

Zmluva o nájme nebytových priestorov a nájme hnutel'ných vecí

č. 127/VŠMU/2023

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb.

o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ: **Vysoká škola múzických umení v Bratislave**
Sídlo: Ventúrska ul. č. 3, 813 01 Bratislava
Štatutárny orgán: doc. Mária Heinzová, ArtD., rektorka VŠMU
IČO : 00397431
DIČ: 2020845200
IČ DPH : SK2020845200
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
IBAN:
SWIFT:
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

1.2 Nájomca: MAED s. r. o.
Sídlo: Karpatské námestie 7770/10a, 831 06 Bratislava - mestská časť Rača

Štatutárny orgán: Angelika Mravcová, konateľ
IČO: 52 313930
DIČ: 120978772
IČ DPH: SK2120978772
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT:
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivu „zmluvná strana“)

Článok II. Predmet a účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti na Svoradovej 2/a v Bratislave so súpisným číslom 7109, postavenej sa na pozemkoch parc. č. 699/1 a č. 699/2, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bratislava – Staré mesto a zapísanej na liste vlastníctva č. 3976 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**nehnutel'nosť**“).
- 2.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi v nehnuteľnosti uvedenej v bode 2.1 tohto článku Zmluvy do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa vo vstupnom vestibule nehnuteľnosti o celkovej výmere podlahovej plochy 19,59 m² (ďalej len „**nebytový priestor**“).

Nebytový priestor pozostáva z týchto miestností:

- a) bufet (prípravovňa a výtlačná) o výmere 12,73 m²,
- b) technická miestnosť o výmere 1,86 m²,
- c) toalety, šatňa o výmere 5 m².

2.3 Spolu s nebytovým priestorom prenajímateľ prenecháva nájomcovi hnutel'né veci nachádzajúce sa v nebytovom priestore a to konkrétne zabudovanú zostavu kuchynskej linky s elektrickými spotrebičmi:

- a) Möglich indukčná varná doska 29, príkon: 3700W, elektrický prúd: 1x16A, napätie: 220-240V,
 - b) Kallnat vstavaná chladnička A++ 144l, napätie: 230-240V, spotreba energie: 94 kWh/rok,
 - c) Luftig N nástenný odsávač nehrdzavejúca oceľ, výkon motora: 105 W, napätie: 220-240V,
 - d) Gastro-umývačka skla, podpultová, elektronická s čerpadlom I-40EP, príkon elektro: 3,5kW/230V,
 - e) Vitrína chladiaca 160L, RTW-160, príkon elektro: 0,16kW/230V, regulácia teploty: od +2/+10 °C,
 - f) 6 bufetových okrúhlych stolov,
 - g) 10 stoličiek,
- (ďalej len „**hnutel'né veci**“)
(„**nebytový priestor**“ a „**hnutel'né veci**“ ako „**predmet nájmu**“).

2.4 Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu v súlade so svojím podnikateľ'ským oprávnením a to iba za účelom prevádzkovania bufetu pre potreby prenajímateľa s tým, že v bufete sa nebudú predávať alkoholické nápoje a cigarety.

2.5 Prenajímateľ vyhlasuje, že:

- 2.6.1 nie je si vedomý žiadnych technických alebo iných závad na predmete nájmu, ktoré by znemožňovali alebo obmedzovali jeho využívanie nájomcom v súlade s účelom nájmu,
- 2.6.2 je oprávnený predmet nájmu prenechať do užívania nájomcovi,
- 2.6.3 na predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali jeho užívanie nájomcom.

2.6 Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu riadne prehliadol a jeho technický stav mu je známy.

Článok III. Doba nájmu

3.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 10.02.2023 do 31.12.2023**.

3.2 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvoľniť najneskôr do 10 dní odo dňa skončenia doby nájmu, t. j. najneskôr dňa 10.01.2024.

Článok IV. Cena za nájom a služby spojené s užívaním predmetu nájmu

4.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za nájom nebytového priestoru nasledovne:

