

# ZMLUVA

## o podnájme nebytových priestorov

### 1/Nájomca

**Katolícka univerzita v Ružomberku**  
Hrabovská cesta 1A, 034 01 Ružomberok  
IČO: 37801279  
DIČ : 2021512427  
IČ DPH SK2021512427  
číslo účtu: SK60 8180 0000 0070 0008 5966  
zastúpený: prof. Jozef Jarab, PhD. - rektor

(ďalej aj "nájomca Katolícka univerzita v Ružomberku"  
alebo len "nájomca")

a

### 2/ Podnájomca

**DUGE CATERING, s.r.o.**  
Jánošíková 538,031 01 L. Mikuláš  
v zastúpení: Gejdoš Dušan, konateľ  
Mgr. Ryneš Vladislav, Riaditeľ obchodu a marketingu  
IČO: 45423 121  
IČ DPH SK 2022975581  
Peňažný ústav: VÚB, a.s.  
Číslo účtu: 2714703858/0200

(ďalej len "podnájomca")

u z a t v á r a j ú v zmysle § 666 ods.1 Občianskeho zákonníka a Zákona číslo 116/1990 Zb.  
o nájme a podnájme nebytových priestorov v platom znení t ú t o

## Zmluvu o podnájme nebytových priestorov

### Článok 2.

#### Úvodné ustanovenia

2.1. Nájomca Katolícka univerzita v Ružomberku je na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov dňa 28.8.2008 v znení Dodatku č. 1. Zo dňa 10.11.2009 uzavretej s prenajímateľom Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Spišské Podhradie, Spišská Kapitula 9 (ďalej aj „prenajímateľ“ alebo aj „vlastník nehnuteľnosti“), nájomcom Stavby : objekt Mladá Generácia s. č. 1652, **na parcele číslo 7234/1**, obec Ružomberok, kat. územie Ružomberok, zapísanej v Katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Žiline, Správa katastra Ružomberok, **na Liste vlastníctva číslo 5033** Časť „A – majetková podstata“ Stavby; Druh stavby 9, súpisné číslo 1652, na parcele číslo 7234/1, Časť „B – vlastníci“ Por.č. 1, Por. č. 2 na prenajímateľa v celosti /Spoluvlastnícky podiel 1/1 /,

### **Článok 3.**

#### **Predmet zmluvy**

Nájomca touto zmluvou prenecháva do podnájmu (ďalšieho nájmu) podnájomcovi podľa čl. 6. zmluvy nebytové priestory v stavbe uvedenej v článku 2. zmluvy o výmere 327,18 m<sup>2</sup>. Z toho za dohodnutú odplatu (podnájomné) nebytové priestory v stavbe uvedenej v článku 2. zmluvy, a to miestnosti:

0.87 sklad – výmera 10,76 m<sup>2</sup>  
0.88 sklad – výmera 11,11 m<sup>2</sup>  
0.89 výdaj jedál - výmera 47,14 m<sup>2</sup>  
0.90 šatňa – výmera 9,17 m<sup>2</sup>  
0.91 šatňa – výmera 10,00 m<sup>2</sup>  
0,94 WC – výmera 11,64 m<sup>2</sup>  
0.95 WC – výmera 14,93 m<sup>2</sup>

**Spolu 114,75 m<sup>2</sup>**

3.1. Nájomca touto zmluvou prenecháva do bezodplatného podnájmu (ďalšieho nájmu) podnájomcovi podľa čl. 6. zmluvy nebytové priestory v stavbe uvedenej v článku 2. zmluvy, a to miestnosti:

0.85 jedáleň - výmera 212,43 m<sup>2</sup>

**Spolu 212,43 m<sup>2</sup>**

(Uvedené miestnosti sú označené podľa Prílohy č.1.Zmluvy - výkres prízemí) spolu s ich súčasťami a príslušenstvom, vrátane všetkých vecí, ktoré sú určené na užívanie spolu s uvedenými nebytovými priestormi a slúžia výlučne týmto nebytovým priestorom, aby ich v dojednanej dobe podľa čl. 5. tejto zmluvy užíval a z nich aj bral úžitky (ďalej aj „predmet podnájmu“ alebo „predmet zmluvy“).

