

**ZMLUVA**  
**o nájme nebytových priestorov**

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ako výsledok  
obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej v týždenníku Nitrianske noviny zo dňa 23.03.2015  
nasledovného obsahu:

**Článok I.**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ :** Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre  
sídlo: Trieda Andreja Hlinku č. 2, 949 76 Nitra  
štatutárny orgán: Dr. h. c. prof. Ing. Peter Bielik, PhD., rektor  
IČO: 00 397 482  
IČ DPH: SK 2021252827  
bank. spojenie : Štátna pokladnica  
IBAN: SK14 8180 0000 0070 0006 6327  
**ďalej v texte „prenajímateľ“**

**Nájomca:**  
sídlo:  
štatutárny orgán:  
IČO:  
IČ DPH:  
bankové spojenie:  
IBAN:  
zapísaný:  
tel. kontakt:  
**ďalej v texte „nájomca“**

**Článok II.**  
**Predmet a účel zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:  
1.1 stavby s.č. 1200 ŠD A. Bernoláka, postavenej na pozemkoch parc. č. 1120/2 a 1121 vedenej Správou katastra Nitra na LV č. 922, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Chrenová, Trieda A. Hlinku 38 v Nitre.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za ďalšej dohodnutých podmienok nasledovný nebytový priestor:  
2.1 v stavbe s.č. 1200 – priestor o výmere 61,68m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží vo vstupnom vestibule zamestnaneckej jedálne; z toho vykurovaný priestor činí 47,23m<sup>2</sup>.
3. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania aj hnuiteľné veci, ktoré tvoria vnútorné zariadenie nebytového priestoru vymedzeného v bode 2 tohto článku zmluvy. Zoznam hnuiteľných vecí a zariadení tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha č.1. Pre prípad zníženia rozsahu prenajatého vnútorného vybavenia počas trvania tejto zmluvy zmluvné strany vylučujú dohodu o zmene výšky nájomného za vnútorné vybavenie dohodnutej v jej článku III bod 1.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať prenechaný nebytový priestor výlučne za účelom prevádzkovania bufetu pre potreby zamestnancov a študentov prenajímateľa, a to spravidla

- v pracovných dňoch od 06:30h do 15:30h

5. Vzhľadom k tomu, že nájom sa uzatvára za účelom prevádzkovania bufetu predovšetkým pre potreby študentov prenajímateľa, ktorých študijné programy nevyžadujú ich celoročnú prítomnosť v areáli prenajímateľa, zmluvné strany sa dohodli, že bufet v ŠD A. Bernoláka bude prevádzkovaný celoročne s výnimkou celouniverzitnej dovolenky, približne od 20.12. bežného roka do 10.01. nasledujúceho roka a mesiacov júl a august.

### Článok III.

#### Nájomné a výdavky súvisiace s nájomom

1. Zmluvné strany dohodli nájomné za nebytový priestor vymedzený v článku II tejto zmluvy takto:
  - nájom za nebytový priestor vo výške ..... €/rok bez DPH
  - nájom za vnútorné vybavenie vo výške 15,00 €/rok s DPHPo dobu trvania tejto zmluvy zmluvné strany vylučujú zníženie výšky nájomného.
2. Prenajímateľ rozhodol, že nájom nehnuteľnosti bude oslobodený od dane z pridanej hodnoty.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného zaplatiť prenajímateľovi aj výdavky za plnenia poskytované v súvislosti s nájomom, a to:
  - 3.1 teplo v paušálnej výške 6,4252 €/ rok/ m<sup>2</sup> vykurovacieho priestoru
    - za vykurovací priestor v ŠD A. Bernoláka o výmere 47,23m<sup>2</sup> mesačne 25,29 €
  - 3.2 vodné a stočné v paušálnej výške 17,00 € / 1mesiac.  
Zmluvné strany sa dohodli, že pre úhradu vodného a stočného platí výluka uvedená v čl. II bod 5 tejto zmluvy.
  - 3.3 elektrická energia podľa skutočnej spotreby zistenej na základe osobitného podružného elektromeru prenajímateľa v sadzbe podľa faktúr dodávateľa el. energie. Odpočet spotreby bude vykonávať zodpovedný zástupca prenajímateľa – energetik v prítomnosti príslušného zástupcu nájomcu, a to predavač – predavačka bufetu. O odpočte vyhotovia zástupcovia strán zápis, z ktorého bude zrejmá výška spotreby. Kópiu zápisu energetik prenajímateľa bez odkladu, najneskôr do druhého pracovného dňa, odovzdá finančnej učtárni za účelom spracovania faktúry.
4. Po dobu trvania nájmu si nájomca zabezpečuje vlastným menom a na vlastné náklady tieto služby:
  - 4.1 zriadenie účastníckych telefónnych staníc, telekomunikačné služby a poplatky spojené s ich prevádzkou, pričom prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi súhlas k tomu;
  - 4.2 upratovanie;
  - 4.3 poistenie;
  - 4.4 odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude po celú dobu trvania nájmu platiť okrem nájomného a výdavkov za služby spojené s nájomom aj ďalšie náklady (výdavky) za tovary, práce a služby, ktoré sú pre riadnu prevádzku a výkon činností, za účelom ktorých túto nájomnú zmluvu uzatvára, nevyhnutné a ktoré si bude zabezpečovať vlastným menom a na vlastnú zodpovednosť.  
Ide najmä o :
  - 5.1 bežné opravy a údržbu predmetu nájmu;
  - 5.2 pravidelné odborné prehliadky (revízie) a servis všetkých rozvodov, strojov a zariadení, u ktorých to platné právne predpisy a technické normy vyžadujú vrátane prenosných hasiacich prístrojov a zariadení;
  - 5.3 deratizáciu a dezinfekciu predmetu nájmu.

