mesiace vyčistiť 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 povinností nájomcu vyplývajúcej mu z ustanovenia ods. 4 tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10000,00 eur za každý, čo i len začatý deň trvania porušenia povinnosti. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
6. Prenajímateľ je oprávnený do predmetu nájmu vstupovať len po predchádzajúcom upozornení nájomcu a za prítomnosti osoby určenej nájomcom. Bez prítomnosti

nájomcu, alebo ním určenej osoby je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len v prípade ohrozenia života a zdravia inej osoby alebo v prípade ak bezprostredne hrozí škody na majetku prenajímateľa.

7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že akékoľvek úpravy predmetu nájmu (napr. stavebné úpravy, úpravy rozvodov, vody, plynu, elektriny, kanalizácie a pod.) je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

Článok V.

Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok VI.

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a iné

1. V súlade s účinnými predpismi bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (v ďalšom iba ako „BOZP“) a ochrany pred požiarmi (v ďalšom iba ako „PO“) sa nájomca zaväzuje a vyhlasuje že:
 - a) v predmete nájmu výlučne sám zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich oblasť BOZP a PO. V prípade, ak sa 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 predmet nájmu prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru činnosti ktorú prevádzkuje v predmete nájmu a prostriedkami ochrany pred požiarmi;
 - b) je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v predmete nájmu, 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 a PO na vlastné náklady a nebezpečenstvo, pokiaľ ich v predmete nájmu zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je jeho povinnosťou, pričom môže požiadať prenajímateľa o odstránenie týchto nedostatkov na nájomcove náklady;
 - d) je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a PO, ktoré zistí;
 - e) v prípade vzniku mimoriadnej udalosti v predmete nájmu je povinný vykonať ohlasovaciu povinnosť na príslušné orgány a zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.

Článok VII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca preberá plnú 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 za škodu na predmete nájmu nezodpovedá, ak bola spôsobená konaním prenajímateľa, prípadne tretími osobami v zmluvnom alebo obdobnom vzťahu s prenajímateľom.

Článok VIII. Sankcie

1. V prípade omeškania nájomcu s plnením peňažných záväzkov voči prenajímateľovi je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená túto zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu s výpovednou lehotou 2 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
2. Nájomnú zmluvu možno ukončiť aj na základe vzájomnej písomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom zmluva zaniká ku dňu uvedenému v písomnej dohode. V prípade takejto dohody o ukončení zmluvy berú zmluvné strany na vedomie čas nevyhnutne potrebný na vypratanie predmetu nájmu a jeho uvedenie do pôvodného stavu.
3. Po ukončení tejto zmluvy odovzdá nájomca predmet nájmu uprataný, vypratany o zariadenia uvedené v čl. IV. ods. 3 písm. a) tejto zmluvy, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve nájomcu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Povinnosť o navrátení do predošlého stavu sa nevzťahuje na úpravy vykonané na predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal na základe vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa podľa tejto zmluvy, ktoré sa stali trvalou súčasťou predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
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 účinných 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.

20. 01. 2007

Príloha č. 1: Pôdorys prenajatých priestorov
Príloha č. 2: Preberací a odovzdávací protokol