**ZMLUVA O NÁJME**

uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení

neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

**Zmluvné strany:**

**Na strane prenajímateľa** :

**1.** **Univerzita Komenského v Bratislave** (ďalej len ,,UK“)

Sídlo: Šafárikovo nám. č. 6, 814 99 Bratislava

Štatutárny orgán: prof. JUDr. Marek Števček, PhD., rektor

Osoba oprávnená uzavrieť zmluvu: doc. JUDr. Jana Duračinská, PhD.

prorektorka pre majetok a investície

IČO: 00 397 865

DIČ: 202 084 5332

IČ DPH: SK 202 084 5332

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK80 8180 0000 0070 0009 0650

**ako výlučný vlastník**

**2. Vysokoškolské mesto Ľ. Štúra - Mlyny**

Sídlo: Staré Grunty 36, 841 04 Bratislava

Zastúpená: Ing. Ingrid Kútna Želonková, PhD., poverená funkciou riaditeľky

IČO: 00 397 865

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK96 8180 0000 0070 0008 4736

Variabilný symbol: 21018

**ako správca**

**(výlučný vlastník a správca ďalej spolu ako „prenajímateľ“)**

**Na strane nájomcu: ......................**[*doplní uchádzač*]

Sídlo: ...........................[*doplní uchádzač*]

Zastúpená: ..................... [*doplní uchádzač*]

IČO: .....................[*doplní uchádzač*]

DIČ: ........................[*doplní uchádzač*]

IČ DPH: ........................... [*doplní uchádzač*]

Zapísaný: ......................................[*doplní uchádzač*]

Bankové spojenie: ........................[*doplní uchádzač*]

IBAN: .....................[*doplní uchádzač*]

Číslo elektronickej schránky: ...................... [*doplní uchádzač*]

Kontakt: .........................[*doplní uchádzač meno a priezvisko, telefonický a mailový kontakt*]

**(ďalej len ako „nájomca“)**

uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona NR SR č.259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto

**zmluvu o nájme nebytových priestorov, nájme časti pozemku a nájme hnuteľných vecí**

**Preambula**

1. Táto zmluva bola medzi zmluvnými stranami uzatvorená ako výsledok verejného obstarávania nadlimitnej zákazky s názvom: „**Zabezpečenie stravovania formou ekonomického prenájmu vysokoškolskej jedálne**“, vyhlásenej prenajímateľom ako verejným obstarávateľom podľa ustanovenia § 66 ods. 7 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o verejnom obstarávaní) a v súlade s oznámením o vyhlásení verejného obstarávania.
2. Predmetný nájom bol schválený uznesením Akademického senátu Univerzity Komenského v Bratislave (ďalej len „AS UK“) č. [*doplní verejný obstarávateľ*]. Kópia uznesenia tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
3. Táto zmluva o nájme sa uzatvára súbežne so zmluvou o poskytovaní stravovacích služieb, na základe ktorej bude nájomca poskytovať stravovacie služby študentom dennej formy vysokoškolského štúdia UK, študentom dennej formy vysokoškolského štúdia iných verejných vysokých škôl, ako aj iným stravníkom  v stravovacom zariadení prenajímateľa – vysokoškolskej jedálni, ktorú prenajímateľ prenajíma nájomcovi na základe tejto zmluvy (ďalej len „zmluva o poskytovaní stravovacích služieb“).