6. Ak sa na predmete nájmu vyskytne potreba opráv, ktoré nemajú charakter bežných, nájomca je ich povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, konkrétne zamestnancovi vo funkcii vedúceho útvaru správy majetku a umožniť ich vykonanie v dohodnutom termíne.
7. Ak sa po dobu nájmu prenajímateľ rozhodne uskutočniť stavebné úpravy, ktoré bránia prevádzke bufetu, nájomca ich vykonanie umožní a počas doby trvania stavebných úprav, za podmienky, že preruší prevádzkovanie bufetu, nie je povinný platiť nájom za nebytový priestor.
8. Výška paušálnych výdavkov dohodnutá v bode 3 tohto článku zmluvy platí za podmienky, že po dni uzavretia tejto nájmovej zmluvy nedôjde k zmene cien dodávok plynu, el. energie a vody, ďalej v texte len médiá.  
Zmluvné strany sa dohodli, že ak dôjde k zmene ceny niektorého z médií, je prenajímateľ oprávnený primerane upraviť výšku príslušných paušálnych výdavkov .  
Úprava výšky paušálnych výdavkov bude predmetom zmluvného dodatku. Pokiaľ nedôjde k dohode o výške paušálnych výdavkov do 15 dní odo dňa predloženia návrhu zmluvného dodatku, je prenajímateľ oprávnený nájom písomne vypovedať. Výpovedná doba pre tento prípad činí 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia výpovede. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi po dobu trvania nájmu paušálne výdavky v posledne dohodnutej výške.

#### **Článok IV. Platobné podmienky**

1. Nájomné a paušálne výdavky za plnenia poskytované v súvislosti s nájmom dohodnuté v článku III. tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačne pozadu na základe faktúr. Faktúry sú splatné v lehote do 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia.
2. Výdavky za plnenia súvisiace s nájmom, ktoré prenajímateľ rozúčtuje (refakturuje) podľa skutočnej spotreby nájomcu a v sadzbách dodávateľských organizácií, bude nájomca platiť na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Faktúry sú splatné v lehote do 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia.
3. Pre prípad omeškania s platením faktúr, dohodli zmluvné strany zmluvnú pokutu vo výške 16,00€ za každý kalendárny deň omeškania.

#### **Článok V. Doba nájmu**

1. Zmluvné strany dohodli nájom na dobu určitú, a to 5 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný začať s prevádzkou bufetu do 5 pracovných dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
3. Pred dohodnutou dobou nájmu, môže nájom skončiť :
  - 3.1 písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode;
  - 3.2 dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy pre jej podstatné porušenie zo strany nájomcu; za podstatné porušenie zmluvy zo strany nájomcu sa považuje:
    - omeškanie s platením nájomného resp. výdavkov súvisiacich s nájmom dlhšie ako 30 kalendárnych dní po lehote splatnosti alebo
    - užívanie predmetu nájmu na iný než dohodnutý účel alebo
    - umožnenie užívania predmetu nájmu iným osobám alebo
    - spôsobenie škody väčšieho rozsahu alebo
    - opakované (t.j. už druhýkrát) porušenie zmluvne dohodnutých podmienok nájmu;
  - 3.3 uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je dva kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pokiaľ nie je v tejto

zmluve uvedené inak. Pre platnosť výpovede sa nevyžaduje uvedenie výpovedného dôvodu, na ktorom sa zakladá.

