

Zmluva o nájme nebytových priestorov

číslo 4/2022/1080

uzatvorená v súlade s ustanovením § 663 a nasl. ust. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ďalej len ako „zmluva“)

Článok 1 Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici**
Sídlo: Národná 12, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD., rektor
Organizačná súčasť: Právnická fakulta UMB (ďalej len PrF UMB)
Sídlo: Komenského 20, 974 01 Banská Bystrica
Osoba oprávnená podpísať zmluvu: doc. Dr. iur. JUDr. Ing. Michal Turošík, PhD.
dekan PrF UMB
IČO: 30232295
DIČ: 2021109211
IČ DPH: SK2021109211
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: nájom energie
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. o zriadení Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici, zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Banská Bystrica pod číslom registra: 601-19538
(ďalej len „prenajíateľ“ alebo „UMB“)
- 2. Nájomca:** **A-Z Gastro s.r.o.**
Sídlo: Tatranská 10, 974 11 Banská Bystrica
V zastúpení: Radoslav Skurčák, konateľ
IČO: 46 586 831
DIČ:
IČ DPH:
Bankové spojenie:
IBAN:
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č. 21858/S
(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito ako „zmluvná strana“)

Článok 2 Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory budovy s.č. 3730, ktorá je v užívaní PrF UMB. Budova sa nachádza na parcele 1936/2 v katastrálnom území Banská Bystrica, LV č. 1685, ktorej vlastníkom je UMB v Banskej Bystrici v podiele 1/1.
Konkrétne sa jedná o priestory – výdajňa stravy s podlahovou plochou **32 m²** (samostatne využívané priestory), ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory **za účelom výdaja stravy zamestnancom a študentom PrF UMB.**

Článok 3 Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 2.11.2022 – 20.3.2023** v pracovných dňoch od 11:00 – 14:00 hod.
2. Nájom dohodnutý touto zmluvou sa skončí:
 - 3.1 uplynutím doby trvania, na ktorú bola zmluva uzatvorená,
 - 3.2 pred uplynutím dohodnutej doby je možné túto zmluvu ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení zmluvy sa uvedie deň, ku ktorému zmluva skončí.
 - b) písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Výpoveď musí mať písomnú formu. Pre účely tejto zmluvy si zmluvné strany, v prípade ukončenia zmluvy výpoveďou, dohodli 3- mesačnú výpovednú dobu, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade neprevzatia písomnej výpovede začína výpovedná lehota plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po vrátení sa neprevzatej písomnej výpovede odosielateľovi.

Článok 4 Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Cena nájmu za nebytové priestory bola určená dohodou zmluvných strán v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov: 25€ m²/rok a DPH 5€ m²/rok spolu 30€ m²/rok. Ročný nájom predstavuje sumu 800€ a DPH 160€, spolu 960€. **Mesačný nájom predstavuje sumu 66,67€ a DPH 13,33€, spolu 80€.** Ceny za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (dodávka tepla, elektrickej energie, vody, vodné a stočné) budú účtované mesačne, ako súčin skutočnej spotreby podľa meračov a aktuálnych cien energií.
2. Cenu bude nájomca uhrádzať nasledovne:
 - **za nájom mesačne** vždy do 10. dňa bežného kalendárneho mesiaca na bežný mesiac prevodným príkazom na základe tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy (prvýkrát do 10.11.2022 za mesiac november 2022 a násl.).
 - **za elektrickú energiu na základe faktúry** vystavenej prenajímateľom podľa doby splatnosti faktúry a na číslo účtu uvedené na faktúre.
3. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné a služby s nájmom spojené formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa.
4. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

5. Pre prípad nezaplatenia úhrady nájomcom v lehote dohodnutej v tejto zmluve, resp. v lehote určenej vo faktúre, dojednávajú zmluvné strany zmluvnú sankciu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
6. Ak nájomca nevykoná úhradu nájomného včas, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok za oneskorenú úhradu nájomného vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Údržbu, opravy a čistenie objektu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

Článok 5

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať nájomcovi riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Ide o tieto služby:
 - a) sprístupnenie dodávky elektrickej energie,
 - b) zabezpečenie vykurovania vnútorných priestorov a ohrevu teplej úžitkovej vody v zmysle vyhl. č. 152/2005 Z. z.,
 - c) sprístupnenie dodávky pitnej vody,
 - d) odvádzanie odpadových vôd do verejných kanalizácií.Časový plán na dodávku týchto médií si bude nájomca upresňovať v predstihu s oddelením energetiky (temperovanie miestnosti v čase prázdnin a pod.)