- ročné nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 137,83 Eur/1m²/ rok, t. j. za celý predmet nájmu nebytového priestoru (19,59 m² x 137,83 Eur) činí ročná výška nájmu 2.700,00 Eur (slovom: dvetisíc sedemsto Eur 0,00 euro centov), **mesačné nájomné je 225,00 Eur.**
- 4.2 Cenu prenájmu nebytového priestoru sa zaväzuje nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne na základe vystavených faktúr zo strany prenajímateľa. Lehota splatnosti sa stanovuje na 15 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
 - 4.3 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ vychádza z § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“), t. j. že nájomné na nebytový priestor je dohodnuté na úrovne ceny bez pridanej hodnoty t.j. je oslobodený od dane z pridanej hodnoty.
 - 4.4 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za nájom hnutelných vecí vo výške **50,00 Eur** (slovom päťdesiat eur) bez DPH **za jeden mesiac nájmu.** Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ k takto určenej cene nájmu za hnutelné veci pripočíta zákonom určenú daň z pridanej hodnoty (DPH) v čase fakturácie.-
 - 4.5 Cenu prenájmu za hnutelné veci bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne, a to na základe faktúr vystavených zo strany prenajímateľa, pričom lehota splatnosti je 15 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
 - 4.6 Nájomca je ďalej povinný refundovať prenajímateľovi cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na **výške preddavku na náklady za služby** spojené s užívaním predmetu nájmu(ďalej len „preddavok“), stanovenom na základe kvalifikovaného odhadu prenajímateľa, nasledovne:
 - paušálna **mesačná výška preddavku** je vo výške **80 Eur** (slovom: osemdesiat Eur) bez DPH. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ k takto určenej cene mesačného preddavku pripočíta zákonom určenú daň z pridanej hodnoty (DPH) v čase fakturácie.
 - 4.7 Preddavok sa zaväzuje nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne na základe vystavených faktúr zo strany prenajímateľa, pričom lehota splatnosti je 15 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
 - 4.8 **Výška preddavku zahŕňa:**
 - a) tepelnú energiu vrátane ohrevu teplej úžitkovej vody – TUV
 - b) elektrickú energiu ,
 - c) spotrebu vody, v tom vodné a stočné ,
 - d) odvoz a likvidáciu odpadu, upratovanie.
 - 4.9 Skutočnú cenu za služby za dohodnutú dobu nájmu prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi najneskôr do 10. dní po skončení dohodnutej doby nájmu. Vo vyúčtovaní prenajímateľ zohľadní rozdiel medzi preddavkami za služby zaplatenými nájomcom a skutočnou cenou za služby vyčíslenou na základe odpočtu meračov spotreby, prípadne na základe výšky vyúčtovacích faktúr od dodávateľov služieb.
 - 4.10 Prípadný nedoplatok z vyúčtovania je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania do rúk nájomcu. Preplatok z vyúčtovania prenajímateľ vráti na účet nájomcu do 15 dní odo dňa vystavenia vyúčtovania.

- 4.11 Úhradou doručenej faktúry sa rozumie pripísanie fakturovanej finančnej čiastky na bankový účet prenajímateľa.
- 4.12 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania sa s platbou nájomného alebo preddavkov je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % za každý aj začatý deň omeškania.

Článok V.

Výška, zloženie a použitie finančnej zábezpeky - vratnej zálohy (kaucie)

- 5.1 Nájomca uhradí na účet prenajímateľa **finančnú zábezpeku (kauciu) vo výške 2-mesačného nájomného za predmet nájmu (2x 225 Eur + 2x50 Eur), t. j. vo výške 550,00 Eur**, slovom: päťstopäťdesiat Eur a 0,00 euro centov, a to do štrnástich pracovných dní od podpisu tejto Zmluvy.
- 5.2 Kauciu, ako formu majetkovej hodnoty na zabezpečenie finančných plnení od nájomcu v budúcnosti, je prenajímateľ oprávnený použiť na vysporiadanie záväzkov z tejto Zmluvy (napr. nehradené faktúry za nájomné alebo preddavky) a možnej vzniknutej škody na predmete nájmu.
- 5.3 Prenajímateľ je povinný výšku kaucie po skončení platnosti tejto Zmluvy, v prípade jej nepoužitia, vrátiť na účet nájomcu uvedený v bode 1.2 tejto Zmluvy, a to do 5 pracovných dní od skončenia platnosti tejto Zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Prenajímateľ sa po nadobudnutí účinnosti Zmluvy zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu na základe odovzdávacieho protokolu podľa bodu 8.5 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Súčasne sa zaväzuje predmet nájmu v tomto stave udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
- 6.2 Nájomca je povinný sa o predmet nájmu starať so starostlivosťou riadneho hospodára a udržiavať ich v stave tak, ako to definujú všeobecne platné predpisy. Pri používaní elektrospotrebičov v prevádzke je nájomca povinný dodržiavať návody na ich používanie vydané výrobcom.
- 6.3 Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. Prenajímateľ umožní nájomcovi (jeho zamestnancom) vstup do predmetu nájmu cez vrátnicu.
- 6.4 Prenajímateľ zabezpečí na svoje náklady pravidelnú deratizáciu priestorov bufetu (jarnú a jesennú) v rámci povinnej deratizácie ostatnými objektov VŠMU. Dezinfekciu si nájomca na svoje náklady zabezpečí vo vlastnej réžii.

