

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(ďalej v texte len „zmluva“)

uzatvorená v zmysle §3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov(ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“), § 720 a prísl. ust. zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)a § 17 zákona č.131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Čl. I5

Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: Trnavská univerzita so sídlom v Trnave
Sídlo: Hornopotočná 23, 918 43 Trnava
Zastúpená : prof. PaedDr. René Bílik, CSc., rektor Trnavskej univerzity
v Trnave
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Číslo účtu vo formáte
IČO: 31825249
IČ DPH:

(ďalej len „prenajíateľ“)

2. Nájomca: CENT s.r.o.
Sídlo : Nám. Hraničiarov 39, 851 03 Bratislava
konajúci prostredníctvom : Mgr. Vladimír Kupčo , konateľ
Bankové spojenie:
číslo účtu vo formáte IBAN:
IČO: 35 810 602
DIČ:
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel :
Sro , vložka č.: 23954/B
(ďalej len „nájomca“)

Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (budovy vrátane pozemku), katastrálne územie Trnava, parcelné číslo 3547/62, súpisné číslo 8797 na ulici Rybníková 13A v Trnave. Nájomca nie je platcom DPH.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor pozostávajúci z miestnosti č. 0.05 , nachádzajúcej sa v suteréne budovy s.č. 8797 Študentského domova Petra Pázmaňa, Rybníková ul. 13A v Trnave .
2. Celková výmera podlahovej plochy predmetu nájmu je 13,97 m² (metrov štvorcových.)
3. Nájomca bude nebytové priestory užívať za účelom vykonávania činností: prevádzkovanie práčovne na osobné veci, ktoré sú v súlade s jeho podnikateľským oprávnením, ktorého fotokópia je súčasťou zmluvy.

Čl. III
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú t.j. na dobu jedného(1) roka odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajaté priestory uvoľniť a zápisnične ich odovzdať prenajímateľovi.

Čl. IV
Nájomné a úhrada za služby, výška , splatnosť , spôsob platenia

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej aj služby).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 48,14 EUR za meter štvorcový podlahovej plochy ročne:
Ročná výška nájomného je 672,52 EUR (slovom päťstopäťdesiatosemcentov)
3. Nad rámec nájomného sa zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu v nasledovnom členení za :
 - odber elektrickej energie 0,192 € / kWh, 20,00 € /štvrťrok,
 - odber studenej vody 0,88 €/m³, 10,00 € /štvrťrok,
 - odber teplej vody 4,37 €/m³, 10,00 € /štvrťrok ,
 - stočné 1,30 €/m³ , 15,00 € /štvrťrok.

Spolu za služby vo výške 55,00 € /štvrťrok
4. Náklady za dodávku služieb (energií a poskytnutie služieb) budú prenajímateľom zálohovo fakturované nájomcovi štvrťročne vopred , vždy do 15. dňa 1. mesiaca príslušného štvrťroka a to v súlade s § 19 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, ako opakované plnenie.
Splatnosť zálohových faktúr je 7 kalendárnych dní odo dňa ich doručenia nájomcovi .
5. Prenajímateľ vyhotoví po uplynutí štvrťroka najneskôr do 20 dní zúčtovaciu faktúru. Splatnosť nedoplatku zo zúčtovacej faktúry je 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi . Prípadný preplatok bude nájomcovi vrátený formou zápočtu, t.j. odpočtom z prvej nasledujúcej faktúry po vyúčtovaní štvrťroka.
6. Nájomné podľa ods.2 tohto článku sa hradí štvrťročne vopred, a to najneskôr do 15. dňa prvého mesiac príslušného štvrťroka bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Prvá splátka musí byť uhradená do 15 dní od doručenia podpísanej zmluvy nájomcovi.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku cien za služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo v rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
8. Celková výška úhrady za užívanie (nájomné a služby) nebytového priestoru je nasledovná: 194,72 € /štvrťrok.
9. Za deň úhrady platieb podľa tejto zmluvy sa považuje deň pripísania úhrady nájomného a služieb na bankový účet prenajímateľa , uvedený v čl. I. tejto zmluvy.

Čl. III
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú t.j. na dobu jedného(1) roka odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajaté priestory uvoľniť a zápisnične ich odovzdať prenajímateľovi.

