

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 02/64/2015

uzatvorená podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a 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 verejnoprávných inštitúcií a zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení vykonávacej vyhlášky č. 121/2002 Z. z., zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov, zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, zákona č. 382/2011 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, nariadenia vlády č. 498/2011 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v CRZ a náležitosti informácií o uzatvorení zmluvy a ďalších súvisiacich predpisov.

Č. 02/64/2015

Č. z.: 0055/2015

Č.sp.: 76-2015-SUZ-RIAD

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

- 1. Prenajímateľ:** **Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici**
Sídlo: Národná 12, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD., rektor
Súčasť: Správa účelových zariadení Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici (ďalej SUZ UMB)
Zastúpená: Ing. Jozefom Mrenom, riaditeľom SÚZ
na základe splnomocnenia spis. č.: 1531-2014-SR Z.: 19289/2014
zo dňa 4.12.2014
IČO: 30 232 295
DIČ: 2021109211 IČ DPH: SK 2021109211
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
Číslo účtu:
Číslo telefónu: 048/446 1111
Registrácia: Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici zapísaná
v Živnostenskom registri Obvodného úradu Banská Bystrica pod
čísлом registra: 601-19538.
(ďalej len prenajímateľ, alebo UMB BB)
- 2. Nájomca:** CMA Group, s.r.o.
Partizánska cesta 64
974 01 Banská Bystrica
zastúpenie: Ing. Roman Cingel
IČO: 44013361
IČDPH: SK2022550453
Bankové spojenie: Prima banka
Číslo účtu:

Uzatvárajú podľa § 663-723 Občianskeho zákonníka a v zmysle Zákona č.116/90 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov

Zmluvu o prenájme nebytových priestorov
v nasledujúcom rozsahu:

Článok II. PREDMET NÁJMU

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Banská Bystrica podľa LVč.1685, a to pozemku a budovy postavenej na parcele 1042/1 zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 14 234 m². Trieda SNP 53, Banská Bystrica. Budova je vo vlastníctve UMB a v užívaní Správy účelových zariadení UMB.
2. Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory, ktoré sú súčasťou budovy, ako vlastník nehnuteľnosti uvedený v bode 1. tohto článku
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v hore uvedenej budove, konkrétne priestory v kuchynsko-jedálenskom bloku a v suteréne:

Samostatne využívané priestory:

Miestnosť	P – 2 kancelária	64,2 m ²	č.60 /bufet/ a č.62 /terasa/
	S - 21 sklad	193,5 m ²	č.31 /sklad/

Spoločne využívané priestory:

S – 29B WC muži	10,7 m ²	č.64
-----------------	---------------------	------

Spolu výmera 268,4 m²

Pôdorysy pozri prílohu č.1

Článok III. ÚČEL A DOBA NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výhradne ako
kancelária a sklad
2. Nájom sa dojednáva na dobu **určitú 1 rok**, začína plynúť dňom **1. januára 2015** a končí dňom **31.decembra 2015**.
3. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí:
 - a. uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá
 - b. dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu
 - c. výpoveďou, a to tak zo strany prenajíateľa ako aj nájomcu. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

5. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
6. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu sa nájom priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok IV. CENA NÁJMU A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Cena nájmu za prenajaté priestory bola stanovená dohodou zmluvných strán, a to v zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov vo výške **4,54 €/m²/rok bez DPH** (5,45 €/m²/rok s DPH).
Ročný nájom za všetky priestory predstavuje sumu 1219 € bez DPH
(1.462,80 € s DPH).
Štvrťročný nájom predstavuje sumu **304,75 € bez DPH** (365,70 € s DPH)
2. Ďalšou súčasťou nájomného sú ostatné služby, ktorých poskytovanie je s nájomom spojené /odvoz TKO, dodávka tepla, vodné, stočné/.
Poplatok za ostatné služby bude určený v dodatku k tejto zmluve do konca februára 2015 na základe podkladu od Oddelenia energetiky UMB.
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady za dodávku elektrickej energie. V prenajatých priestoroch je nainštalovaný samostatný certifikovaný merač elektrickej energie.
Výrobné číslo elektromeru je 3 576 816 a aktuálny stav k 2.1.2015 je **3559,20 kWh**.
Náklady za elektrickú energiu budú fakturované samostatne štvrťročne na základe podkladov oddelenia energetiky UMB.

