

Zmluva o nájme nebytového priestoru

č. 03/2016/OPS-35

uzatvorená podľa § 663 až 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov, zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov

medzi:

- 1. Prenajíateľ:** **Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici**
Sídlo: Národná 12, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD., rektor
Osoba oprávnená podpisovať zmluvy na základe Splnomocnenia č. sp. 111-2015-R-SR, č. záznamu č. 647/2015 zo dňa 21. januára 2015: Ing. Ladislav Monček, kvestor
Osoby oprávnené rokovať vo veciach prevádzkovo technických:
- Jozef Mrena, riaditeľ Správy účelových zariadení
e-mail: jozef.mrena@umb.sk
- Ing. Pavel Gordan, vedúci Odboru prevádzky
e-mail: pavel.gorda@umb.sk
IČO: 30 232 295
DIČ: 2021109211 IČ DPH: SK2021109211
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK67 8180 0000 0070 0009 5734
Kontakt: 046/ 446 6914
Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici zapísaná v Živnostenskom registri Obvodného úradu Banská Bystrica pod č. 601-19538.
Registrácia: Verejná vysoká škola podľa zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zriadená zákonom č. 139/1992 Zb. z. o zriadení Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici.
(ďalej „UMB“ alebo „prenajíateľ“)

a

- 2. Nájomca:** **BENESTRA, s.r.o.**
Sídlo: Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
Štatutárny orgán: Piotr Wiktor Sieluk
IČO: 46303502
DIČ: 2023320002 IČ DPH: SK2023320002
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN:
Osoba oprávnená rokovať vo veciach prevádzkovo technických a zmluvných:
Jana Barančíková, e-mail: jana.barancikova@benestra.sk,
tel: 0918 618 212
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 75045/B.

(ďalej len „nájomca“)

I. Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v Banskej Bystrici, Tajovského 40, súp. č. 3767, na parcele č. 2617/5 - zastavaná plocha o výmere 10228 m², zapísanej na LV č. 1685, vedenom Okresným úradom v Banskej Bystrici, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Banská Bystrica.
- 1.2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi doužívania - **časť strešného priestoru** o výmere cca 2 m² budovy vymedzenej v bode 1.1., a to Študentského domova 1, Tajovského 40, Banská Bystrica za účelom umiestnenia 2 ks antén na trojnožke.
Antény boli osadené ešte v roku 2011 na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 04/2011/OSM-51, ktorá bola uzatvorenú medzi prenajímateľom UMB a predchodcom nájomcu GTS Slovakia, a.s. K tejto zmluve bol doložený aj Projekt stavby z augusta 2011, ktorý má prenajímateľtovú k dispozícii.
- 1.3. Nájomca sa zaväzuje platiť za predmet nájmu vymedzený v bode 1.1. a 1.2. Zmluvy nájomné podľa Čl. IV. Zmluvy.

II. Účel nájmu

- 2.1. Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať Predmet nájmu v zmysle svojho predmetu podnikania zapísaného v Obchodnom registri.
- 2.2. Predmet nájmu je spôsobilý na dohovorené užívanie, ak súčasne spĺňa najmä tieto požiadavky:
 - a) na predmete nájmu, ani na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza, podľa bodu 1.1. neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená ani iné práva tretích osôb, ktoré by ohrozili, obmedzili, rušili alebo znemožnili užívanie predmetu nájmu nájomcom na dohovorený účel;
 - b) predmet nájmu uvedený v bode 1.2. musí byť po dobu nájmu uzamykateľný a fyzicky prístupný osobám poverených nájomcom 24 hodín denne.

III. Doba nájmu

- 3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t. j. **od 01.06.2016 do 31.05.2017**.
- 3.2. Doba nájmu môže byť predĺžená len po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu Akademického senátu UMB na nájom nehnuteľnej veci na dobu dlhšiu ako 1 rok (§ 17 zákona č.131/2002 Z. z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 13 ods.1 písm. h) s prihliadnutím na § 12 ods. 1 a 2 zákona č.176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií). Z dôvodu nepravidelného zasadania Akademického senátu UMB predkladá Nájomca Prenajímateľovi žiadosť o predĺženie doby nájmu **minimálne 6 mesiacov** pred uplynutím doby trvania nájmu.

IV. Cena nájmu a spôsob úhrady

- 4.1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v článku I. bod 1.2. tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán a to nasledovne :

Nájom za nebytový priestor na umiestnenie jednej (1) antény je 28,00 € /mesiac bez DPH, teda nájom za nebytové priestory **na umiestnenie dvoch (2) antén je 56,00 € /mesiac bez DPH.**

Ročné nájomné je 672,00 € bez DPH, t.j. **168,- €/štvrt'rok bez DPH.**

Nájomné je určené bez DPH, k zmluvnej cene bude pri fakturácii **pripočítaná DPH** na základe platných právnych predpisov a sadzieb platných v deň fakturácie.