Čl. IV
Nájomné a úhrada za služby, výška , splatnosť , spôsob platenia

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej aj služby).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 48,14 EUR za meter štvorcový podlahovej plochy ročne:
Ročná výška nájomného je 672,52 EUR (slovom päťstopäťdesiatosemurosemdesiatosemcentov)
3. Nad rámec nájomného sa zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu v nasledovnom členení za :
 - odber elektrickej energie 0,192 € / kWh, 20,00 € /štvrtrok,
 - odber studenej vody 0,88 €/m³, 10,00 € /štvrtrok,
 - odber teplej vody 4,37 €/m³, 10,00 € /štvrtrok ,
 - stočné 1,30 €/m³ , 15,00 € /štvrtrok.

Spolu za služby vo výške 55,00 € /štvrtrok

4. Náklady za dodávku služieb (energií a poskytnutie služieb) budú prenajímateľom zálohovo fakturované nájomcovi štvrtročne vopred , vždy do 15. dňa 1. mesiaca príslušného štvrtroka a to v súlade s § 19 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, ako opakované plnenie.
Splatnosť zálohových faktúr je 7 kalendárnych dní odo dňa ich doručenia nájomcovi .
5. Prenajímateľ vyhotoví po uplynutí štvrtroka najneskôr do 20 dní zúčtovaciu faktúru. Splatnosť nedoplatku zo zúčtovacej faktúry je 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi . Prípadný preplatok bude nájomcovi vrátený formou zápočtu, t.j. odpočtom z prvej nasledujúcej faktúry po vyúčtovaní štvrtroka.
6. Nájomné podľa ods.2 tohto článku sa hradí štvrtročne vopred, a to najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Prvá splátka musí byť uhradená do 15 dní od doručenia podpísanej zmluvy nájomcovi.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku cien za služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo v rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
8. Celková výška úhrady za užívanie (nájomné a služby) nebytového priestoru je nasledovná: 194,72 € /štvrtrok.
9. Za deň úhrady platieb podľa tejto zmluvy sa považuje deň pripísania úhrady nájomného a služieb na bankový účet prenajímateľa , uvedený v čl. I. tejto zmluvy.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon prác spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa .
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za škody na majetku vnesenom nájomcom, zodpovedá nájomca v plnom rozsahu. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky prípadné škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou.
6. Prenajímateľ umožní nájomcovi (jeho zamestnancom) vstup do prenajatých priestorov cez vrátnicu na základe písomného povolenia a v dohodnutom čase.
7. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
8. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka prenajímateľa.
9. Nájomca sa zaväzuje ponechať všetky stavebné úpravy a zabudované veci v majetku.
10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
11. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo , vecné bremeno ani inak tento majetok zaťažiť.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
13. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a ich refundácie.
14. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. iných zariadeniach prenajímateľa.
15. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka alebo jeho zamestnancov, zákazníkov, ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu.
16. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami, návštevami, zákazníkmi, ako aj inými osobami v prenajatých priestoroch, po celú dobu nájmu.
17. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať bežné drobné opravy , údržbu , súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady .
18. Nájomca je povinný po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal , s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
19. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady poistiť svoj majetok v predmete nájmu , ako aj uzatvoriť poistenie zodpovednosti za spôsobenie škody inému.
20. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi na vykonanie kontroly účelu používania a na kontrolu užívaných zariadení.

Čl. VI Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dojednanej doby podľa čl.III. ods.1 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli že nájom nebytových priestorov je možné ukončiť i dohodou v písomnej forme ku dňu uvedenému v dohode .
3. Pred jej uplynutím dojednanej doby môžu účastníci písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a to :
 - a) prenajímateľ z dôvodov podľa §9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - b) nájomca z dôvodov podľa §9 ods.3 zákona č. 116/1990 Zb.Výpovedná lehota je dva (2) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci , v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ak nájomca mešká viac ako jeden a pol mesiac s platením nájomného alebo služieb, bude sa táto skutočnosť považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou jej okamžitého zrušenia odstúpením v písomnej forme, zo strany prenajímateľa. Nájomca je uzrozumený s tým, že v prípade okamžitého zrušenia zmluvy mu bude vypnutá elektrická energia, dodávka vody a zamedzený vstup do prenajatých priestorov.
5. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že opakované nedodržiavanie prevádzkového poriadku sa bude považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou okamžitého zrušenia odstúpením v písomnej forme zo strany prenajímateľa.,
7. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť i v prípadoch porušenia povinností zo strany nájomcu uvedených v čl. V. ods. 4 , ods.7 , ods.10. , ods.11 tejto zmluvy .