**Čl. I**

**Predmet nájmu**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, časti pozemku a hnuteľných vecí, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve UK, a to:
2. nájom nebytových priestorov (priestory bývalej jedálne VENZA) v súlade s prílohou č. 2, a to miestnosti jedálne, kuchyne, sklady (zázemie),kancelárie a sociálne zariadenia o celkovej výmere 1.039 m2 (jedáleň o výmere 455 m2, kuchyňa o výmere 281 m2, kancelárie o výmere 50 m2, zázemie o výmere 227 m2 a sociálne zariadenia o výmere 26 m2), ktoré sa nachádzajú v budove súpisné č. 6134 (Átriové domky, blok V, 1. nadzemné podlažie a Átriové domky, blok N, 2. nadzemné podlažie) na ulici Staré Grunty 36 v obci BA- m. č. KARLOVA VES, okres Bratislava IV, zapísané na liste vlastníctva č. 727 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, k. ú. Karlova Ves, druh stavby „Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum“, číslo parcely 2929, o výmere 17987 m2, na ktorej sa stavba nachádza (ďalej len „nebytové priestory“). Pôdorys prenajímaných nebytových priestorov tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
3. nájom časti pozemku v súlade s prílohou č. 3, nachádzajúceho sa pri Átriovom domčeku, blok V o celkovej výmere 218 m2, parcela č. 2930/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 4585 m2, ktorý sa nachádza na ulici Staré Grunty 36, v obci BA - m. č. KARLOVA VES, okres Bratislava IV, zapísaný na liste vlastníctva č. 727 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, k. ú. Karlova Ves (ďalej len „*časť pozemku*“). Časť pozemku, ktorá je predmetom nájmu, prislúcha k nebytovým priestorom špecifikovaným vyššie, pričom časť pozemku o výmere 143 m2 (asfaltová plocha) slúži na zásobovanie stravovacieho zariadenia a na tejto časti pozemku sa nachádza aj lapač tukov (pod zemským povrchom). Časť pozemku o výmere 75 m2 (dočasná stavba) slúži ako sklady. Pôdorys prenajímanej časti pozemku tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
4. nájom hnuteľných vecí v súlade s prílohou č. 4, ktoré predstavujú vnútorné prevádzkové vybavenie nebytových priestorov potrebné pre riadne poskytovanie stravovacích služieb a ktoré sú umiestnené v nebytových priestoroch špecifikovaných podľa písm. a) (ďalej len „*hnuteľné vecí*“). Zoznam prenajímaných hnuteľných vecí tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.

2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory, časť pozemku a hnuteľné veci uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy (ďalej len ,,predmet nájmu“). Kópia listu vlastníctva č. 727 tvorí prílohu č. 5 tejto zmluvy. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve UK ako výlučného vlastníka a v užívaní správcu.

3) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené podľa tejto zmluvy.

**Čl. II**

**Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom poskytovania stravovacích služieb podľa podmienok stanovených v zmluve o poskytovaní stravovacích služieb.

2) Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal. Kópia výpisu z obchodného registra je prílohou č. 6 tejto zmluvy.

**Čl. III**

**Doba nájmu**

1) Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **60 mesiacov** odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu.

**Čl. IV**

**Nájomné**

1. Nájomné za predmet nájmu je určené v súlade s ponukou (Návrh na plnenie kritéria na vyhodnotenie ponúk), ktorú nájomca predložil ako úspešný uchádzač vo verejnom obstarávaní nadlimitnej zákazky s názvom „**Zabezpečenie stravovania formou ekonomického prenájmu vysokoškolskej jedálne“.** Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v nasledovnej výške:
2. nájomné za nájom nebytových priestorov vo výške ................. [*doplní uchádzač*] Eur/m2/rok, t.j. .................... [*doplní uchádzač*] Eur ročne;
3. nájomné za nájom časti pozemku vo výške ................. [*doplní uchádzač*] Eur/m2/rok, t.j. ................. [*doplní uchádzač*] Eur ročne;
4. nájomné za nájom hnuteľných vecí vo výške ................. [*doplní uchádzač*] Eur ročne

t.j. nájomné za celý predmet nájmu v celkovej výške ................. [*doplní uchádzač*] Eur ročne

(ďalej spolu len „nájomné“).

2) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne vopred, a to vo výške ................. [*doplní uchádzač*] Eur (slovom: .......................................... [*doplní uchádzač*]). Nájom je oslobodený od DPH.

3) Nájomca zaplatí mesačné nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy k 15.dňu príslušného kalendárneho mesiaca*,* a to na účet v Štátnej pokladnici, IBAN: SK96 8180 0000 0070 0008 4736 so splatnosťou uvedenou na faktúre.

4) Ak deň začiatku nájomného vzťahu pripadne na iný než prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca*,* nájomca je povinný zaplatiť alikvotnú časť nájomného za takýto prvý neúplný kalendárny mesiac, a to do 10 dní od vzniku nájomného vzťahu.

5) Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet podľa ods.3.