3.2. Podnájomca predmet podnájmu (nebytové priestory) uvedený v bode 3.1. tohto článku zmluvy s jeho súčasťami a príslušenstvom do užívania preberá a zaväzuje sa ho využívať na dohodnutý účel

### **Článok 4.**

#### **Účel podnájmu**

4.1. Podnájomca sa zaväzuje priestory, popísané v článku 3. tejto zmluvy užívať v súlade s ich charakterom a účelom stavby a s predmetom činnosti podnájomcu na predmet podnikania:

- **Poskytovanie stravovania pre študentov a zamestnancov KU**

4.2. Nájomca prehlasuje, že predmet podnájmu je podľa svojho stavebno-technického určenia vhodný pre účel podnikania podnájomcu opísaný v bode 4.1. tohto článku zmluvy, a že jeho užívanie je v súlade s nájomnou zmluvou uzatvorenou s prenajímateľmi a so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

### **Článok 5.**

#### **Doba podnájmu**

5.1. Podnájom uvedených priestorov je dojednaný s účinnosťou od 01.07.2016 na dobu určitú, a to do 30.6.2018.

### **Článok 6.**

#### **Podnájomné**

6.1. Výška podnájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá sumou **1 €/ m<sup>2</sup>/mesiac** (bez DPH). Čo predstavuje 1.377,- euro bez DPH za kalendárny rok, (slovom jedentisícitristosedendesiatsedem euro), za jeden kalendárny rok / priestory popísané v článku 3.

- 6.2. Spôsob platenia podnájomného bol zmluvnými stranami dohodnutý ročne takto: Podnájomné je splatné najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca toho ktorého kalendárneho štvrťroku vo výške 344,25 € bez DPH, 413,10 € s DPH bezhotovostným prevodom na účet nájomcu vedený v Štátnej pokladnici,  
číslo účtu : SK60 8180 0000 0070 0008 5966
- 6.3. Podnájomca sa zaväzuje popri podnájomnom uhrádzať aj náklady energií spojené s užívaním predmetu zmluvy. Nájomca bude podnájomcovi fakturovať spotrebu vody a spotrebu zemného plynu. Tieto sa podnájomca zaväzuje v lehote splatnosti uhradiť.
- 6.4. Ku dňu odovzdania predmetu zmluvy, t.j. 28.6.2016 boli podnájomcovi odovzdané nasledovné meradlá a stavy počítadiel v stave hodnôt:

<i>meradlo</i>	<i>v.č.</i>	<i>stav počítadla</i>
plynomer	6087360-0B9-06-1	33883 m3
vodomer		3095 m3

- 6.5. Odpis konečných stavov meracích zariadení ako podkladu pre fakturáciu zabezpečí Nájomca.
- 6.6. Dodávku elektrickej energie si Podnájomca zmluvne zabezpečí u vlastného dodávateľa. V predmete zmluvy má so súhlasom Nájomcu zriadené vlastné odberné miesto.
- 6.7. Podnájomca sa bude spolupodieľať na poplatkoch za vývoz komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu v sume 1.258,40 € ročne. Výška poplatku sa odvíja od sumy určenej za vývoz 1 krát týždenne za objem 1100 l.
- 6.8. Zmluvné strany sa dohodli o možnosti kompenzácie svojich vzájomných pohľadávok v rámci mesačnej fakturácie.

## **Článok 7.**

### **Skončenie podnájmu**

- 7.1. Podnájom sa skončí zánikom predmetu podnájmu alebo ukončením zmluvy o poskytovaní stravovania.
- 7.2. Podnájom sa môže skončiť dohodou účastníkov Zmluvy, alebo výpoveďou Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu, z dôvodov ak:
- podnájomca užíva predmet podnájmu v rozpore so Zmluvou
  - podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
  - podnájomca prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez súhlasu nájomcu,
- V týchto prípadoch je výpovedná lehota 1 mesiac. Počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.3. Nájomca môže vypovedať túto Zmluvu písomne aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je v takomto prípade 1 mesiac. Počíta sa od prvého dňa kal. mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.4. Podnájomca môže vypovedať zmluvu, z dôvodov ak:
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
  - predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie.
- V týchto prípadoch je výpovedná lehota 1 mesiac. Počíta sa od prvého dňa kal. mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.5. Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu, tiež ak:

- a) podnájomca o viac ako 10 kalendárnych dní mešká s platením podnájomného,  
b) sa podnájomca proti nájomcovi dopustí konania, ktoré sa prieči dobrým mravom.  
V týchto prípadoch je výpovedná lehota 3 dni. Počíta sa od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede a skončí sa uplynutím tretieho dna nasledujúceho po doručení výpovede podnájomcovi. K výpovedi je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov (prenajímateľov) nehnuteľnosti, inak je neplatná.
- 7.6. Podnájomca sa zaväzuje, že najneskôr deň pred ukončením podnájmu vypraxe a najneskôr v deň ukončenia podnájmu vydá predmet podnájmu (prenechané nebytové priestory) nájomcovi v pôvodnom stave bez poškodenia, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; v opačnom prípade sa podnájomca zaväzuje zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 50,00 € za každý deň nesplnenia uvedenej povinnosti vydať nájomcovi vypratane nebytové priestory.
- 7.7. V zmysle platných právnych predpisov, počas doby trvania podnájmu, nájomca zabezpečí v prenechaných nebytových priestoroch revízie na elektrických zariadení, zariadení na protipožiarnu ochranu, zabezpečí servis hasiacich prístroje a hasiacich zariadení, revíziu plynovej kotolne. Náklady spojené s touto činnosťou budú podnájomcovi prefakturované. Podnájomca sa zaväzuje bezodkladne ohlasovať každý požiar, ktorý prípadne v prenechaných nebytových priestoroch vznikne, dodržiavať požiarneho poriadok a pri inštalácii a používaní lokálnych spotrebičov a zdrojov tepla, dodržiavať príslušné normy. Vlastné elektrospotrebiče, ktoré podliehajú revízii, bude revidovať vo vlastnej réžii podnájomca o čom každoročne informuje nájomcu.