- 4.2. **Nájomné zahrňa** náklady na sprístupnenie prenajímaných nebytových priestorov servisným pracovníkom, (t. j. prevádzkové náklady, najmä užívanie spoločných priestorov, upratovanie spoločných priestorov, služba vrátnika).
- 4.3. **Nájomné nezahrňa** náklady na odber elektrickej energie technologického zariadenia nájomcu, ktorú **nájomca nepožaduje**, ide o pasívny retlanslačný bod bez odberu elektrickej energie, ani iné prípadné služby s nájomom súviace.
- 4.4. Nájomné bude nájomca **uhrádzať** prenajímateľovi prevodom na bankový účet UMB uvedený v článku I. tejto zmluvy na základe prenajímateľom vystavenej faktúry so **splatnosťou 14 dní**. Prenajímateľ vystaví a zašle nájomcovi **faktúry vždy do 15. dňa v prvom mesiaci štvrt'roka za predchádzajúci štvrt'rok.**
- 4.5. Pre prípad nezaplatenia úhrady nájomcom v lehote dohodnutej v tejto nájomnej zmluve dojednávajú zmluvné strany zmluvnú **pokutu** vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a prenajímateľ je povinný strpieť toto užívanie, ako aj užívanie spoločných priestorov a zariadení nehnuteľnosti (chodba, schodište, atď.), ktoré je nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje na žiadosť nájomcu poskytnúť najneskôr do 5 pracovných dní písomný súhlas k zriadeniu a používaniu zákaznických a iných potrebných prístupových liniek do predmetu nájmu a zároveň je povinný strpieť ich inštaláciu.
- 5.2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie vibráciami, žiarením nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
- 5.3. Prenajímateľ odovzdal predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 04/2011/OSM-51.
- 5.4. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by ohrozil, obmedzil, rušil alebo znemožnil užívanie predmetu nájmu nájomcovi a výkon ostatných práv podľa bodu 5.1. Prenajímateľ je ďalej povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na to, aby ani tretie osoby nemohli takéto ohrozenie, obmedzenie, rušenie alebo znemožnenie spôsobiť.

- 5.5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi alebo osobám ním povereným vykonať potrebnú úpravu predmetu nájmu a všetky montážne práce a poskytne k tomu nevyhnutnú súčinnosť tak, aby sa predmet nájmu mohol užívať na účel dohodnutý v tejto zmluve. **V prípade, že by sa úpravami rozšíril predmet nájmu, táto zmena musí byť upravená Dodatkom k zmluve.** V prípade, že úprava a montážne práce budú mať charakter stavebných prác, ktoré podliehajú ohláseniu alebo vydaniu stavebného povolenia na stavebnom úrade, je nájomca povinný preukázať splnenie tejto povinnosti.
- 5.6. V prípade, že sa prenajímateľ dozvie o akejkoľvek plánovanej aj neplánovanej skutočnosti, ktorá môže v budúcnosti ohroziť, obmedziť, rušiť alebo znemožniť účel nájmu, alebo by mala za následok stratu spôsobilosti predmetu na dohovorené užívanie, túto krízovú skutočnosť bezodkladne oznámi nájomcovi mailom na **noc@gts.sk**, faxom na **02/ 32 487 231** alebo na tel. číslach **02/32 487 131, 0915 793 407, 0915 793 399**. Takto je prenajímateľ povinný informovať najmä o výkone prác alebo činnosti, ktoré môžu znefunkčniť zariadenie inštalované nájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje takto upozorniť nájomcu na každú krízovú skutočnosť, ktorá sa už stala (tiež napr. poškodenie a znefunkčnenie predmetu nájmu a zariadení inštalovaných nájomcom vyššou mocou, podozrenie zo vstupu do predmetu nájmu a manipulácie so zariadeniami nepovolenými osobami, atď.).
- 5.7. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na osobách a zariadení nájomcu v prenajatých priestoroch. Nájomca si zabezpečuje poistenie vlastného majetku, resp. bude prípadné škody znášať na vlastné náklady.
- 5.8. Nájomca nebude mať povinnosť platiť nájomné po dobu, keď predmet nájmu nebude môcť užívať na dohodnutý účel alebo tento nebude spôsobilý na dohovorené užívanie.
- 5.9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že ak iná osoba prejaví záujem o nájom alebo iné užívanie časti nehnuteľnosti vymedzenej v bode 1.2 bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania, a takýto nájom alebo užívanie inou osobou by mohli ohroziť, obmedziť, rušiť alebo znemožniť účel nájmu podľa bodu 2.1. zmluvy alebo by mali za následok stratu spôsobilosti predmetu nájmu na dohovorené užívanie stanovenú v bode 2.2. zmluvy (napr. inštalácia a prevádzka interferujúceho technologického zariadenia), prenajímateľ povolí toto užívanie, resp. uzavretú nájomnú zmluvu až po tom, čo obdržia písomný súhlas nájomcu. Takýto súhlas bol nájomcom udelený na výstavbu rádiového zariadenia pre SWAN, a.s., Bratislava dňa 01.04.2015.
- 5.10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a viesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to do 5 pracovných dní po dni skončenia nájomného vzťahu.
- 5.11. V prípade, že nájomca počas doby nájmu, s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, súhlasí prenajímateľ s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval príslušné daňové odpisy vo svojom účtovníctve.

