

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa § 663 - 723 Občianskeho zákonníka
a zákona č.116/90 Zb. v znení neskorších predpisov

Č. : 2/2013/108

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

1. **Prenajímateľ:** Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici
Právnická fakulta
Sídlo: Komenského 20, 974 01 Banská Bystrica
V zastúpení: Prof. JUDr. Stanislav Mráz, CSc. , dekan PRF UMB

IČO: 30 232 295
DRČ: 2021109211
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

Číslo telefónu: 446 3125
Verejná vysoká škola podľa zák. č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov zriadená zákonom č. 139/1992 Z. z. o zriadení Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici.
(ďalej len UMB)
2. **Nájomca:** Tradimex s.r.o. , Banská Bystrica
V zastúpení: Ing. Karol Boháč - konateľ

Sídlo: Zvolenská cesta 27 , 974 27 Banská Bystrica
IČO: 30223601

Bankové spojenie:
Číslo účtu:

sa dohodli na tejto nájomnej zmluve.

Článok II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory budovy, ktorá je v užívaní Právnickej fakulty UMB. Budova sa nachádza na parcele 1936/2 v katastrálnom území Banská Bystrica, ktorej vlastníkom je UMB v Banskej Bystrici v podiele 1/1.
Konkrétne ide o priestory v budove Právnickej fakulty UMB
– kuchyňa s príslušenstvom(chodba ,šatňa muži , šatňa ženy, WC ženy ,WC muži, sklad podlahovou plochou **221,56 m²** (samostatne využívané priestory) ,ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy.

2. Nájomca svojou činnosťou nesmie narušiť chod a prevádzku PrF UMB.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi, ako vlastník nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku.
4. Predmetom zmluvy je nájom vyššie uvedených nebytových priestorov, ktoré budú nájomcovi slúžiť **na účel** prevádzkovania poskytovania stravovacích služieb.
5. Nájomca sa zaväzuje, že na svoje vlastné náklady sprevádzkuje predmetný objekt tak, aby tento slúžil dojednanému účelu a vyhovoval hygienickým, bezpečnostným a požiarnym požiadavkám a predpisom súvisiacich s prevádzkou .
6. Nájomca si nenárokujúce vrátenie finančných prostriedkov vložených do úprav prenajatého priestoru po uplynutí nájomnej zmluvy, alebo po odstúpení od zmluvy hociktorej zmluvnej strany.

Článok III. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva na dobu **určitú**, začína dňom **1.4.2013** a končí dňom **31.3.2014 v čase od pondelka do piatku , od 11,00 do 15,00 hod.**
2. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá táto zmluva
 - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu
 - c) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa ako aj nájomcu. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
5. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá 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 SPÔSOB ÚHRADY

1. Cena nájmu za prenajaté priestory bola stanovená dohodou zmluvných strán a to v zmysle § 3 ods. 1 zákona o cenách č. 18/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov vo výške **.6,78 Euro/m²/rok a 20 % DPH 1,35 Euro/m²/rok spolu 8,13 Euro/m²/rok.**
Ročný nájom za všetky priestory predstavuje po zaokrúhlení sumu **1502,76 Eur a 20% DPH 300,48 Eur spolu 1803,24Eur.**
Mesačný nájom predstavuje sumu 125,23 Euro a 20% PDH 25,04 Eura spolu 150,27 Eura.

Ročné nájomné bude vždy od 1.4. nasledujúceho roka zvýšené *o mieru ročnej inflácie, maximálne o 3 %* oproti výške nájmu za prechádzajúci rok.

V prípade neakceptovania zvýšenia ceny nájmu zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy v rámci jednomesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede nájomcovi (výnimka z článku III. bodu 2. tejto zmluvy).

2. **Ďalšou súčasťou nájomného** je paušálna úhrada za služby, ktoré sú s nájmom spojené, a to energie (elektrická energia, voda, dodávka tepla ,odvoz smetí) **vo výške 42,39 Eura a 20% DPH 8,47 Eura spolu 50,86 Euro.**
3. Úhrady v zmysle tejto zmluvy bude nájomca uhrádzať nasledovne:
 - a) **za nájom a energie mesačne vo výške 198,19 Euro/mesiac** , vždy do desiatich dní bežného mesiaca na bežný mesiac (prvý krát do 10. 4. 2009 za mesiac apríl 2009 atď.), a to prevodným príkazom ***na základe tejto nájomnej zmluvy***, na účet UMB: Štátna pokladnica č. ú : 7000301390/8180, konštantný symbol 0308, variabilný symbol 042010 (číslo zmluvy).
4. Pre prípad nezaplatenia úhrady nájomcom v lehote dohodnutej v tejto nájomnej zmluve dojednávajú zmluvné strany zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý deň omeškania.
5. V prípade meškania s platením nájomného, resp. služieb s nájmom spojených o viac ako jeden mesiac bude nájomcovi daná výpoveď z nájmu v rámci 1-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca od doručenia výpovede nájomcovi (výnimka z článku III. bodu 2. tejto zmluvy).