1. Prenajímateľ nie je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné počas plynutia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
2. V prípade vyradenia niektorej hnuteľnej veci prenajímateľom z prevádzky (postupom stanoveným v čl. VI ods. 2 tejto zmluvy) nájomca nemá nárok na zníženie nájomného (ani pomerne) počas trvania tejto zmluvy.
3. V prípade vis maior (vyššia moc, napríklad napr. pandémia COVID 19 a opatrenia súvisiace s obmedzením jej šírenia) upraví verejný obstarávateľ výšku nájmu spôsobom, ktorý bude v súlade s opatreniami štátu prijatými na riešenie následkov mimoriadnej situácie.

**Čl. V**

**Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu**

1. Nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenajímateľovi cenu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (ďalej len ,,cena za služby“) plus DPH.
2. Službami spojenými s užívaním nebytových priestorov sú tieto služby:

a) dodávka elektrickej energie,

b) dodávka studenej a teplej vody,

c) dodávka plynu,

d) dodávka tepla na vykurovanie.

1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie predmetu nájmu, odvoz smetí a likvidáciu odpadu.
2. Cenu za dodávku elektrickej energie, studenej a teplej vody a plynu bude nájomca uhrádzať na základe zálohových platieb. Cenu za dodávku tepla na vykurovanie bude nájomca uhrádzať paušálne podľa výmery prenajatej vykurovanej plochy. Cena za služby je vyčíslená spolu vo výške 16,- Eur/ročne/za 1 m2 plus DPH, celková cena za služby je 16.624,- Eur/ročne plus DPH. Zálohový list platieb za jednotlivé služby tvorí prílohu č. 7 tejto zmluvy.
3. Cenu za služby je nájomca povinný platiť mesačne vopred na základe faktúry, ktorú mu vystaví prenajímateľ vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca,a to na účet v Štátnej pokladnici, IBAN: SK96 8180 0000 0070 0008 4736 so splatnosťou uvedenou na faktúre. Ak sa v priebehu kalendárneho roka zvýši cena služieb, alebo spotreba služieb, prenajímateľ je oprávnený vystaviť nový zálohový list a nájomca sa zaväzuje platiť úhradu za služby primerane zvýšenú.
4. Skutočnú cenu za elektrickú energiu, studenú a teplú vodu a plyn za príslušný kalendárny rok prenajímateľ nájomcovi vyúčtuje do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Vo vyúčtovaní prenajímateľ zohľadní rozdiel medzi zálohami za elektrickú energiu, studenú a teplú vodu a plyn zaplatenými nájomcom a skutočnou cenou vyčíslenou na základe odpočtu merača spotreby, prípadne na základe výšky vyúčtovacích faktúr od dodávateľov elektrickej energie, vody a plynu.
5. Nedoplatok z vyúčtovania je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania na účet prenajímateľa. Preplatok z vyúčtovania prenajímateľ vráti do 15 dní odo dňa vystavenia vyúčtovania na účet nájomcu.

