

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov a o nájme časti pozemku č. 4 – 3/2016

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: PALADEO, s.r.o.
sídlo : Š. Moysesova 424/61, Žiar nad Hronom
štatut.orgán: Andrej Oravec, konateľ
IČO : 36640352
DIČ : 2022049700
právna forma : spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, odd. Sro, vl. č. 10703/S
(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 a časti pozemku

Článok 1

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: stavba „Internát“, súp. č. 3836 postavená na CKN parc. č. 5118/13 - zastavané plochy a nádvoria a výlučným vlastníkom pozemku CKN parc. č. 5118/13, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, zapísaných na LV č. 111, k. ú. Žilina, na adrese: ul. Vysokoškolákov 22, 010 26 Žilina, v areáli Žilinskej univerzity v Žiline- **Ubytovacie zariadenie VD – Internát bl. G-H.**
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1. - **v suteréne budovy** a časť uvedeného pozemku.

Celková plocha prenajatých nebytových priestorov je	148,0 m²
Celková plocha prenajatej časti pozemku je	35,0 m²

3. Situačný plán nebytových priestorov tvorí **prílohu č.1** a situačný plán časti pozemku tvorí **prílohu č.2**, obe prílohy sú nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Článok 2

Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať nebytové priestory uvedené v čl. 1 odseku 2 tejto zmluvy na poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia spojených s prevádzkou pizzerie pre študentov a zamestnancov prenajímateľa.
2. Nájomca bude užívať prenajatú časť pozemku výlučne ako letnú terasu pri pizzerii a službách rýchleho občerstvenia v sezónnom období od 15. apríla do 15. októbra.
3. Na uvedenej terase nájomca uskutoční rekonštrukčné práce, existujúce betónové platne vyasfaltuje a položí zámkovú dlažbu. Súčasťou stavebných prác je aj spevnenie chodníka a úprava kanalizačnej skruže na pozemku prenajímateľa. Nájomca uskutoční všetky tieto stavebné úpravy na vlastné náklady.
4. O začatí a skončení rekonštrukčných prác a úprav je nájomca povinný vopred informovať riaditeľku Ubytovacieho zariadenia ŽU, Veľký diel.
5. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nehnuteľnosti len na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v nájomnej zmluve. Porušenie uvedenej povinnosti nájomcom oprávňuje prenajímateľa dať mu výpoveď z nájmu v zmysle platných právnych predpisov.

6. Fotokópia Výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č: 10703/S tvorí **prílohu č. 3** a je nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Článok 3 Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú od 1. mája 2016.**
2. Výpovedná lehota je pri výpovedi rovnaká pre prenajímateľa i nájomcu, a to šesť mesiacov. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu písomne bez uvedenia dôvodu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájmu je možné nájom ukončiť dohodou zmluvných strán – dohodnutým dňom alebo výpoveďou zo zákonných dôvodov.
4. Nájom zaniká v prípade nebytových priestorov aj z dôvodov uvedených v § 14 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok 4

Cena nájmu a cena za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. **Ceny nájmov** sú stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s ust. zák. č. 18/96 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov takto :

a) **za prenajatú plochu 148,0 m² pri ročnej cene 33,20,- € / 1m²** je celková suma ročne 4913,60 €, **t. j. mesačne 409,47 €**

b) **za časť pozemku 35,0 m² plochy pri ročnej cene 10,- € / 1 m²** je celková suma ročne 350,- €, **t. j. mesačne 29,17 €**

(všetky uvedené ceny v tomto odseku sú bez DPH)

2. **Za služby** spojené s užívaním prenajatého priestoru sa nájomcovi bude fakturovať nasledovne:

a) **za tepelnú energiu** – pri ročnom paušále 1773,60,- € **je mesačná cena 147,80 €**

b) **za vodné, stočné** – pri ročnom paušále 406,30,- € **je mesačná cena 33,86 €**

c) **za elektrickú energiu** – pri ročnej zálohe 282,80 € **je mesačná záloha 23,57 €**

3. **Ceny za nájom** podľa ods. 1 a **paušálne ceny za služby** podľa ods.2 písm. a), b) tohto článku sú **splatné mesačne** na základe faktúry prenajímateľa - daňového dokladu, v lehote splatnosti a podľa bankového spojenia uvedeného na faktúre. Nájomca bude uhrádzať ceny nájmu a služieb bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa.
4. **Zálohové platby za služby** spojené s nájomom podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je nájomca povinný uhradiť na základe 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 máj a november príslušného 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 tepelnou energiou a vodou je povinný uhradiť alikvotnú časť pripadajúcu na čas do riadneho odovzdania prenajatých priestorov. Odpis stavu elektromera sa vykoná ku dňu odovzdania prenajatých nebytových priestorov - pri vzniku nájmu i ukončení nájmu.

Článok 5 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 6 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 nehnuteľností,
 - d) udržiavať na svoje náklady čistotu a poriadok v prenajatých nebytových priestoroch a na pozemku a v ich okolí.

2. Nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarmi v súlade s ust. zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi 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 nebytových priestorov v zalepenej (zapečatenej) obálke, prípadne pri výmene kľúčov priebežne doplňať aktuálne kľúče.
 - b) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv v prenajatých nebytových priestoroch a tieto alebo iné nevyhnutné opravy mu umožniť,
 - c) včas nahlásiť prenajímateľovi poškodenie prenajatých nebytových 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 meračov elektrickej energie a vody.
 - f) ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi prenajatý pozemok vypratany a riadne vyčistený, inak je prenajímateľ oprávnený tento vypratať a vyčistiť na náklady nájomcu.
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.
7. Nájomca nie je oprávnený :
 - a) prenechať prenajatú časť pozemku do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej alebo fyzickej osobe, nemôže na prenajatý pozemok zriadiť záložné právo, ani inak tento pozemok zaťažiť,
 - b) na prenajatej časti pozemku poskytovať akýkoľvek priestor pre reklamu inej právnickej alebo fyzickej osobe.
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 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.

Článok 7

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca bude nebytové priestory a časť pozemku užívať v zmysle platnej legislatívy SR.
2. Nájomca je oprávnený vykonať úpravy prenajatých nebytových priestorov a pozemku 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 zodpovednému zástupcovi prenajímateľa - riaditeľke Ubytovacieho zariadenia, Veľký diel. Skončenie úprav je nájomca povinný preukázať a k tomu doložiť príslušné listiny, ak boli k úprave potrebné (revíziu správu, užívacie povolenie a p.).
3. Prenajímateľ nezabezpečuje odvoz odpadu, upratovanie, zariadenie telefonickej prípojky a iné sieťové pripojenia; uvedené si zabezpečí nájomca samostatne a na vlastné náklady počas celej doby nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje počas platnosti tejto zmluvy zabezpečovať na vlastné náklady údržbu a starostlivosť o prenajatú časť pozemku.

Článok 8

Záverečné 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. Nájomca súhlasí s tým, že doručovanie akýchkoľvek písomností týkajúcich sa tohto nájomného vzťahu sa považuje za doručené po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj vtedy, ak sa nájomca o tom nedozvie. 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 podpisovaní 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.
5. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých obdrží 1 vyhotovenie nájomca a 3 vyhotovenia prenajímateľa.
6. 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

.....
Andrej Oravec, konateľ