

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.

uzatvorená v zmysle zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov
(zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov)

medzi :

Prenajímateľ: **AKADÉMIA UMENÍ V BANSKEJ BYSTRICI**
sídlo: Ul. J. Kollára 22, 974 01 Banská Bystrica
v zastúpení: doc. Mgr. Art. Matúš Ol'ha, PhD. rektor AU
IČO: 31094970
DIČ: 2021283935
IČ DPH: SK2021283935
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
zriadená zákonom NR SR č. 156/1997 Z.z. o zriadení Akadémie umení
v Banskej Bystrici
tel. číslo: 048 / 4320 111, 048 / 4320 123
email: rektor@aku.sk, kvestor@aku.sk
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Simona Kubicová – U VINCENTA**
miesto podnikania: Švermova 1791/5, 974 04 Banská Bystrica
IČO: 45 004 544
DIČ: 1081744026
IČ DPH: nie je platca DPH
Bankové spojenie: **Tatrabanka**
Číslo účtu: 2921848590/1100
Reg.: Obvodný úrad Banská Bystrica, Číslo živnostenského
registra: 620-30186
tel. číslo:
email:
(ďalej aj ako „Nájomca“)
(spolu aj ako „Zmluvné strany“)

1. Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ týmto prenajíma nájomcovi nebytový priestor špecifikovaný v ods. 2. tohto článku, ktorý sa nachádza v budove Rektorátu Akadémie umení v Banskej Bystrici na ulici J. Kollára č. 22 , súp. č. 4002 , postavenej na pozemku parc. č. 179/1, zapísanej na LV č. 4272 pre k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica (ďalej len „budova“) a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné.
- 1.2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor – miestnosť č. 009 – „malá zasadačka“ nachádzajúcu sa v suteréne budovy, o celkovej výmere 35 m² (viď Príloha č. 1 – Špecifikácia priestorov obsahujúca schému suterénu budovy, kde sa nachádza

miestnosť č.009 – „malá zasadačka“) (v ďalšom len „**predmet nájmu**“ alebo „**prenajatý priestor**“).

2. Účel nájmu

- 2.1. Nájomca je oprávnený užívať prenájatý priestor na účely zriadenia **predajne potrieb pre výtvarníkov**, slúžiacej na predaj výtvarných potrieb pre študentov, zamestnancov a návštevníkov Akadémie umení v Banskej Bystrici.
- 2.2. Využívať predmet nájmu k iným účelom ako je v tejto zmluve uvedené, nie je nájomcovi dovolené, pokiaľ na to nemá predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.

3. Cena nájmu

- 3.1 V zmysle zák. č. 18/1996 Z .z. o cenách je výška mesačného nájomného za predmet nájmu uvedený v článku 1 tejto zmluvy stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 75,00 EUR/mesiac bez DPH. K nájomnému bude pripočítaná zákonná sadzba DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 3.2 Súčasťou nájomného podľa ods. 1 tohto článku sú náklady na služby spojené s nájomom t.j. náklady na energie, vodné, stočné, teplo, upratovanie spoločných priestorov.
- 3.3 Ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenájomca neplní svoje povinnosti zo zmluvy, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

4. Platobné podmienky

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomcaovi nájomné za príslušný mesiac v zmysle tejto zmluvy najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Prenajímateľ ako platiteľ dane z pridanej hodnoty pripočíta k nájomnému daň z pridanej hodnoty podľa právnych predpisov platných a účinných v čase uskutočnenia jednotlivých zdaniteľných plnení.
- 4.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného vyvolané vonkajšími objektívnymi tlakmi, a to najmä inflácia, devalvácia, zákonné úpravy, pohyb cien vstupov a pod.
- 4.3. Nájomca je povinný platiť nájomné podľa tejto zmluvy. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute 0,05 % z dlžnej sumy nezaplateného nájomného za každý deň omeškania. V prípade omeškania s úhradou viac ako jeden mesiac sa toto omeškanie s platením nájomného považuje za podstatné porušenie zmluvy, ktoré prenájomcaovi ukladá právo na okamžité zrušenie nájomnej zmluvy.

5. Práva a povinnosti prenájomca a nájomcu

5.1. Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1.1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v prenájomnom priestore, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí sám a na vlastné náklady.