**Čl. VI**

**Užívanie a prevádzkovanie prenajatých hnuteľných vecí**

1. Nájomca je povinný prenajatý hnuteľný majetok:
2. užívať len v rozsahu a za účelom určenom v nájomnej zmluve,
3. udržiavať v riadnom stave a v prípade jeho poškodenia, zničenia zavineného nájomcom, jeho zamestnancami, osobami, ktorým nájomca umožní vstup do predmetu nájmu alebo zákazníkmi, uviesť ho na svoje náklady do pôvodného stavu,
4. zabezpečiť na vlastné náklady udržiavanie plne funkčného a prevádzkyschopného technického stavu a vybavenia na elektrických, chladiacich, plynových gastrozariadeniach, vzduchotechnike a ďalších zariadeniach uvedených v prílohe č. 4 a 8 tejto zmluvy a odovzdaných nájomcovi prenajímateľom v stave spôsobilom na riadny výkon dohodnutých činností, pričom servis všetkých zariadení uvedených v prílohe č. 8 tejto zmluvy je nájomca povinný vykonávať (zabezpečovať) v lehotách a spôsobom uvedených v ods. 4, 5 a 6 tohto článku a v prílohe č. 8 tejto zmluvy. Ak je tak v prílohe č. 8 tejto zmluvy stanovené, nájomca je povinný zabezpečiť potrebný servis zariadení prostredníctvom dodávateľa vysúťaženého prenajímateľom vykonávajúceho autorizovaný záručný servis podľa a v súlade s prílohou č. 8 tejto zmluvy;
5. uhradiť prenajímateľovi škody v celom rozsahu na prenajatom majetku, ktorého znehodnotenie, znečistenie alebo poškodenie spôsobil nájomca, jeho zamestnanci alebo jeho dodávatelia,
6. akékoľvek zmeny na hnuteľných veciach (resp. na celom predmete nájmu) môže nájomca vykonať iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
7. V prípade neopraviteľného alebo nepoužiteľného zariadenia/hnuteľného majetku nájomca na základe protokolu o  neopraviteľnosti zariadenia/hnuteľného majetku vyhotoveného oprávnenou osobou,  ktorá je nositeľom certifikátu o odbornej spôsobilosti, upovedomí písomne prenajímateľa o tejto skutočnosti a zariadenie/hnuteľný majetok  protokolárne odovzdá prenajímateľovi. Nový hnuteľný majetok/zariadenie si nájomca obstará na vlastné náklady, pričom tento majetok bude vlastníctvom nájomcu a po skončení tejto zmluvy je nájomca povinný zariadenie z prenajatých priestorov odstrániť. Uvedené nie je dôvodom na zníženie ceny nájmu hnuteľného majetku, ktorá bude výsledkom verejného obstarávania a ktorá bude platná počas celého obdobia trvania tejto zmluvy o nájme, nakoľko výška minimálneho nájomného za hnuteľný majetok zohľadňuje len zostatkovú cenu neodpísaného hnuteľného majetku a odpísaný, ale funkčný hnuteľný majetok bude odovzdaný do nájmu bezodplatne.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi v prípade potreby prístup k hnuteľnému majetku v prenajatých priestoroch za účelom vykonávania kontroly užívania hnuteľného majetku nájomcom a vstupovať do prenajatých priestorov za účelom inventarizácie hnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný zabezpečovať revíziu technického vybavenia kuchyne, resp. tých zariadení, pri ktorých je táto povinnosť stanovená vo vyhláške Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia (ďalej len „vyhláška č. 508/2009 Z.z.“). Nájomca je povinný minimálne jedenkrát ročne zabezpečiť elektro revíziu vrátane všetkých elektrických spotrebičov a revíziu plynových zariadení vrátane všetkých plynových spotrebičov, plynového rozvodu a plynového regulátora. Nájomca je povinný po vykonaní potrebných revízií všetkých zariadení odovzdať prenajímateľovi všetky revízne správy v písomnej podobe najneskôr do 30.11. príslušného kalendárneho roka. V prípade, že z revíznych správ vyplynie potreba odstrániť revízne závady, nájomca ich odstránenie zabezpečí na svoje vlastné náklady. V prípade, že to bude potrebné, po odstránení každej revíznej závady je nájomca povinný zabezpečiť ďalšiu revíziu zariadenia a po jej vykonaní predložiť prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní aktuálnu revíznu správu.
10. Nájomca je povinný v súlade s prílohou č. 8 tejto zmluvy vykonávať pravidelný servis na vzduchotechnických a klimatizačných zariadeniach. Nájomca je povinný po každom servise vzduchotechnických a klimatizačných zariadeniach, ktoré sú nainštalované v nebytových priestoroch (priestory kuchyne), predložiť prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní servisnú správu o vykonaní servisu. V prípade, že zo servisnej správy vyplynie potreba odstrániť závady na týchto zariadeniach, nájomca ich odstránenie zabezpečí na svoje vlastné náklady. Po odstránení každej závady je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní aktuálnu servisnú správu alebo doklad o tom, že všetky závady zistené počas servisu sú odstránené.
11. Pri zariadeniach, ktoré sú uvedené v prílohe č. 8 tejto zmluvy, je nájomca povinný zabezpečiť pravidelný servis v súlade s prílohou č. 8 tejto zmluvy a archivovať počas celej doby nájmu jednotlivé servisné listy, ktoré prenajímateľovi v prípade potreby predloží bezodkladne (najneskôr však do 5 pracovných dní) po tom, ako si ich predloženie od nájomcu vyžiada.
12. Ak nájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa ods. 1 písm. c), ods. 2, 4, 5 alebo ods. 6 tohto článku zmluvy, prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 200 eur za každý deň omeškania a/alebo pre každé jednotlivé porušenie povinností, a to aj opakovane. Zmluvné pokuty podľa tohto článku zmluvy sú splatné v lehote do troch (3) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcu podľa ods. 1 písm. c), ods. 2, 4, 5 alebo ods. 6 tohto článku zmluvy. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu, ktorej porušenie bolo zmluvnou pokutou sankcionované.

