

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov

č.: 37/2015/EÚ

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, zák. č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení vykonávacej vyhl. č. 121/2002 Z. z., zák. č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov.

Článok I.

Zmluvné strany

- | | |
|--|---|
| 1. Prenajímateľ: | Fakulta politických vied a medzinárodných vzťahov
UMB v Banskej Bystrici |
| Sídlo: | Kuzmányho 1, 974 01 Banská Bystrica |
| Štatutárny orgán: | prof. PhDr. Ján Koper, PhD., dekan fakulty |
| IČO: | 30 232 295 |
| DIČ: | |
| IČ DPH: | |
| Bankové spojenie: | Štátna pokladnica Bratislava |
| Číslo účtu: | |
| IBAN: | |
| SWIFT: | SPSRSKBA |
| Číslo telefónu: | 048/446 1222 |
| Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici zapísaná v Živnostenskom registri
Obvodného úradu Banská Bystrica pod č. 601-19538. | |
| Registrácia: Verejná vysoká škola podľa zák. 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 prenájomca) | |
| 2. Nájomca: | Lipmar s.r.o. |
| Sídlo: | 29. Augusta 33, 97401 Banská Bystrica |
| Konateľ: | Martin Marcinek, |
| Konateľ: | Jozef Lipták, |
| IČO: | 47 428 805 |
| DIČ: | |
| IČ DPH: | nie je platca DPH |
| Bankové spojenie: | Fio banka, a.s. |
| IBAN: | |
| SWIFT: | FIOZSKBA |
| Zapísaný v Obchodnom registri: Oddiel: Sro, Vložka číslo: 60426/L
(ďalej len nájomca) | |

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti vo vlastníctve UMB prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na Kuzmányho ulici č. 1 v Banskej Bystrici. Priestory sú identifikované na LV 1685, zmenu užívania priestorov povolilo Mesto Banská Bystrica rozhodnutím UR 23575/2003-ŽE, ev. č. 58/2003 zo dňa 8. 12. 2003.

<u>Prenajatá miestnosť</u>	<u>celková plocha v m²</u>
miestnosť č. 119	49,20 m ²
S P O L U k prenájmu:	49,20 m²

3. Prenajaté nebytové priestory a majetok podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy, budú nájomcovi slúžiť **na účel** prevádzkovania bufetu.

III.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01. 09. 2015 do 31. 08. 2016.**
2. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí:
 - a) **uplynutím doby**, na ktorú bola táto zmluva uzavretá,
 - b) **dohodou** zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
 - c) **výpoveďou** s jednomesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - d) **odstúpením** nájomcu od zmluvy v prípade, že nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej priestory prenajal. V tomto prípade je nájomca povinný vopred písomne oznámiť odstúpenie prenajímateľovi najneskôr jeden mesiac pred plánovaným ukončením nájmu.

IV.

Cena nájmu a platobné podmienky

1. **Cena nájmu** za prenajaté priestory, bola stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle príslušných ustanovení zákona o cenách č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov a v znení jej vykonávacích predpisov a to vo výške **250,-- €/mesiac. Cena nájmu za mesiac september 2015 bola dohodou znížená o 50% na sumu 125,-- €/mesiac. Cenu nájmu** bude nájomca uhrádzať **mesačne** na základe tejto nájomnej zmluvy vždy do 14. dňa bežného mesiaca na bežný mesiac a to prevodným príkazom na základe tejto zmluvy na účet prenajímateľa: Štátna pokladnica Bratislava, č. ú.: , variabilný symbol: 10420, konštantný symbol: 0308 (prvý krát do 14. septembra 2014).

V prípade, že dátum splatnosti pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, bude dátum splatnosti presunutý na prvý pracovný deň.

Cenu za dodávku tepla a TÚV, elektrickej energie, vodného a stočného, plynu a iné náklady za služby súvisiace s nájomom, ktoré bude prenajímateľ nájomcovi poskytovať v súvislosti s nájomnou zmluvou, bude nájomca uhrádzať na základe tejto zmluvy a to vo výške 19,12 € a 20% DPH, **spolu 22,95 € (v mesiaci 9/2015)** a vo výške 22,54 € a 20% DPH, **spolu 27,05 € (v mesiacoch 10/2015, 11/2015, 12/2015)**, prvý krát za mesiac september 2015. Náklady sú stanovené na základe „Ceny za spotrebu energií pri krátkodobých nájmoch v priestoroch UMB platné pre rok 2015“. Od januára 2016 bude výška nákladov za spotrebu zemného plynu prepočítaná cenami za spotrebu energií pri krátkodobých nájmoch v priestoroch UMB platných na rok 2016. Zmena výšky nákladov sa upraví dodatkom k tejto zmluve v mesiaci január 2016. **Cenu za dodávku tepla a TÚV, elektrickej energie, vodného a stočného,**

plynu a iné náklady za služby súvisiace s nájmom nájomca uhradí na základe tejto nájomnej zmluvy do 14. dňa v mesiaci, na ktorý je nájomná zmluva uzatvorená, a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa: Štátna pokladnica Bratislava, č. ú.: , variabilný symbol: 10420, konštantný symbol: 0308.

V prípade, že dátum splatnosti pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, bude dátum splatnosti presunutý na prvý pracovný deň.