## **Článok 8. Ostatné dojednania**

- 8.1. Podnájomca sa zaväzuje:
- predmet podnájmu užívať len na dohodnutý účel a v stave spôsobilom ho na tento účel na vlastné náklady aj udržiavať,
  - na vlastné náklady znášať škody na vonkajších, ako aj na vnútorných priestoroch stavby (domu) spôsobené najmä prevádzkovaním svojho podniku, a bez zbytočného odkladu ich odstrániť.
  - znášať zo svojho náklady na akékoľvek opravy a údržbu predmetu podnájmu jeho súčastí a príslušenstva a jeho zariadení, aj keď tieto nebudú mať povahu len drobných opráv.
  - udržiavať predmet podnájmu, ako aj spoločné priestory v čistote a poriadku,
- 8.2. Podnájomca nesmie na prenechaných nebytových priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu a vlastníkov nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy. Ak tak podnájomca vykoná, je povinný na svoje náklady uviesť prenechané nebytové priestory do pôvodného stavu a najneskôr v deň ukončenia podnájmu tieto nehnuteľnosti nebudú trvať na ich odstránení, tieto sa stávajú v deň ukončenia podnájmu vlastníctvom vlastníkov nehnuteľnosti; podnájomca stráca právo na akúkoľvek náhradu za ne.
- 8.3. Podnájomca umožní vstup do prenechaných nebytových priestorov, keď o to nájomca alebo vlastník nehnuteľnosti požiada za účelom zistenia, či sa prenechané nebytové priestory užívajú riadnym a dohodnutým spôsobom.
- 8.4. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť v predmete zmluvy upratovanie na vlastné náklady.
- 8.5. Podnájomca je povinný pri užívaní predmetu zmluvy dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať všetky činnosti s tým

spojené v súlade s Vyhl. 508/2009 Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny, normy STN 33 15 00 a násl. Podnájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi, nájomcovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia a nemôže uvedený priestor svojvoľne odstaviť od vykurovania, pokiaľ sú ostatné priestory v budove temperované.

- 8.6. Podnájomca potvrdzuje, že technické zariadenie "Výtah" mu bol odovzdaný protokolárne a že mu bol tiež predvedený spôsob jeho používania, ďalej že jeho zamestnanci boli zaškolení o obsluhu „Výtahu“. Podnájomca sa zaväzuje „Výtah“ vrátiť po skončení podnájmu kompletný a prevádzky schopný a počas jeho užívania je povinný zabezpečiť všetky technické revízie vyplývajúce mu zo zákona alebo z podzákonných a technických predpisov, o čom bude každoročne informovať nájomcu.
- 8.7. Podnájomca sa zaväzuje, že bude uhrádzať náklady na čistenie lapača tukov, ktoré zabezpečí podľa potreby nájomca. Tento náklad mu bude prefakturovaný nájomcom.

## Článok 9

### Záverečné ustanovenia

- 9.1. Otázky, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, riadia sa Zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení a Občianskym zákonníkom v platnom znení.
- 9.2. Prenajímateľ predmetu zmluvy súhlasí s touto Zmluvou.
- 9.3. Účastníci tejto Zmluvy prehlasujú, že táto Zmluva, ktorú si pred podpisom prečítali a jej porozumeli, sa zhoduje s ich vôľou, že ju neuzavreli v tiesni, za nevýhodných podmienok a preto ju znakom súhlasu vlastnoručne podpísali.

V Ružomberku dňa .....

V Ružomberku dňa .....

Nájomca:  
**Katolícka univerzita v Ružomberku**

Podnájomca:  
**DUGE CATERING, s.r.o.**

v mene: prof. ThDr. Jozef Jarab, PhD  
rektor

v mene:  
konateľ

Vlastník stavby:  
Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Spišské Podhradie

Prílohy č.1 - Výkres prízemnia