**Čl. VII**

**Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave podľa preberacieho protokolu a ktorý nájomca dôkladne pozná, akceptuje ho a v tomto stave ho preberá. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ nie je v čase trvania nájmu povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, túto povinnosť na seba preberá nájomca.
2. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené (čl. V ods. 2).
4. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov (§ 24 zákona č. 595/2003 Z .z.) predmet nájmu odpisuje prenajímateľ.
5. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného uplatní úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
6. Prenajímateľ je oprávnený mať náhradný kľúč od prenajatých priestorov k dispozícii počas celej doby trvania nájmu.
7. Prenajímateľ je oprávnený použiť náhradný kľúč aj bez prítomnosti nájomcu v prípade vzniku havarijnej situácie alebo na odvrátenie vzniku bezprostredne hroziacej škody.

**Čl. VIII**

**Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu v stave podľa preberacieho protokolu, zaväzuje sa existujúce závady odstrániť na vlastné náklady, predmet nájmu na vlastné náklady upraviť do stavu spôsobilého na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho následne na vlastné náklady udržiavať. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutých termínoch splatnosti.
2. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu.
3. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany (ďalej len ,,predpisy BOZP, CO a PO“), je povinný tieto predpisy a vnútorné predpisy prenajímateľa dodržiavať a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca určí konkrétnu osobu, ktorá bude zodpovedná za dodržiavanie predpisov BOZP, CO a PO. Nájomca uloží v zalepenej obálke na dohodnutom mieste u prenajímateľa duplikáty kľúčov od predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky inštrukcie a vnútorné predpisy prenajímateľa týkajúce sa činnosti nájomcu v predmete nájmu.
5. Nájomca rovnako nie je oprávnený vykonávať na/v nebytovom priestore a na časti pozemku akékoľvek stavebné alebo iné úpravy, zmeny alebo práce ako aj ďalšie zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady. V prípade, ak chce nájomca vykonať v nebytovom priestore a na časti pozemku akékoľvek stavebné alebo iné úpravy, zmeny alebo práce, zašle písomnú žiadosť o udelenie súhlasu prenajímateľa na adresu správcu, obsahom ktorej bude aj popis týchto stavebných alebo iných úprav, zmien alebo prác.
6. Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu a vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu. Na určenie okruhu drobných opráv sa primerane použije nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ. Pri porušení povinnosti vymedzených v tomto odseku zmluvy, je nájomca zodpovedný za škodu tým spôsobenú, a zároveň stráca akékoľvek nároky, ktoré by mu inak prináležali titulom nemožnosti alebo obmedzenej možnosti užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi, prípadne ďalším oprávneným osobám, všetku súčinnosť potrebnú pre realizáciu opráv a zásahov. Nájomca sa zároveň zaväzuje znášať obmedzenia nájmu počas výkonu týchto činností. Akékoľvek prerušenie prevádzky predmetu nájmu z dôvodu jeho údržby, opráv, servisu alebo renovácie, nemá žiadny vplyv na povinnosť nájomcu platiť nájomné a plniť ostatné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky, nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly.
10. Nájomca na svoje náklady poistí predmet nájmu (vrátane majetku vneseného do prenajatých priestorov) pre prípad jeho poškodenia, zničenia, straty, odcudzenia a akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými udalosťami, ktoré na predmete nájmu a vnesených veciach do predmetu nájmu vzniknú. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady uzatvoriť poistnú zmluvu na poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú nájomcom a tretími osobami na majetku prenajímateľa, ako aj na poistenie zodpovednosti za škodu vzniknutú na živote a zdraví osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
11. Nájomca je povinný riadne označiť predmet nájmu svojím obchodným menom, alebo názvom a v označení uviesť kontaktnú osobu nájomcu a telefónne číslo na kontaktnú osobu nájomcu.