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že nebytový priestor v takomto stave preberá. Nájomca je zo stavom nebytových priestorov oboznámený a v takomto stave ich preberá. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že prenajatý NP neobsahuje hnutelné veci, najmä potrebné zariadenia potrebné na výdaj stravy.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na vnútornom vybavení nebytového priestoru nájomcu.
3. Prenajímateľ má výnimočné právo na vniknutie do prenajatého priestoru a na prípadné zásahy do zariadenia nájomcu aj bez jeho účasti v prípade živeľnej pohromy, havárie, požiaru alebo inej hroziacej škody vzniknutej pôsobením „Vyššej moci“ za účelom zabránenia následným škodám. V tomto prípade je prenajímateľ povinný okamžite udalosť telefonicky oznámiť na vrátnici budovy, v ktorej sa nachádzajú prenajímané priestory.
4. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
5. Nájomca berie na vedomie, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy nebytového priestoru. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od predloženia žiadosti o vykonanie stavebných úprav v prenajatých priestoroch nájomcom, poskytnúť písomné stanovisko so súhlasom alebo s taxatívne vymenovanými dôvodmi nesúhlasu v prípade zamietavého stanoviska.
6. Nájomca berie na vedomie, že si poistenie majetku vneseného do priestorov svojej prevádzky, proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate, ako aj poistenie zodpovednosti z prevádzky svojej činnosti, dojedná sám na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody spôsobené jeho vlastnou činnosťou, činnosťou zamestnancov alebo ďalších osôb v objekte budovy. Zamestnanci nájomcu a fyzické osoby, ktoré sa budú pohybovať v prenajatých objektoch s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov prenajímateľa, ktoré nie sú súčasťou prenajatého priestoru, okrem

- verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov a mimo doby podľa odsúhlaseného harmonogramu. Vyznačenie prenajatých priestorov s označením vstupov zabezpečí nájomca.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za všetky škody, resp. ublíženia na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku s užívaním predmetu nájmu.
 9. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu právnej subjektivity, ako aj iné podstatné skutočnosti týkajúce sa využitia nebytového priestoru, resp. skutočnosti, ktoré majú priamy dopad na ustanovenia tejto zmluvy.
 10. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti umožniť prenajímateľovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do prenajatého priestoru za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
 11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu veľkých opráv (napr. oprava strechy, havária vodovodného potrubia a pod.), ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla. Drobné opravy, opravy výmenným spôsobom, bežnú údržbu objektu (ako napr. výmena ventilov a batérií, výmena kovania okien a dverí, el. zásuviek a pod.), ako aj odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení v zmysle vyhl. č. 508/2009 Z. z. bude nájomca vykonávať na vlastné náklady.
 12. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prenajímateľom odsúhlasené stavebné úpravy nebytových priestorov.
 13. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií v znení neskorších predpisov nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky a nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
 14. Nájomca je v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, zodpovedný za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v prenajatých priestoroch.
 15. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu nebytového priestoru a celého objektu a zaväzuje sa vykonať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. V zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení je povinný zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch.
 16. Nájomca je povinný v prípade havárií ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, vody, tepla a pod.).

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania štatutárnymi orgánmi oboch zmluvných strán, prípadne ich oprávnenými zástupcami a **účinnosť dňom 02.11.2022**, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva podlieha podľa 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 povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
3. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu, ako aj jednotlivé faktúry vyplývajúce z tejto zmluvy a svojim podpisom dáva súhlas na zverejnenie v plnom rozsahu.
4. Za zverejnenie tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv zodpovedá prenajímateľ ako osoba povinná v zmysle citovaného zákona.

5. Ustanovenia touto zmluvou neupravené sa riadia všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy sú možné iba v písomnej podobe na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán formou číslovaných dodatkov.
7. V prípade vzniku sporov z tejto zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú prijať všetky dostupné opatrenia zabezpečujúce ich konkrétne vyriešenie. Spory vzniknuté z tejto zmluvy sa zaväzujú zmluvné strany vysporiadať prednostne vzájomnou dohodou a v prípade, že k dohode alebo zmiernu nedôjde, bude taký spor predložený na rozhodnutie príslušnému súdu Slovenskej republiky.
8. Obe zmluvné strany vyhlasujú, 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 a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne a vlastnoručne podpísali.
9. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch (3) rovnopisoch, s určením dva (2) rovnopisy pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu. Každý rovnopis má hodnotu originálu.

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

doc. Dr. iur. JUDr. Ing. Michal Turošík, PhD.
dekan PrF UMB

Radoslav Skurčák
konateľ A.Z Gastro s.r.o.

V zmysle zákona nadobúda táto zmluva účinnosť dňa: 4.11.2022
Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici, podpis poverenej osoby: