

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
č. 4 – 2/2016

Článok 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Žilinská univerzita v Žiline

zastúpenie : Dr.h.c. prof. Ing. Tatiana Čorejová, PhD., rektorka
sídlo: Univerzitná 8215/1, 010 26 Žilina
IČO: 00397563
IČ DPH: SK2020677824
právna forma: verejnoprávna inštitúcia zriadená zák. č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách ako verejná vysoká škola
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: The Vegan company, s.r.o.

sídlo : Lietava 126, 013 18
štatut.orgán: Mgr. Jana Kasanická, konateľka
IČO : 46466550
IČ DPH : SK2023390941
právna forma : spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina,
Odd. Sro, vl. č. 55751/L

(ďalej len „nájomca“)

u z a t v á r a j ú

podľa § 17 ods. 1, ods. 2 zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov, ust. § 663 až 684 Občianskeho zákonníka, zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov

Článok 2
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: stavba „**ŠKOL.STAVBA**“ – „A“, súp. č. **3834** postavená na **parc. č. 2727/5** - zastavané plochy a nádvoria k. ú. Žilina, na adrese: Ul. 1. mája 38, 010 26 Žilina, v areáli Žilinskej univerzity ako **budova FBI**.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1. na **prízemí budovy**, podľa situačného plánu ŽU – **miestnosť č. FA 33**.

Celková plocha prenajatých nebytových priestorov je 17,50 m²

3. Situačný plán s vyznačením nebytových priestorov podľa ods. 2 je **prílohou č. 1** a tvorí nedeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Článok 3
Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytové priestory uvedené v čl. 2 odseku 2 tejto zmluvy užívať na poskytovanie bufetových služieb študentom a zamestnancom prenajímateľa, s vylúčením predaja alkoholických nápojov vrátane piva a cigariet a s vylúčením tepelnej úpravy potravín formou vyprážania. Nájomca bude poskytovať služby rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu v rámci svojho predmetu činnosti.
2. Nájomca je oprávnený užívať prenajatú vec len na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v nájomnej zmluve. Porušenie uvedenej povinnosti nájomcu oprávňuje prenajímateľa dať výpoveď z nájmu podľa § 9 ods. 1 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Fotokópia Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č: 55751/L tvorí **prílohu č. 2** a je nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Článok 4
Doba nájmu. Skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 20. januára 2016 do 31. decembra 2016**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájmu je možné nájom ukončiť dohodou zmluvných strán – dohodnutým dňom alebo výpoveďou zo zákonných dôvodov.
3. Nájom zaniká aj z dôvodov uvedených v § 14 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok 5

Cena nájmu a za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. **Cena nájmu** je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade s ust. zák. č. 18/96 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov takto :

- za prenajatú plochu podľa čl.2 ods. 2 tejto zmluvy, t. j. za 17,50, m² pri ročnej sume 34,- € / 1m²
- je ročná suma 595,- €, t. j. štvrtročná suma 148,75 € (všetky uvedené ceny sú bez DPH)

2. **Za služby** spojené s užívaním prenajatých priestorov sa nájomcovi bude fakturovať nasledovne:

- a) **za tepelnú energiu** – pri ročnom paušále 104,40 € je štvrtročná suma 26,10 €
 - b) **za vodné – stočné** – pri ročnom paušále 180,60 € je štvrtročná suma 45,15 €
- za elektrickú energiu platí nájomca zálohové platby nasledovne:
- c) **za elektrickú energiu** – pri ročnej zálohe 720,- € je štvrtročná suma 180,- €

3. **Ceny za nájom** podľa ods.1 tohto článku a **paušálne ceny za služby** podľa ods.2 písm. a), b) tohto článku sú **splatné štvrtročne** na základe faktúry prenajímateľa - daňového dokladu, v lehote splatnosti a podľa bankového spojenia uvedeného na faktúre. Nájomca bude uhrádzať paušálne ceny nájmu a služieb bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa.
4. **Zálohové platby za služby spojené s nájmom** podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je nájomca povinný uhradiť na základe zálohovej faktúry prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Nájomca bude uhrádzať zálohové platby bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa.
5. **Zúčtovanie zálohových platieb za elektrickú energiu** bude vykonané prenajímateľom podľa skutočne nameraného množstva na elektromere v mesiacoch jún a november kalendárneho roka. Prípadný nedoplatok bude nájomcovi vyúčtovaný na základe daňového dokladu vystaveného prenajímateľom. Nájomca je povinný nedoplatok uhradiť v lehote splatnosti a podľa bankového spojenia uvedeného na faktúre. Preplatok bude nájomcovi zo strany prenajímateľa poukázaný na účet, z ktorého vykonáva platby nájomného podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
6. V prípade ukončenia nájmu zmluvné strany vždy vykonajú odpis stavu elektromera, pričom nájomca je povinný uhradiť sumu zodpovedajúcu cene za skutočne spotrebované množstvo elektrickej energie do doby riadneho odovzdania prenajatých priestorov prenajímateľovi. V súvislosti s vodným, stočným a tepelnou energiou je povinný uhradiť alikvotnú časť pripadajúcu na čas do riadneho odovzdania prenajatých priestorov. Odpis stavu elektromera sa vykoná tiež ku dňu odovzdania prenajatých nebytových priestorov pri vzniku nájmu.