## **Článok VI. Iné dohovory**

1. Nájomca je oprávnený v prenajatom priestore na svoje náklady umiestniť a inštalovať vnútorné vybavenie, zariadenia a vyhovujúce technológie potrebné k prevádzkovaniu bufetu, s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.  
Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za technickú spoľahlivosť a nezávadnosť inštalovaných zariadení, ich bezpečnú prevádzku, vytvorenie vhodných podmienok pre skladovanie materiálov a výrobkov ako aj za vytvorenie, udržiavanie a dodržiavanie vhodných protipožiarnych opatrení po celú dobu nájmu.
2. Nájomca nesmie vykonávať stavebno-technické úpravy v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je oprávnený vykonávať na predmete nájmu len bežné stavebné úpravy, opravy a údržbu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  - 2.1 Pokiaľ po dobu trvania nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady a s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa trvalé úpravy, ktoré zvýšia kvalitu a vybavenosť predmetu nájmu, resp. trvalé technické zhodnotenie predmetu nájmu, zmluvné strany pred ich realizáciou dohodnú spôsob ich zabezpečenia, výšku obstarávacích nákladov a ich finančné urovanie v prípade skončenia nájmu.
  - 2.2 Pokiaľ po dobu trvania nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady trvalé úpravy, resp. trvalé technické zhodnotenie predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, nemá nárok na ich úhradu pri skončení nájmu a na vyžiadanie prenajímateľa je povinný vrátiť nebytový priestor do pôvodného stavu.
3. Nájomca je povinný v prenajatom priestore dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na prenajatý priestor a vykonávanú činnosť ako aj znášať náklady spojené so zabezpečovaním plnenia z toho vyplývajúcich povinností. Rovnako sa zaväzuje dodržiavať interné normy prenajímateľa, s ktorými ho tento oboznámi.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel užívania.
5. Nájomca je povinný na svoje náklady a v plnom rozsahu zabezpečiť v prenajatom priestore a zariadeniach vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov pri práci. Nájomca zodpovedá aj za požiarne a bezpečnostné opatrenia v prenajatom priestore v zmysle požiarnych predpisov a predpisov BOZP.
6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu ním alebo osobami, ktoré s ním spolupracujú pri vykonávaní činností uvedených v čl. II. tejto zmluvy ako aj za škody spôsobené jeho klientmi.
7. Nájomca sa zaväzuje bez odkladu odstrániť škodu, ktorá vznikne v súvislosti s predmetom jeho činnosti na majetku prenajímateľa, a to uvedením do pôvodného stavu alebo úhradou skutočnej, ako aj ďalšej škody v peniazoch, na účet prenajímateľa.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadnu škodu, ktorá vznikne nájomcovi alebo jeho klientom v ňom užívaných priestoroch alebo v súvislosti s prevádzkovaním jeho živnosti.

9. Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, nemá prednostné právo na jeho kúpu, nemôže naň zriadiť záložné právo, ani ho inak zaťažiť.
10. Prenajímateľ umožní nájomcovi ku dňu začatia nájmu prístup do priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu, za účelom ich prípravy na prevádzkovanie bufetu.  
Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do nájmu ku dňu začatia nájmu v stave v akom sa nachádza.  
O odovzdaní predmetu nájmu do nájmu bude vyhotovená zápisnica o odovzdaní a prevzatí podpísaná zástupcami prenajímateľa a nájomcu.  
Ak po dobu trvania nájmu dôjde k takému opotrebovaniu, znehodnoteniu alebo poškodeniu niektorých z vecí, ktoré tvoria predmet nájmu vymedzený v prílohe č. 1, že sa stane pre ďalšie bezpečné alebo hospodárne užívanie neupotrebitelným, je nájomca povinný túto skutočnosť prenajímateľovi písomne bez zbytočného odkladu oznámiť s uvedením všetkých potrebných informácií. Prenajímateľ je povinný oznámenie nájomcu bez zbytočného odkladu preveriť a posúdiť možnosť vyradenie predmetov z evidencie majetku. O výsledku previerky spíšu prítomní zástupcovia zmluvných strán protokol.  
Ku dňu skončenia nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi predmet nájmu vypratany, čistý a v stave, v akom ho do nájmu prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebenie.  
V prípade zničenia, resp. poškodenia predmetu nájmu, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú na inom spôsobe náhrady.
11. Po dobu trvania nájmu sú za prenajímateľa oprávnení viesť obchodné rokovania s nájomcom vrátane práva kontroly dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok nájmu zamestnanci vo funkciách rektor, kvestor, riaditeľ študentských domovov, vedúci útvaru správy majetku alebo iné, nimi písomne poverené osoby.  
Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly dodržiavania dohodnutých podmienok nájmu.
12. Nájomca je povinný pri prevádzkovaní činností, za účelom ktorých uzatvára túto nájomnú zmluvu najmä:  
- dodržiavať zdravotné, hygienické a bezpečnostné predpisy,  
- dodržiavať všetky povinnosti uvedené v zákone o ochrane zdravia ľudí  
- viesť inšpekčnú knihu a sprístupniť ju aj povereným zástupcom prenajímateľa  
- vypracovať prevádzkový poriadok a zabezpečiť jeho schválenie príslušným orgánom na ochranu zdravia a schválený prevádzkový poriadok odovzdať prenajímateľovi; prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly jeho dodržiavania a o výsledku kontrol spíše protokol.
13. Nájomca je povinný:  
13.1 po dobu trvania tejto zmluvy dodržať minimálne sortimentnú skladbu spotrebného potravinového koša, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a ktorý predložil vo obchodnej verejnej súťaži na nájom nebytového priestoru tvoriaci predmet tejto zmluvy, vyhlásenej prenajímateľom v týždenníku Nitrianske noviny zo dňa 23.03.2015  
13.2 nezvyšovať do 12 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy ceny a dodržiavať kompletný sortiment spotrebného potravinového koša, ktorý predložil vo verejnej obchodnej súťaži na nájom nebytového priestoru tvoriaci predmet tejto zmluvy, vyhlásenej prenajímateľom v týždenníku Nitrianske noviny zo dňa 23.03.2015 a ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
14. Prenajímateľ nájomcovi nevracia zábezpeku zloženú v obchodnej verejnej súťaži. Prenajímateľ má právo použiť zábezpeku nájomcu na úhradu omeškania platieb mesačného nájomného, o čom bude nájomca vyrozumieť. Nájomca je povinný do 30 dní použitú časť zábezpeky doplniť, aby po celú dobu trvania nájmu bola výška zábezpeky 750 €. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku alebo jej časť, a to do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

15. Zmluvné strany dohodli, že ak si nájomca nevyzdvihne poštovú zásielku zaslanú na jeho adresu prenajímateľom ani v úložnej lehote na pošte, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň jej doručenia.
16. Nájomca je oprávnený umiestniť v príľahlom vstupnom vestibule ŠD A. Bernoláka vhodné stoly a stoličky pre zákazníkov, a to podľa pokynov prenajímateľa. Zároveň je povinný na svoje náklady:
- 16.1 umiestniť v týchto priestoroch vhodné nádoby na odpad,
  - 16.2 zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu,
  - 16.3 zabezpečiť upratovanie príľahlého vestibulu.
17. Prenajímateľ umožní zamestnancom nájomcu užívať aj sociálne a hygienické zariadenia v budove, v ktorej sa nachádza prenajatý nebytový priestor.

#### **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

1. Akékoľvek ujednania, zmeny alebo doplnky k tejto zmluve sú pre zmluvné strany záväzné len vtedy, ak sú vyhotovené písomne ako dodatok k tejto zmluve, ktorý bude obojstranne podpísaný oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Za zverejnenie zmluvy zodpovedá prenajímateľ a nájomca s jej zverejnením súhlasí.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy  
č.1 – Zoznam vnútorného vybavenia  
č. 2 – Ocenený spotrebný potravinový kôš
4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží 3 vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

V Nitre, dňa .....

V ....., dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Dr. h. c. prof. Ing. Peter Bielik, PhD.  
rektor

.....  
.....