- 6.5 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny nebytového priestoru **len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.**
- 6.6 Ak je prenajímateľ povinný, na základe príkazu príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy), vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, resp. v nehnuteľnosti, nájomca je povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
- 6.7 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu zmluvných dojednaní a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa predmet nájmu prenajal, nebola rušená prevádzka prenajímateľa. Je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením, bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi prípadnú potrebu opráv a umožniť ich vykonanie inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
Drobné opravy predmetu nájmu budú financované z prostriedkov nájomcu. Drobnou opravou sa rozumie oprava do výšky 50 Eur vrátane DPH.
- 6.8 Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú v čase trvania nájomného vzťahu na predmete nájmu v dôsledku zavinenia zo strany nájomcu alebo zo strany osôb zdržiavajúcich sa v predmete nájmu s nájomcovým súhlasom.
- 6.9 Nájomca sa zaväzuje poistiť si vlastný majetok a zabezpečiť jeho ochranu pred odcudzením.
- 6.10 Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať žiadnemu inému subjektu do nájmu, podnájmu ani do výpožičky.
- 6.11 Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zatŕžiť.
- 6.12 Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a preddavky.
- 6.13 Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom vykonania údržby a prípadných rekonštrukcií.
- 6.14 Prenajímateľ je oprávnený mať náhradný kľúč od predmetu nájmu k dispozícii počas celej doby nájmu. Prenajímateľ je oprávnený použiť tento náhradný kľúč, a to aj bez prítomnosti nájomcu, výhradne v prípade vzniku havarijnej situácie alebo na odvrátenie vzniku bezprostredne hroziacej škody na predmete nájmu. V takom prípade prenajímateľ bezodkladne spíše úradný záznam o veci a informuje nájomcu.
- 6.15. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave primeranom bežnému opotrebovaniu.

Článok VII. Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom predmetu nájmu sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 7.2 Nájom pred uplynutím dohodnutej doby môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán a to z výpovedných dôvodov taxatívne určených zákonom č.116/1990 Zb., pričom

výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

- 7.3 Nájom pred uplynutím dohodnutej doby sa môže skončiť aj dohodou zmluvných strán.
- 7.4 Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou, ak nezaplatí prenajímateľovi kauciu podľa článku V. tejto Zmluvy, neplatí nájomné, preddavky v určenej výške a termínoch, alebo porušuje iné povinnosti stanovené v tejto Zmluve, sa nájom skončí dňom doručenia písomného oznámenia o skončení nájmu zo strany prenajímateľa a nájomcovi, v ktorom sa uvedie konkrétny dôvod skončenia nájmu. Za doručenie sa považuje aj skutočnosť, ak nájomca odmietne prijať písomnú zásielku o skončení nájmu od prenajímateľa.

Článok VIII. Ostatné dojednania

- 8.1 V súlade s predpismi BOZP nájomca:
- a) v predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, t. j. najmä predpisov BOZP a PO. V prípade ak je predmet nájmu prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za tým účelom je povinný v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení vypracovať vlastné pravidlá a pokyny; nájomca na vlastné náklady vybaví predmet nájmu prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzkanej činnosti,
 - b) je povinný dodržiavať zásady bezpečnostného správania sa v predmete nájmu, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch,
 - c) zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v predmete nájmu zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii,
 - d) je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a PO, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa,
 - e) v prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlásovaciu povinnosť v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
- 8.2 Prenajímateľ zabezpečí oboznámenie nájomcu s obsahom požiarneho poplachového smerníc, umiestnením ohlasovne požiarov, rozmiestnením hasiacich prístrojov a hydrantov, s evakuačným plánom.
- 8.3 V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov prenajímateľ rozdeľuje plnenie povinností vyplývajúce z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne:
Nájomca je povinný plniť v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v predmete nájmu v zmysle:
- § 4 v rozsahu písm. a), b), c), e), f), g), h), i), j), k), l), n), o),
 - § 5 v rozsahu písm. a) – obstarávať a inštalovať vhodné druhy hasičskej techniky, hasiace látky vecné prostriedky PO a udržiavať ich v akcieschopnom stave, ďalej v rozsahu písm. b), c), e), g), i), a j).

- 8.4 Nájomca umožní na požiadanie vstup písomne povereným zamestnancom prenajímateľa do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať doporučená na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.
- 8.5 Na základe **odovzdávacieho protokolu** prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu s popisáním ich fyzického stavu a funkčnosti, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia, vrátane návodov na používanie hnutel'ných vecí – najmä elektrospotrebičov od výrobcu, ako aj s odpočtom stavu na všetkých meračoch energií vrátane uvedenia čísiel meračov energií.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1 Kontaktnými osobami zmluvných strán sú:
- a) *za prenajímateľa:*
Ing. Peter Rajkovič
Kontakt : 0918 424 613 , prajkovic1@vsmu.sk
- b) *za nájomcu:*
Angelika Mravcová
Kontakt:
- 9.2 Túto Zmluvu je možné dopĺňať a meniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to výlučne formou písomného dodatku, podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.
- 9.3 Na právne vzťahy osobitne neupravené touto Zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
- 9.4 Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy a v súvislosti s ňou, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú na základe žaloby niektorej zo zmluvných strán riešené na príslušnom súde.
- 9.5 Výpoveď a odstúpenie od Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od Zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenie od Zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od Zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Týmto ustanovením sa bude spravovať doručovanie všetkých písomností medzi zmluvnými stranami, pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v tejto Zmluve nie je upravené inak.
- 9.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali a porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, podľa ich slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Autentickosť tejto Zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

- 9.7 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR.
- 9.8 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po podpise dostane dva prenajímateľ a dva nájomca.

V Bratislave, dňa:

Za prenajímateľa:

V Bratislave, dňa:

Za nájomcu:

doc. Mária Heinzová, ArtD.
rektorka

Angelika Mravcová
konateľka