2. 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

Prenajímateľ:

1. odovzdáva nájomcovi predmet nájmu (nebytové priestory) v stave spôsobilom na užívanie a nájomca ich v takomto stave preberá,
2. prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom brániť nájomcovi v užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou,
3. nezodpovedá za prípadné škody na osobách a zariadení nájomcu v prenajatých priestoroch. Prípadné škody bude nájomca znášať na vlastné náklady,
4. má právo za osobnej účasti nájomcu na kontrolu stavu prenajatých priestorov a kontrolu dodržiavania podmienok nájomnej zmluvy,
5. má výnimočné právo vniknutia do prenajatého priestoru a prípadných zásahov do zariadenia nájomcu aj bez jeho účasti v prípade živelnnej pohromy, havárie, požiaru alebo inej hroziacej škody vzniknutej pôsobením „Vyššej moci“ za účelom zabránenia následným škodám.

Nájomca:

1. nesmie prenajaté priestory, alebo ich časti dať do podnájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe, vypožičať prenajatý majetok, zriadiť naň záložné právo, ani ho inak zaťažiť a nemá prednostné právo na kúpu tohto majetku,
2. sa zaväzuje využívať prenajaté priestory len na dohodnutý na účel,
3. nesmie vykonať stavebné úpravy alebo rekonštrukciu priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
4. zodpovedá za škody spôsobené s užívaním prenajatého majetku nájomcom alebo osobami ktoré majú k nájomcovi vzťah. V prípade vzniku takýchto škôd zabezpečí nájomca ich odstránenie na vlastné náklady,
5. ak sa vyskytne potreba opráv predmetných priestorov v dôsledku mimoriadnych udalostí, prerokujú sa náklady na tieto opravy, príčiny vzniku škody a zodpovednosť za zavinenia zvlášť,
6. je povinný potrebu takýchto opráv oznamovať prenajímateľovi bezodkladne po ich vzniku a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla,
7. si zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku a zariadenia ,používaného v prenajatých priestoroch,
8. je povinný riadne a včas platiť nájomné a ostatné platby v dohodnutých výškach,
9. je povinný udržiavať poriadok v prenajatých priestoroch a v jeho okolí,
10. je povinný užívať priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa,

11. nájomca je ďalej povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany, hygienické a ekologické predpisy týkajúce sa prác, ktoré bude vykonávať a ďalšie právne predpisy súvisiace s nájmom nebytových priestorov najmä:
 - a) zákon č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov – zákaz fajčenia vo všetkých objektoch prenajímateľa,
 - b) zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, platné STN,
 - c) zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
12. zamestnanci nájomcu a fyzické osoby, ktoré sa budú pohybovať v 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,
13. nájomca zabezpečí dezinfekciu, deratizáciu a dezinsekcii prenajatých priestorov, tiež maľovanie a čistenie priestorov, ak mu to vyplýva z osobitných hygienických predpisov pre jeho prevádzku,
14. nájomca na svoje vlastné náklady zabezpečí nevyhnutné revízie vyhradených zariadení a rozvodov,
15. prenajímateľ je pri vstupe do užívaných priestorov povinný rešpektovať osobitný vnútorný režim nájomcu,
16. po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na povolené stavebné úpravy.

VI. Ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za okolností vylučujúce zodpovednosť zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa považuje pôsobenie „*Vyššej moci*“, pričom za takúto sa považuje požiar, zemetrasenie, havária, povodeň, štrajk, embargo, administratívne opatrenie štátu a iné také udalosti a teda prekážky, ktoré nastali nezávisle od vôle zmluvnej strany a bránia jej v splnení jej povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by zmluvná strana takúto prekážku alebo jej následky mohla odvrátiť alebo prekonať, ani ju v dobe vzniku záväzku predvídať. Účinky vylučujúce zodpovednosť sú obmedzené iba na dobu dokiaľ trvá prekážka, s ktorou sú tieto účinky spojené.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek dôverné informácie získané počas trvania tejto zmluvy sú obchodným tajomstvom a nebudú takéto informácie poskytovať tretím osobám bez predchádzajúceho súhlasu druhej zmluvnej strany alebo iným spôsobom využívať pre iné účely, ako pre plnenie tejto zmluvy s výnimkou aplikácie príslušných ustanovení zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov alebo ak ide o inú zákonom uloženú oznamovaciu povinnosť alebo o podozrenie z páchanie trestného činu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle 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 - 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. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto Nájomnú zmluvu a svojim podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie, vrátane prílohy v plnom rozsahu.
4. Za zverejnenie tejto Nájomnej zmluvy na Centrálnom registri zmlúv zodpovedá prenajímateľ, ako osoba povinná v zmysle citovaného zákona.
5. Ostatné právne vzťahy výslovne touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, jeho vykonávacími predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, uvedenými v úvode tejto zmluvy a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.
6. 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. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
8. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, dve (2) pre nájomcu a dve (2) pre prenajímateľa. Každé vyhotovenie má hodnotu originálu.

V Banskej Bystrici dňa, 28. augusta 2015

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Prof. PhDr. Ján Koper, PhD.
dekan fakulty

Martin Marcinek
konateľ