Článok 6

Majetkové sankcie

V prípade, že nájomca nezaplatí fakturovanú čiastku v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, až do jej zaplatenia.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) po dobu nájmu prenajaté nebytové priestory riadne užívať a hradiť náklady spojené s ich prevádzkou,
 - b) zabezpečiť si ochranu a poistenie majetku, nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch,
 - c) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním,
 - d) udržiavať na svoje náklady čistotu a poriadok v prenajatých nebytových priestoroch a ich okolí.
2. Nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarimi v súlade s ust. zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v prenajatých priestoroch v zmysle ust. zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca v prípade zavineného poškodenia, zničenia, prípadne znehodnotenia prenajatých nebytových priestorov zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
5. Nájomca je povinný:
 - a) odovzdať na príslušnej vrátnici 1 ks kľúčov od prenajatých priestorov v zalepenej (zapečatenej) obálke, prípadne pri výmene kľúčov priebežne dopĺňať aktuálne kľúče.
 - b) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv v prenajatých priestoroch a tieto alebo iné nevyhnutné opravy, mu umožniť,
 - c) včas nahlásiť prenajímateľovi poškodenie prenajatých priestorov v záujme predchádzania vzniku väčších škôd a vykonať všetky opatrenia na zabránenie zväčšenia škôd,
 - d) oznámiť prenajímateľovi zánik podnikateľského oprávnenia, na účel ktorého bola zmluva o nájme uzavretá a doložiť o tom právoplatnú listinu najneskôr do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom jeho podnikateľské oprávnenie zaniklo, inak zodpovedá za prípadnú škodu,

- e) ku dňu skončenia nájmu vrátiť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi vypratane a riadne vyčistené, inak je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať a vyčistiť na náklady nájomcu; vrátením nebytových priestorov sa pre účely tejto zmluvy rozumie ich vypratanie a odovzdanie kľúčov zodpovednému zamestnancovi prenajímateľa do troch dní od skončenia nájmu formou písomnej zápisnice, podpísanej oboma zmluvnými stranami. V písomnej zápisnici o odovzdaní prenajatých priestorov uvedú zmluvné strany stav merača elektrickej energie.
- 6. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej, alebo fyzickej osobe a tiež nie je oprávnený poskytovať akýkoľvek priestor pre reklamu inej právnickej alebo fyzickej osobe. Porušenie tohto odseku zakladá právo prenajímateľa jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy.
- 7. Nájomca je oprávnený používať sociálne zariadenie nachádzajúce sa na prízemí budovy.
- 8. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva priestory riadnym spôsobom a len na účel uvedený v tejto zmluve,
 - b) požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania požiarnej ochrany a bezpečnosti v týchto priestoroch.
- 9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy cien nájmu a služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov.
- 10. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy - výlučne písomnou formou bez zbytočného odkladu a tak isto sú povinní vzájomne sa písomne informovať o zmene svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve. Porušenie ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedenej v tomto odseku sa bude považovať za hrubé porušenie a zakladá právo prenajímateľa jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok 8

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený vykonať úpravy prenajatých priestorov len vtedy, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas na zmenu nebytových priestorov. Ak bol predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa daný, je nájomca povinný oznámiť začiatok a skončenie úprav zodpovedným zástupcom prenajímateľa. Skončenie úprav je nájomca povinný preukázať zodpovednému zástupcovi prenajímateľa a k tomu doložiť príslušné listiny (revíziu správu, užívacie povolenie a p.).
2. Prenajímateľ nezabezpečuje odvoz odpadu, upratovanie, zriadenie telefonickej prípojky a iné sieťové pripojenia, uvedené si zabezpečí nájomca samostatne a na vlastné náklady počas celej doby nájmu.
3. Nájomca súhlasí s tým, že na doručovanie akýchkoľvek písomností týkajúcich sa tohto nájomného vzťahu sa primerane použijú ustanovenia § 45 až § 50 Občianskeho súdneho poriadku. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany prenajímateľa adresované nájomcovi budú doručované na adresu nájomcu, ktorá je uvedená v časti „zmluvné strany“ tejto zmluvy.
4. Nájomca bol pri podpísaní zmluvy o nájme upozornený, že za doručené prenajímateľovi sa považujú len písomné podania, doručené na adresu sídla prenajímateľa poštou, alebo doručené osobne do podateľne prenajímateľa.

Článok 9

Záverčné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zástupcami oboch zmluvných strán a podlieha zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 5a/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení noviel.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne a podpísané obidvoma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých obdrží 1 vyhotovenie nájomca a 3 vyhotovenia prenajímateľ.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne, omylu a nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju zmluvné strany podpisujú.

V Žiline dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Dr.h.c. prof. Ing. Tatiana Čorejová, PhD., rektorka

.....
Mgr. Jana Kasanická, konateľka