

Zmluva o nájme nebytových priestorov

číslo 1/2023/1080

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 I 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:
IČ DPH:
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
IBAN:

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 II 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 III Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 21.3.2023 – 30.4.2023** v pracovných dňoch od 11:00 – 14:00 hod.
2. Nájom dohodnutý touto zmluvou sa skončí:
 - 2.1 uplynutím doby trvania, na ktorú bola zmluva uzatvorená,
 - 2.2 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 IV Cena nájmu a spôsob úhrady

1. Cena nájmu za prenajaté nebytové priestory bola určená dohodou Zmluvných strán podľa príslušných ustanovení zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov a to nasledovne:
 - 1.1. nájomné za priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy o celkovej výmere 32 m² vo výške 25,00€ m²/rok a DPH 5,00€ m²/rok spolu 30,00€ m²/rok. Ročný nájom predstavuje sumu 800,00€ a DPH 160,00€, spolu 960,00€. **Mesačný nájom predstavuje sumu 66,67€ a DPH 13,33€, spolu 80,00€.**
 - 1.2. úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (spotreba energií) na základe kalkulácie Krycieho listu nájmu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Cena energií bude vyčíslená podľa skutočného stavu odpočtu meračov energií.
2. Úhrady nájomného podľa bodu 1. 1.1. tohto článku bude nájomca uhrádzať mesačne na základe Prílohy č. 1 „Dohoda o platbách za prenájom nebytových priestorov – opakované dodanie služby Faktúra“, ktorá obsahuje rozpis platieb na obdobie od 21.3.2023 – 30.4.2023 a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Splatnosť nájomného je mesačne do 10. dňa aktuálneho mesiaca a číslo účtu uvedené v tejto zmluve.

3. Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (spotreba energií) podľa bodu 1. 1.2. tohto článku bude nájomca uhrádzať na základe vystavenej faktúry zo strany prenajímateľa na číslo účtu uvedené na faktúre v lehote splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.
4. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné a služby s nájmom spojené formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa.
5. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
6. 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.
7. 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.
8. Údržbu, opravy a čistenie objektu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

Článok V

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 VI

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 živej pohromy, havárie, požiaru alebo inej hrozacej 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 verejnoprávnych 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 požiarimi v platnom znení je povinný zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarimi 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 VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania štatutárnymi orgánmi oboch zmluvných strán, prípadne ich oprávnenými zástupcami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia 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 zmieru 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 20.3.2023

V Banskej Bystrici, dňa 20.3.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

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

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