Článok IV. SPÔSOB PLATBY

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **nájomné štvrťročne** vo výške **304,75 € bez DPH** vždy do 14. dňa prvého mesiaca štvrťroku za štvrťrok, a to prevodným príkazom na účet UMB:
Štátna pokladnica č. ú.
konštantný symbol 0308
variabilný symbol 02642015
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **poplatok za ostatné služby** podľa dodatku k tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **poplatok za dodávku elektrickej energie štvrťročne** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa podkladov oddelenia energetiky UMB.
4. V prípade, že sa nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania, a to vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
5. Nájomné a faktúry za elektrickú energiu v dohodnutej výške a za dohodnutých podmienok sa nájomca zaväzuje platiť počnúc mesiacom január 2015.

Článok V. OSTATNÉ PODMIENKY

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v stave, v akom sa v súčasnosti nachádza.
O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany samostatný preberací protokol, príloha č.3
2. Akékoľvek ďalšie stavebné úpravy prenajatých priestorov počas doby nájmu môže nájomca vykonávať vždy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca môže po dobu trvania tejto zmluvy umiestniť na prenajímanej časti objektu označenie svojej organizácie spôsobom a na mieste dohodnutom s prenajímateľom a s podmienkou, že táto nebude pevne spojená so zemou.
4. Nájomca svojou činnosťou nesmie narušiť chod a prevádzku SÚZ UMB a je povinný rešpektovať režim ŠD 4.
5. Nájomca sa zaväzuje, že na svoje vlastné náklady sprevádzkuje predmetné priestory tak, aby slúžili dojednanému účelu a vyhovovali hygienickým, bezpečnostným a protipožiarным požiadavkám a predpisom.
6. Zásobovanie a vstup návštevníkov bude výhradne z dvorovej časti cez vchod na terasu.
7. Nájomca nesmie prenajaté priestory, ani ich časť dať do prenájmu iným osobám.
8. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy súvisiace s prenájomom priestorov – pozri prílohu č.4. Táto povinnosť a zodpovednosť nájomcu platí i za tretie osoby, ktoré sa zdržiavajú v prenajatých priestoroch.
9. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku používaného pre jeho činnosť v prenajatých priestoroch.
10. Nájomca je povinný riadne spravovať prenajaté priestory a ich okolie, udržiavať ich v čistom stave, chrániť prenajatý majetok pred poškodením, zničením a neoprávnenými zásahmi.
11. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú v prenajímaných priestoroch.
12. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do prenajatej nehnuteľnosti za účelom kontroly jej využitia a je povinný rešpektovať vnútorný režim nájomcu.
13. Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na povolené úpravy pozemku.

Článok VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania štatutárnymi orgánmi obidvoch zmluvných strán., prípadne ich oprávnenými zástupcami a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zák.č. 546/2010 Z.z , ktorým sa dopĺňa zák.č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony - Obchodný zákonník, zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a ďalšie súvisiace predpisy.
2. 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, resp. v Obchodnom vestníku.

3. Zmluvná strana SÚZ UMB berie na vedomie povinnosť UMB BB zverejniť túto zmluvu ako aj jednotlivé faktúry vyplývajúce z tejto zmluvy a svojim podpisom dáva súhlas na zverejnenie tejto zmluvy vrátane prílohy v plnom rozsahu.
4. Za zverejnenie tejto zmluvy na Centrálnom registri zmlúv zodpovedá zmluvná strana (SÚZ UMB BB), ako osoba povinná v zmysle citovaného zákona.
5. Zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len po vzájomnej dohode písomnými dodatkami, podpísanými štatutárnymi orgánmi zmluvných strán, prípadne ich oprávnenými zástupcami.
6. Ostatné právne vzťahy výslovne touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, uvedenými v úvode tejto zmluvy a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.
7. 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.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
9. Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých 1 vyhotovenie dostane nájomca a 2 vyhotovenia dostane prenajímateľ. Každé vyhotovenie má hodnotu originálu.
10. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy sú jej prílohy:
príloha č. 1 Pôdorysy
príloha č. 2 Preberací protokol
príloha č. 3 BOZP a ochrana pred požiarom
príloha č. 4 Dohoda o platbách

V Banskej Bystrici dňa 2.1.2015

V Banskej Bystrici dňa 2.1.2015

Za nájomcu
Ing. Roman Cingel

Za prenajímateľa.....
Ing. Jozef Mrena,
riaditeľ SÚZ UMB

V zmysle zákona č. 546/2010 Z.z.
nadobúda táto zmluva (dodatok) účinnosť

dňa:.....

Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici

podpis poverenej osoby:

Architectural floor plan of a building with various rooms and dimensions. The plan includes a large central hall (66) with a staircase (67), a kitchen (60) with a buffet area (22.0m²), a dining area (61), a living area (62), and a terrace (TERASA 42.2m²). There are also several bedrooms (63, 64, 65, 66a) and bathrooms (W.C.). The plan is annotated with dimensions and room numbers. A scale bar at the bottom indicates a total length of 91.250 units.

Príloha č. 2 ku zmluve č. 02/64/2015

Preberací protokol

o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu / miestnosti č. P-2 a S-21 /
v budove ŠD4 UMB, Trieda SNP- 53 v Banskej Bystrici

Prenajímateľ : ŠD4 UMB, v zast. **Ing. Zuzana Kušnir E.** – vedúca ŠD4

Nájomca : CMA Group, s.r.o., v zast. **Ing. Roman Cingel**

NZ č.23/2011 zo dňa 25.10.2011 – prevzatie priestorov nájomcom

Pri preberaní prenajímaných priestorov neboli zistené žiadne nedostatky.

Nájomca prevzal kľúče:

- 5 ks kancelária /č. P-2/
- 1 ks mreža
- 1 ks terasa
- 1 ks mreža terasa
- 1 ks sklad vnútorné dvere /č. S -21/
- 1 ks sklad vonkajší vchod

10 ks

V Banskej Bystrici dňa: 2.1.2015

.....
odovzdávajúci
Ing. Zuzana Kušnir E.
vedúca ŠD4

.....
preberajúci
Ing. Roman Cingel
zástupca firmy CMA Group, s.r.o

Príloha č. 3 k zmluve č. 02/64/2015

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a ochrana pred požiarmi

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedošlo k vzniku požiaru ani inej škodovej udalosti.
2. Nájomca potvrdzuje, že bol riadne oboznámený s obsahom požiaro-poplachových smerníc, umiestnením ohlasovne požiarov, rozmiestnením hasiacich prístrojov a hydrantov, s evakuačným plánom.
3. Nájomca bol upozornený a berie na vedomie, že je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, požiarne, hygienické predpisy týkajúce sa prác, ktoré bude vykonávať. Zároveň sa zaväzuje ich dodržiavať.
4. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú jeho prevádzkovou činnosťou.
5. Revízie hasiacich prístrojov a hydrantov zabezpečuje prenajímateľ.
6. Ak nájomca pre svoju činnosť bude používať nákladný výťah, bude plniť základné povinnosti prevádzkovateľa výťahu STN 27 4002.
7. Revízie a opravy vyhradených technických zariadení (elektrické, plynové, tlakové, zdvíhacie), ktoré sú majetkom prenajímateľa zabezpečuje prenajímateľ.
8. Revízie a opravy vyhradených technických zariadení, ktorými si pracovisko nájomca vybaví, zabezpečuje nájomca.
9. Pred začatím činnosti nájomca zabezpečí, aby jeho všetci zamestnanci boli u prenajímateľa vyškolení požiarnym a bezpečnostným technikom o bezpečnostných a požiarnych predpisoch, platných pre činnosť a pobyt v objektoch a areáloch prenajímateľa.
10. Nájomca upozorní prenajímateľa na všetky okolnosti, ktoré by mohli viesť k ohrozeniu osôb, majetku pri porušení predpisov zo strany prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje riadne školiť svojich zamestnancov s príslušnými bezpečnostnými, požiarnymi, hygienickými a ekologickými predpismi. Tiež zabezpečí, aby všetci jeho zamestnanci ako aj ďalšie osoby, ktoré budú na jeho pracoviskách pracovať, boli po stránke odbornej a zdravotnej plne spôsobilé požadované práce vykonávať a majú platné potrebné osvedčenia, potvrdenia o kvalifikácii a zdravotnej spôsobilosti.
12. V prípade potreby používania otvoreného ohňa, najmä pri zvaraní, môže byť táto činnosť začatá len na podklade písomného povolenia štatutárneho zástupcu prenajímateľa. Toto povolenie vystavuje splnomocnený zamestnanec prenajímateľa. Nájomca ustanovuje požiarnu hliadku.
13. Následný dohľad – každú hodinu minimálne 8 hodín v miestach po ukončení zvarania zaisťuje nájomca.
14. Na zaistenie bezpečnej dopravy v areáloch prenajímateľa je nájomca povinný dodržať Vyhlášku SÚBP a SBÚ č. 208/1991 Z. z..
15. Nájomca bol upozornený, že je povinný vybaviť svojich zamestnancov osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami podľa profesii, činností a rizík pri práci.
16. Zamestnanci nájomcu a fyzické osoby, ktoré sa budú pohybovať na prenajatom pracovisku s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov prenajímateľa, ktoré nie sú súčasťou prenajatého priestoru, okrem verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov. Poučenie o tomto zákaze vykoná nájomca.