VI.

Skončenie nájmu

- 6.1. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí **uplynutím doby**, na ktorú bola táto zmluva uzavretá.
- 6.2. Nájom môže byť ukončený vzájomnou **dohodou** zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.
- 6.3. Pred uplynutím doby zmluvy sa nájom môže ukončiť:
- 6.3.1. Výpoveďou zo strany prenajímateľa** s jednomesačnou výpovednou lehotou ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,

- b) nájomca nezaplatil splatné nájomné, a to napriek písomnej upomienke,
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú kl'ud alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmene účelu stavby, čo bráni užívaniu nebytových priestorov.

6.3.2. Výpoveďou zo strany nájomcu s jednomesačnou výpovednou lehotou ak:

- a) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
- b) prenajímateľ hrubo porušil svoje povinnosti, vyplývajúce z § 5 ods. 1, zákona č. 116/90 Zb, v znení neskorších predpisov,
- c) ak v dôsledku zmeny právnych noriem nastane situácia, že nie je v stave užívať predmet nájmu bez výrazného zvýšenia svojich prevádzkových nákladov,
- d) keď stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej si predmet nájmu prenajal z dôvodov zmeny obchodných, alebo technických podmienok vyžadujúcich si zmenu usporiadania tej ktorej siete tak, že táto by znemožnila možnosť využitia predmetu nájmu.

- 6.4. Odstúpením** nájomcu od zmluvy v prípade, že nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej priestory, ktoré sú predmetom zmluvy prenajal. V tomto prípade je nájomca povinný vopred písomne oznámiť odstúpenie prenajímateľovi najneskôr jeden mesiac pred plánovaným ukončením nájmu.

VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1.** Najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy nájomca predloží prenajímateľovi zoznamy ním poverených osôb (zamestnanci nájomcu, dodávateľa a ich zamestnanci), ktorí budú zabezpečovať výstavbu, kontrolu a údržbu zariadení, inštalovaných nájomcom. Zoznamy budú obsahovať mená, priezviská a čísla OP uvedených osôb. Prenajímateľ sa zaväzuje osobám uvedeným na týchto zoznamoch umožniť časovo neobmedzený vstup do predmetu nájmu po odsúhlasení temnínu s Ing. Jozefom Mrenom, riaditeľom SÚZ UMB a poskytne nájomcovi potrebné kľúče prípadne kódy od prenajatých priestorov. Nájomca počas trvania nájmu, písomne upovedomí prenajímateľa o každej zmene tohto zoznamu.
- 7.2.** Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade zmeny vlastníckeho, alebo užívacieho vzťahu k predmetu nájmu zabezpečí prevod práv a záväzkov z tejto zmluvy na nástupnícky subjekt.
- 7.3.** Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
- 7.4.** V otázkach touto zmluvou výslovne neupravených sa zmluvné strany riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.
- 7.5.** Táto zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a **účinnosť** § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 7.6.** Táto zmluva podlieha podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky (ďalej len „CRZ“).
- 7.7.** Nájomca berie na vedomie povinnosť UMB zverejniť túto zmluvu, prípadne jej dodatky a svojim podpisom dáva súhlas na toto zverejnenie.

- 7.8.** Za zverejnenie tejto zmluvy na CRZ zodpovedá prenajímateľ, ako osoba povinná v zmysle citovaného zákona.
- 7.9.** Táto zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len po vzájomnej dohode formou písomných číslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných oprávnenými zástupkami zmluvných strán.
- 7.10.** Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne vlastnoručne podpísali.
- 7.11.** Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých jeden (1) obdrží nájomca a dva (2) prenajímateľ.

V Banskej Bystrici, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Ladislav Monček
kvestor UMB

Piotr Wiktor Sieluk
konateľ