

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** **Univerzita J. Selyeho** (ďalej len „UJS“)
Sídlo: Bratislavská cesta 3322, 945 01 Komárno
Zastúpený: Dr. habil. PaedDr. György Juhász, PhD., rektor
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000315354/8180
IČO: 37961632

(ďalej len: „prenajímateľ“)

- 2. Nájomca:** **Zoltán Kucsora**
Sídlo: Okoličná na Ostrove 112, 946 13
IČO: 44 975 678
Bankové spojenie: Slovenská Sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu: 0212990210/0900

(ďalej len: „nájomca“, spolu „zmluvné strany“)

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v areáli Komáriňanskej pevnosti „Konferenčné centrum Univerzity J. Selyeho“ na ulici Hradná č.2 v Komárne, katastrálne územie Komárno, list vlastníctva č. 6434, na parcele č. 1818/28, súpisné číslo 3698, s výmerou 2743 m².
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor – kruhový bufet o výmere 28,26 m² vo foyer na 1. poschodí Konferenčného centra Univerzity J. Selyeho nachádzajúci sa v nehnuteľnosti opísanej v bode 1. tohto článku a znázornený v pôdoryse poschodia, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 tejto zmluvy.
3. Nájomca má právo užívať aj miestnosti sociálneho zariadenia.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.
5. Prenajímateľ prenecháva uvedené nebytové priestory na užívanie nájomcovi za podmienok dojednaných v tejto zmluve.

III. Účel nájmu

Prenajaté nebytové priestory sa budú využívať na obchodnú činnosť – na predaj občerstvenia (okrem tabakových a alkoholických výrobkov) pre študentov a zamestnancov univerzity.

IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 09.09.2024 do 30.6.2025.

V. Nájomné a úhrada služieb spojených s nájmom

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. 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 85,2 €/m²/rok (v súlade s obvyklými cenami prenájmu na taký alebo porovnateľný účel obdobných priestorov v meste, kde sa predmet nájmu nachádza).
Nájomné ročné celkom: 85,2 € x 28,26m² = 2407,75 €
Mesačné nájomné počas akademického roka: 240,78 €
3. Mesačné nájomné je splatné do 5. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac.
Platby budú realizované podľa nasledujúceho harmonogramu:
Mesačné nájomné vo výške 240,78 € za október 2024 a alikvotná časť nájomného za obdobie od 09.09.2024 do 30.09.2024 176,60 € do 05.10.2024,
Mesačné nájomné vo výške 240,78 € za november 2024 do 05.11.2024,
Mesačné nájomné vo výške 240,78 € za december 2024 do 05.12.2024,
Mesačné nájomné vo výške 240,78 € za január 2025 do 05.01.2025,
Mesačné nájomné vo výške 240,78 € za február 2025 do 05.02.2025,
Mesačné nájomné vo výške 240,78 € za marec 2025 do 05.03.2025,
Mesačné nájomné vo výške 240,78 € za apríl 2025 do 05.04.2025,
Mesačné nájomné vo výške 240,78 € za máj 2025 do 05.05. 2025,
Mesačné nájomné vo výške 240,78 € za jún 2025 do 05.06.2025,
4. Nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajaté nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatých nebytových priestorov.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.

4. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomnej dohody prenajímateľom.
5. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajaté priestory za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatých priestorov a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
9. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie protipožiarnej ochrany v prenajatých priestoroch a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na predchádzanie vzniku požiaru alebo inej havárie.
10. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytové priestory užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajaté priestory užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
11. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory do podnájmu inej osobe.
12. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.
13. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle Vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z.z., v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia (ďalej len „Vyhláška č. 508/2009 Z.z.“) a v súlade s normou STN 33 1610 v stanovených termínoch uvedených v tejto STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
14. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch

15. Nájomca sa zaväzuje, že na svoje náklady dodržiava príslušné aktuálne opatrenia a odporúčania Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom dohodnutý v tejto zmluve končí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) zavedením dištančnej formy výučby na UJS,
 - c) písomnou dohodou ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - d) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
2. Dohoda o skončení nájmu musí byť písomná a nájom sa skončí dojednaným dňom.
3. Prenajímateľ môže písomne zmluvu vypovedať, ak:
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa článku V. tejto zmluvy,
 - c) nájomca neposkytuje prenajímateľovi služby, na poskytovanie ktorých sa zaviazal,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - f) nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému.
4. Nájomca môže písomne zmluvu vypovedať, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.
5. Výpovedná lehota je obojstranne jeden mesiac. Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva môže byť menená jedine formou číslovaných písomných dodatkov opatrených podpismi oboch zmluvných strán.

3. Zmluva je vyhotovená vo dvoch exemplároch, z ktorých po jednej obdrží každý z účastníkov zmluvy.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad a slobodne súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a je pre zmluvné strany záväzná odo dňa jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán; ak oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán nepodpíšu túto zmluvu v ten istý deň, tak rozhodujúci je deň neskoršieho podpisu. Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 5a ods. 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).

V Komárne dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Dr. habil. PaedDr. György Juhász, PhD.
rektor

.....
Zoltán Kucsora