Článok V.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi (nebytové priestory) v stave v akom sa v súčasnosti nachádzajú.
Predmet nájmu podľa bodu 1. článku II. tejto zmluvy bude nájomcovi odovzdaný na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami. Protokol bude tvoriť prílohu č. 1 k tejto zmluve.
2. **Nájomca sa zaväzuje:**
 - a) obstarávať a uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou a drobnými opravami, vrátane udržiavania priestranstva okolo predmetu nájmu, maľovania miestností, čistenia spoločných priestorov a pod.
 - b) umožniť prístup prenajímateľovi do prenajatých priestorov na jeho požiadanie za účelom kontroly ich stavu a účelu ich využívania,
 - c) znášať škody, ktoré vznikli jeho činnosťou,
 - d) využívať nebytové priestory na dojednaný účel.
3. Nájomca nesmie prenajaté priestory a veci, alebo ich časti, dať do prenájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe.
4. Akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov a vecí pred zahájením a počas prevádzky môže nájomca vykonávať vždy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný bez odkladov ihneď oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, zabezpečovaných prenajímateľom, ako aj znehodnotenie, poškodenie alebo stratu prenajatých vecí.

6. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy súvisiace s nájmom nebytových priestorov (pozri prílohu č. 2).
7. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca je povinný riadne spravovať prenajatý majetok a jeho okolie, udržiavať ho v čistom stave, chrániť prenajatý majetok pred poškodením, zničením, stratou a neoprávnenými zásahmi.
9. Prenajíateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
10. Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na povolené stavebné úpravy.

Článok VI.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravených touto zmluvou sa inak riadia príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka a všeobecne platnými právnymi predpismi upravujúcú túto oblasť činnosti.
2. Účastníci zmluvy prehlasujú, že jej obsahu porozumeli, táto sa zhoduje s ich slobodne prejavenu vôľou, právne úkony sú urobené vážne, určite a zrozumiteľne, na znak čoho ju vlastnoručnými podpismi potvrdzujú.
3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať výlučne písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Vo veciach povinností voči štátnym, daňovým, finančným orgánom a obciam, vystupuje prenajíateľ ako vlastníak nehnuteľností.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z čoho každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť a platnosť 1.4.2013.

V Banskej Bystrici 25.3.2013

Prílohy: podľa textu

Za nájomcu:

Za prenajíateľa:

Ing. Karol Boháč
Konateľ

Prof. JUDr. Stanislav Mráz ,CSc.
Dekan PrF UMB

K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2012-1080.

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 a ekologické 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 nájomca.
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 (elektrina, tlak, plyn, zdvih), 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 zváraní, môže byť táto činnosť začatá len na podklade písomného povolenia štatutárneho zástupcu prenajímateľa. Toto povolenie vystavuje splnomocnený zamestnanec prenajímateľa (OPaS UMB). Nájomca ustanovuje požiarnu hliadku
13. Následný dohľad – každú hodinu minimálne 8 hodín v miestach po ukončení zvárania zaisťuje nájomca.
14. Na zaistenie bezpečnej dopravy v areáloch prenajímateľa je nájomca povinný dodržiavať Vyhl. SÚBP a SBÚ č. 208/1991 Zb.
15. Nájomca bol upozornený, že je povinný vybaviť svojich zamestnancov osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami podľa profesií, 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. Ak sa prihodí pracovný úraz zamestnancovi nájomcu v priestoroch prenajímateľa, pracovný úraz registruje prenajímateľ v spolupráci s nájomcom. Eviduje a registruje sa podľa zák.124/2006 Z. z.
19. Nájomca zabezpečí dezinfekciu, deratizáciu a dezinsekciu, tiež maľovanie a čistenie priestorov, ak mu to vyplýva z osobitných hygienických predpisov pre jeho prevádzku.

V Banskej Bystrici 25.3.2013

Za nájomcu:

Ing.Karol Boháč
Konateľ

Za prenajímateľa:

Prof. JUDr. Stanislav Mráz ,CSc.
Dekan PrF UMB