12. Nájomca je povinný rešpektovať právo prenajímateľa podľa čl. VII ods. 6 a poskytnúť prenajímateľovi za účelom jeho naplnenia primeranú súčinnosť. V prípade výmeny zámku od predmetu nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne, najneskôr do troch dní od fyzickej výmeny zámku písomne oznámiť prenajímateľovi a zároveň v tejto lehote prenajímateľovi odovzdať nové náhradné kľúče k predmetu nájmu.
13. Nájomca vyhlasuje, že si pred zahájením svojej činnosti v predmete nájmu na svoje vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečí a počas celej doby trvania nájmu udrží v platnosti všetky úradné a iné povolenia požadované príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike na prevádzkovanie svojej činnosti v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Nájomca znáša v celom rozsahu všetky sankcie uložené orgánmi verejnej správy vo vzťahu k predmetu nájmu alebo v súvislosti s predmetom nájmu pokiaľ boli uložené z dôvodov na strane nájomcu.
14. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v/na predmete nájmu v dôsledku konania alebo opomenutia konania nájomcu, ako aj tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
15. Za všetky škody na majetku a zdraví tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu, vzniknutých v súvislosti s prevádzkou nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie disciplíny a bezpečnosť tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
16. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v predmete nájmu činnosť, ktorá by mohla poškodiť dobré meno UK a nesmie vykonávať ani politickú činnosť v predmete nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje dodržiavať pravidlá slušného občianskeho spolunažívania.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na požiadanie odovzdá prenajímateľovi aktuálny zoznam osôb, ktorým umožňuje užívať predmet nájmu. Povinnosť podľa tohto odseku zmluvy sa nevzťahuje na osoby, ktorým nájomca poskytuje služby (zákazníkov).
18. Nájomca má právo na propagáciu v rámci areálu prenajímateľa, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, iba po prechádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa/správcu. Propagáciu vykoná nájomca na svoje vlastné náklady.
19. Nájomca nie je oprávnený užívať parkovacie miesta na pozemkoch patriacich prenajímateľovi*;* ibaže sa zmluvné strany písomne dohodli inak.
20. Nájomca nie je oprávnený na časti pozemku zriadiť stavbu.
21. Ak nájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa ods. 12, 13, 17, 19 alebo 21 tohto článku zmluvy, prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 50 eur denne, a to aj opakovane pre každé jednotlivé porušenie povinností uvedených v tomto odseku, a až do doby odstránenia stavu, ktoré je sankcionované zmluvnou pokutou. Zmluvné pokuty podľa tohto článku zmluvy sú splatné v lehote do 5 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcu podľa ods. 12, 13, 17, 19 alebo 21 tohto článku zmluvy. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu, ktorej porušenie bolo zmluvnou pokutou sankcionované.

**Čl. IX**

**Technické zhodnotenie a úpravy predmetu nájmu**

1. Nájomca je povinný vykonať technické zhodnotenie predmetu nájmu v rozsahu:

* rekonštrukcia lapača tukov.

Nájomca je povinný vykonať na svoje vlastné náklady rekonštrukciu lapača tukov ešte pred spustením prevádzky stravovacieho zariadenia v prenajatých priestoroch, pričom rekonštrukciu je povinný vykonať v súlade s projektovou dokumentáciou, ktorá tvorí prílohu č. 9 tejto zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že bez vykonanej rekonštrukcie lapača tukov nie je možné zabezpečovať stravovacie služby, na ktoré sa zaviazal zmluvou o poskytovaní stravovacích služieb, uzavretou medzi nájomcom a prenajímateľom. Ak nájomca poruší svoju povinnosť vykonať rekonštrukciu lapača tukov pred spustením prevádzky stravovacieho zariadenia alebo nedodrží projektovú dokumentáciu, ktorá tvorí prílohu č. 9 tejto zmluvy, prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 200 eur za každý deň omeškania so splnením si svojej povinnosti podľa tohto ods. 1 tohto článku. Zmluvná pokuta podľa tohto ods. 1 tohto článku je splatná v lehote do troch (3) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením svojej povinnosti nájomcu podľa tohto ods. 1 tohto článku zmluvy. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu, ktorej porušenie bolo zmluvnou pokutou sankcionované.

1. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov (§ 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu v znení neskorších predpisov) technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom je na základe tejto zmluvy oprávnený odpisovať nájomca, pričom prenajímateľ s týmto súhlasí a zároveň sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu o tieto výdavky.
2. Nájomca sa zaväzuje, keď skončí nájomný vzťah (uplynutím dojednanej doby resp. jednostranne zo strany prenajímateľa), že daruje ním uhradené technické zhodnotenie predmetu nájmu prenajímateľovi a za tým účelom nájomca predloží prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu vyčíslenie zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia. Prenajímateľ sa zaväzuje tento dar od nájomcu prijať. Zmluvné strany v tejto súvislosti vyhlasujú, že tým budú ich vzájomné vzťahy viažuce sa k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu urovnané. V prípade, ak skončí nájomný vzťah jednostranne zo strany nájomcu pre porušenie povinností prenajímateľa, zaväzujú sa zmluvné strany urovnať vzájomné vzťahy viažuce sa k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu osobitnou dohodou s ohľadom na hodnotu technického zhodnotenia vykonaného nájomcom, na okolnosti/dôvody skončenia nájmu a na dĺžku trvania nájmu.
3. Nájomca akceptuje, že v predmete nájmu je zakázané bez súhlasu prenajímateľa robiť akékoľvek zásahy do elektrickej inštalácie, pripájať akékoľvek iné spotrebiče na PC okruh, používať výhrevné spotrebiče, meniť a zasahovať do rozvodov štruktúrovanej kabeláže, t. j. pripojení telefónu a PC siete, budovať alebo zriaďovať PC siete medzi kanceláriami iným spôsobom, než prostredníctvom zabudovaných káblov a pod. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa je nutný na prípadné zmeny kanalizácie, vedenia vody a vykurovacích médií.
4. V prípade, že nájomca bude mať záujem pripojiť akýkoľvek ďalší spotrebič do elektrickej siete (čím sa nemyslia tie spotrebiče a zariadenia, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy), je povinný túto skutočnosť vopred oznámiť prenajímateľovi z dôvodu kontroly a prípadného navýšenia elektrického príkonu.

**Čl. X**

**Ďalšie dojednania**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá  jej v dôsledku toho vznikla.
3. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.
4. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu. alebo je povinný darovať vykonané úpravy prenajímateľovi. Prenajímateľ si vyhradzuje právo pre voľbu, pričom nie je vylúčené, aby prenajímateľ určil, že iba časť vykonaných zmien na predmete nájmu má byť zo strany nájomcu vrátená do pôvodného stavu a zvyšné zmeny budú darované prenajímateľovi.
5. V prípade ukončenia nájmu, nájomca je povinný do 18.00. hodiny v deň, keď končí nájom, predmet nájmu vypratať. Pri nesplnení tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného za každý i začatý mesiac omeškania s vyprataním predmetu nájmu.
6. Ak sa nájomca nevyprace predmet nájmu podľa ods.5, podpisom tejto zmluvy nájomca splnomocňuje prenajímateľa:
   1. vstúpiť do priestorov predmetu nájmu;
   2. za prítomnosti dvoch osôb vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v predmete nájmu a na náklady nájomcu ich uskladniť na mieste, ktoré prenajímateľ uzná za vhodné;
   3. vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

**Čl. XI**

**Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu od prenajímateľa v deň začiatku nájomného vzťahu podľa čl. III ods. 1 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia písomný preberací protokol, v ktorom uvedú najmä:
   1. popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania a prevzatia vrátane spísania závad;
   2. zoznam zariadení a iných hnuteľných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu;
   3. údaj o počiatočných stavoch meračov médií a energií;
   4. záznam o odovzdaní a prevzatí kľúčov od predmetu nájmu;
   5. iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán
   6. písomný zoznam všetkých osôb (s uvedením mena, priezviska a telefónneho čísla),

ktoré budú oprávnené v mene prenajímateľa komunikovať s nájomcom a tento zoznam aktualizovať najneskôr do 3 dní od akejkoľvek zmeny, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

1. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú spísať protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu a náležitosťami podľa ods. 2 písm. a) až e).
2. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady všetky zariadenia a iné hnuteľných veci ktoré vniesol na predmet nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

**Čl. XII**

**Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Ak bude zmluva o poskytovaní stravovacích služieb ukončená skôr, ako je dohodnutá doba nájmu, táto zmluva končí dňom ukončenia zmluvy o poskytovaní stravovacích služieb.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže pred uplynutím dojednanej doby skončiť tiež písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:

* 1. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä ak porušuje ustanovenia čl. II a čl. VIII až X;
  2. nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo s úhradou ceny za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
  3. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  4. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
  5. nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, do výpožičky, zriadi na ňom záložné právo alebo ho inak zaťaží;
  6. predmetom nájmu je nebytový priestor v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd;
  7. predmetom nájmu je nebytový priestor v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodársku majetku.

1. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
   1. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
   2. sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
   3. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ak sa v tejto zmluve nedohodlo inak.
2. Výpovedná lehota v prípadoch podľa ods. 3 a 4 je šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
   1. nájomca bezdôvodne odmieta protokolárne prevziať predmet nájmu napriek tomu, že tento spĺňa všetky dojednané podmienky;
   2. nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
   3. nájomca opakovane porušil inú svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve než je uvedené v ods. 3.
4. Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa ods.6 nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

1. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, s výnimkou práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy vzniknutých do dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia od zmluvy, ako aj tých nárokov zmluvných strán, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy. Zmluvná strana, ktorej pred odstúpením poskytla plnenie druhá zmluvná strana, nie je povinná toto plnenie vrátiť.

1. Nájomca sa počas plynutia výpovednej doby zaväzuje kedykoľvek na požiadanie prenajímateľa umožniť vykonanie obhliadky predmetu nájmu záujemcom o následný prenájom predmetu nájmu.
2. Nájomný vzťah ďalej zaniká:
   1. zánikom predmetu nájmu;
   2. zánikom právnickej osoby.

**Čl. XIII**

**Doručovanie písomností**

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy sa rozumie doručenie písomnosti doporučene poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane.
2. Za deň doručenia sa považuje deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, doručovanú písomnosť prevzala, čo potvrdila svojím podpisom na rovnopise písomnosti alebo na osobitnej doručenke, odoprela prevziať alebo deň, v ktorý márne uplynula lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte.

1. Nájomca súhlasí s tým, aby mu písomnosti boli doručované aj prostredníctvom elektronickej schránky.

**Čl. XIV**

**Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaného dodatku, okrem zmeny podľa čl. V ods. 5.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy tak, ako to vyplýva z obsahu textu tejto zmluvy.
3. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy a následne v danej veci zmluvné strany čo najskôr uzatvoria platný dodatok podľa ods. 1.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Jedno vyhotovenie tejto zmluvy prevezme prenajímateľ a po jednom správca a nájomca.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa ........... V Bratislave dňa............. V [*doplní uchádzač* dňa..............

Prenajímateľ: Správca: Nájomca:

–––––––––––––––– –––––––––––––––––– –––––––––––––––––

doc. JUDr. Jana Duračinská, PhD. Ing. Ingrid Kútna Želonková, PhD. [*doplní uchádzač*]

prorektorka pre majetok a investície poverená funkciou riaditeľky

Prílohy:

Príloha č. 1 – Kópia uznesenia AS UK

Príloha č. 2 – Pôdorys prenajímaných nebytových priestorov

Príloha č. 3 – Pôdorys prenajímanej časti pozemku

Príloha č. 4 – Zoznam hnuteľného a spotrebného majetku a pracovných odevov

Príloha č. 5 - LV č. 727

Príloha č. 6 - Kópia výpisu z obchodného registra

Príloha č. 7 - Zálohový list platieb za jednotlivé služby

Príloha č. 8 - Servis gastrozariadení

Príloha č. 9 - Projektová dokumentácia k rekonštrukcii lapača tukov