- 5.1.2. Nájomca má vedľa práva užívať prenajatý priestor aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 5.1.3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v prenajatom priestore ch bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom, študentom, zamestnancom nerušený výkon ich práv.
- 5.1.4. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v prenajatom priestore spôsobí sám, alebo tí, ktorí sa s ním v prenajatom priestore zdržiavajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 5.1.5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v prenajatom priestore vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
- 5.1.6. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné poistenie prenajatého priestoru a bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy, ktoré prislúchajú prenajímateľovi.
- 5.1.7. Nájomca sa zaväzuje spoločné priestory nezapratávať svojím nábytkom, materiálom a odpadom. Taktiež sa zaväzuje pri ukončení nájmu kompletne vypratať prenajatý priestor a vrátiť ho do pôvodného stavu.
- 5.1.8. Nájomca sa zaväzuje, že vykoná zmenu zámkov a kľúčov na dverách do prenajatej miestnosti. Z dôvodu dodržania požiarnebezpečnostných predpisov platných u prenajímateľa sa nájomca zaväzuje po výmene zámkov a kľúčov na dverách prenajatej miestnosti odovzdať všetky kľúče v jednom vyhotovení prenajímateľovi, ktorý zabezpečí ich uschovanie na bezpečnom zapečatenom mieste.
- 5.1.9. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s prenajatým priestorom prípadne prenajať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.1.10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do prenajatého priestoru za účelom prekontrolovania technického stavu priestoru a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 5.1.11. Nájomca je povinný zabezpečovať a plniť úlohy na úseku požiarnej ochrany v užívaných a prenajatých nebytových priestoroch v súlade so zákonom č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, v súlade s § 6 citovaného zákona.
- 5.1.12. Nájomca je povinný zabezpečovať a plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade so zákonom č. 124/2006 o bezpečnosti pri práci a v znení neskorších predpisov.

5.2. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.2.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním priestorov. Je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 5.2.2. Zabezpečovať a plniť úlohy na úseku požiarnej ochrany v súlade so zákonom č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, predovšetkým požiarnu ochranu v mimopracovnom čase v spoločných priestoroch, inštaláciu a servis ručných hasiacich prístrojov, dodržiavanie predpisov PO v spoločných priestoroch.
- 5.2.3. V prípade porušenia bodu 5.1.7. zo strany nájomcu si vyhradzuje právo, po písomnej výzve odstrániť tieto nedostatky zabezpečením externej firmy, ktorá vykoná vypratanie a to na náklady nájomcu.

6. Doba nájmu a skončenie nájmu

- 6.1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 1.10.2012 - 31.8.2013.**
- 6.2. Pred uplynutím dojednávanej doby môžu zmluvné strany zmluvný vzťah založený touto zmluvou ukončiť:
 - 6.2.1. dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - 6.2.2. okamžitým zrušením nájomnej zmluvy podľa čl.4, bod 4.3 tejto zmluvy,
 - 6.2.3. výpoveďou, pričom výpovedná doba je zmluvnými stranami dohodnutá v trvaní 3 mesiacov a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.3. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať podľa bodu 6.2.3 tejto zmluvy aj bez udania dôvodu alebo v prípade, ak by nájomca užíval predmet zmluvy v rozpore s dohodnutými podmienkami v tejto zmluve a dobrými mravmi.
- 6.5. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať podľa bodu 6.2.3 tejto zmluvy, ak
 - 6.5.1. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - 6.5.2. nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - 6.5.3. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti.

7. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Všetky vzťahy Zmluvných strán výslovne neupravené v tejto Zmluve sa riadia Občianskym zákonníkom a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 7.2. Prípadné spory budú riešené prostredníctvom príslušného súdu.
- 7.3. Túto Zmluvu možno meniť alebo doplniť len písomnými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.

- 7.4. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zo Zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
- 7.5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Špecifikácia priestorov ako Príloha č.1, ktorá obsahuje schému suterénu budovy Rektorátu Akadémie umení v Banskej Bystrici na ulici J. Kollára č. 22, kde sa nachádza predmet nájmu.
- 7.6. Zmluvné strany obsahu Zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.
- 7.7. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť prvý pracovný deň nasledujúci po dni, v ktorom dôjde k zverejneniu tejto Zmluvy v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka.
- 7.8. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva podlieha podľa zákona 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, povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR, resp. v Obchodnom vestníku.

V Banskej Bystrici, 23.8.2012

V Banskej Bystrici, 23.8.2012

Za nájomcu:

Simona Kubicová – U VINCENTA

Za prenajímateľa:

AKADÉMIA UMENÍ

Simona Kubicová

doc. Mgr. art. Matúš OLHA, PhD.

Príloha:

Príloha č. 1 : Špecifikácia priestorov obsahujúca schému suterénu budovy Rektorátu Akadémie umení v Banskej Bystrici na ulici J. Kollára č. 22, kde sa nachádza predmet nájmu - miestnosti č. 009 – malá zasadačka.