Čl. VII Úrok z omeškania

Za omeškanie s platením nájomného a služieb alebo ich vyúčtovania oproti dohodnutému termínu a v dohodnutej lehote splatnosti podľa čl. IV. tejto zmluvy , je nájomca povinný a zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške ustanovenej v § 3 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. VIII Ostatné dojednania

1. Každoročne bude zmluvnými stranami spoločne posudzovaný koeficient rastu cien a v prípade zvýšenia nákladov na nájom a poskytnuté služby bude vykonaná valorizácia výšky nájmu a ceny služieb spojených s nájmom. V prípade neakceptovania tohto bodu zmluvy je to dôvod pre prenajímateľa k vypovedaniu nájmu.

2. V súlade s predpismi bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) nájomca:

A/ v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie právnych predpisov a ostatných predpisov, ako aj vnútorných predpisov na zaistenie BOZP. V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za týmto účelom je povinný, v súlade s § 6 ods. 1 písm. l) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov, vydať potrebné vnútorné predpisy, pravidlá o BOZP a dať pokyny na zaistenie BOZP. Nájomca na vlastné náklady v prenajatých priestoroch vopred vykoná opatrenia a zabezpečí prostriedky potrebné na ochranu života a zdravia zamestnancov a na poskytnutie prvej pomoci,

B/ je povinný dodržiavať zásady bezpečnej práce, zásady ochrany zdravia pri práci a zásady bezpečného správania na pracovisku a určené pracovné postupy v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od osôb odborne a zdravotne spôsobilých, vybavených potrebnými schválenými OOPP, vykonávajúcich v prospech nájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch,

C/ zabezpečiť bezodkladné odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii,

D/ je povinný bezodkladne upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa,

E/ v prípade vzniku pracovného úrazu, iného úrazu, choroby z povolania, nebezpečnej udalosti a závažnej priemyselnej havárie v prenajatých priestoroch je povinný bezodkladne oznámiť takúto udalosť v súlade s § 17 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov. Vznik takejto udalosti je nájomca povinný bezodkladne oznámiť aj prenajímateľovi.

3. V súlade s predpismi ochrany pred požiarmi (OP) nájomca:

A/ v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov prenajímateľ rozdeľuje plnenie povinnosti vyplývajúce z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne:

Nájomca je povinný plniť v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v prenajatých priestoroch v zmysle

- § 4 v rozsahu písm. a), b), c), e), f), g), h), i), j), k), l), n), o) a p).
- § 5 v rozsahu písm.: b), c), e), i) a j).

4. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia vlastných zamestnancov ako aj tretích osôb, nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch, ktoré vykonávajú činnosti pre potreby nájomcu ako subdodávateľa.

5. Nájomca zabezpečí, aby jeho vlastní zamestnanci alebo tretie osoby, nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch, boli pred začatím prác preukázateľne oboznámení s bezpečnostnými predpismi a protipožiarnymi predpismi, mali vykonanú inštruktaž a boli vycvičení na vykonanie prác a obsluhu technických zariadení.

6. Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, OP a ďalších súvisiacich predpisov a bude v plnom rozsahu rešpektovať doporučenia prenajímateľa na odstránenie zistených nedostatkov.

8. Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán, ako očíslované dodatky k zmluve .

9. Právne vzťahy, neupravené výslovne touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. , Občianskeho zákonníka a ostatnými súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.

10. Zmluvné strany vyhlasujú , že prípadné spory, vyplývajúce z tejto zmluvy , budú riešiť prednostne vzájomnou dohodou. V prípade, že medzi stranami nedôjde k vyriešeniu sporu dohodou, môže ktorákoľvek zmluvná strana požiadať o rozhodnutie príslušný súd.

11. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej, určite a vážne prejavenej vôle, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.
12. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným či neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve nahradiť neplatné či neúčinné ustanovenie ustanovením platným či účinným, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného či neúčinného. Do uzavretia takého dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
13. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a 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. Štatutárne orgány zmluvných strán podpisom tejto zmluvy vyjadrujú svoj súhlas s jej zverejnením v plnom rozsahu.
14. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých nájomca obdrží dva exempláre a prenajímateľ dva exempláre.

22. JÚN 2020

V Trnave dňa.....

.....
za prenajímateľa

prof. PaedDr. René Bílik, CSc.,
rektor Trnavskej univerzity so sídlom v Trnave

.....
za nájomcu

Mgr. Vladimír Kupčo,
konateľ