17. Nájomca registruje, eviduje a predkladá záznamy o úrazoch IP, ktoré sa prihodili zamestnancom v prenajatom priestore a prenajatých strojoch.
18. Aj sa prihodí pracovný úraz zamestnancovi nájomcu v priestoroch prenajímateľa, pracovný úraz registruje prenajímateľ v spolupráci s nájomcom. Eviduje sa a registruje sa podľa zákona 124/2006 Z. z..
19. Nájomca zabezpečí dezinfekciu, deratizáciu a dezinsekciiu, tiež maľovanie a čistenie priestorov, ak mu to vyplýva z osobitých hygienických predpisov pre jeho prevádzku.

V Banskej Bystrici dňa 2.1.2015

V Banskej Bystrici dňa 2.1.2015

Za nájomcu:
Ing. Roman Cingel

Za prenajímateľa:
Ing. Jozef Mrena,
riaditeľ SÚZ UMB

Príloha č. 4 k zmluve č. 02/64/2015

Dohoda o platbách za prenájom nebytových priestorov – opakované dodanie služby FAKTÚRA

Rozpis platieb platný od 01.01.2015 do 31.12.2015

1. Dodávateľ služieb (prenajímateľ):

Univerzita Mateja Bela
v Banskej Bystrici
Národná 12
974 01 Banská Bystrica
IČO: 30 232 295
DIČ: 2021109211
IČ DPH: SK2021109211
Bankové spojenie:
Štátna pokladnica Bratislava
č. ú.: SK22 8180 0000 0070 0009 5865
Zapísaný v živnostenskom registri
974 05 Banská Bystrica
Č. Žo-2002/04424/00002/2DM
Č.ŽR 601-19538

Odberateľ služieb (nájomca):

CMA Group, s.r.o.

Partizánska cesta 64
97401 Banská Bystrica
IČO: 44013361
DIČ: 2022550453
IČ DPH: SK2022550153
Bankové spojenie:
Prima banka
č. ú.: SK49 5600 0000 0012 9283 8001

2. Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 02/64/2015 stanovila opakované platby za nájom nebytových priestorov nasledovne:

Dátum dodania	Dátum splatnosti	VS Úhrady	Základ dane v EUR	Sadzba DPH	Výška dane EUR	Úhrada spolu EUR
31.03.2015	14.01.2015	02642015	304,75	20 %	60,95	365,70
30.06.2015	14.04.2015	02642015	304,75	20 %	60,95	365,70
30.09.2015	14.07.2015	02642015	304,75	20 %	60,95	365,70
31.12.2015	14.10.2015	02642015	304,75	20 %	60,95	365,70

3. Dátumom dodania je posledný kalendárny deň štvrt'roku, v ktorom je služba dodávaná za štvrt'rok za dohodnutú sumu protihodnoty.
4. Rozpis platieb je platný od 01.01.2015 do 31.12.2015. Odberateľ je povinný uhrádzať platby vo výške podľa tohto rozpisu, vždy k 14. dňu príslušného kalendárneho mesiaca až do doby, kým nedôjde k úprave výšky platieb, prípadne splatnosti.
5. Predpísanú platbu realizujte do dátumu splatnosti v mesiaci v ktorom je splatná.
6. V prípade, že dátum splatnosti pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, bude dátum splatnosti presunutý na prvý pracovný deň po tomto dni.

V Banskej Bystrici dňa 2.1.2015

V Banskej Bystrici dňa 2.1.2015

Za nájomcu:
Ing. Roman Cingel

Za prenajímateľa:
Ing. Jozef Mrena,
riaditeľ SÚZ UMB