

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Č. 01/64/2013

Č. z.: 20595/2012

Č.sp.: 937-2012-SUZ-RIAD.

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

UMB v Banskej Bystrici, zastúpená
Ing. Jozefom Mrenom, riaditeľom SÚZ

3023 2295

2021109211

Štátna pokladnica Bratislava

Nájomca:

zastúpenie:

IČO:

IČDPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

CMA Group, s.r.o.
Partizánska cesta 64
974 01 Banská Bystrica
Ing. Roman Čingel

44013361

SK2022550453

Dexia banka

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 I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory, ktoré sú súčasťou budovy , ako vlastník nehnuteľností 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	č. 60 /bufet/	22,0 m ²
	č. 62 /terasa/	42,2 m ²
	č. 31 /sklad/	193,5 m ²
Spoločne využívané priestory:		
	Č. 64 /WC muži/	10,7 m ²
Spolu výmera		268,4 m²
Pôdorysy pozri prílohu č.1		

Článok II. 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 2013** a končí dňom **31.decembra 2013**.
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 prenajímateľa 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 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 III. CENA NÁJMU

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 **5,45 €/m²/rok**.
 Ročný nájom za všetky priestory predstavuje sumu 1.462,80 € s DPH .
 Mesačný nájom predstavuje sumu 121,90 € s DPH, **štvrtročne 365,70 € s DPH**
2. Ďalšou súčasťou nájomného sú ostatné služby, ktorých poskytovanie je s nájomom spojené /odvoz TKO, dodávka tepla, vodné, stočné/.
 Podklady pozri príloha č. 2.

Spotreba vody = 0,01155043eur/os/h x 5 hodín x 20 dní x 1 osoba = 1,15 eur mesačne
Spotreba plyn zima =
(0,00118639 eur/m² x 64,2 m² x 5 hodín x 20 dní) + DPH = 9,14 eur mesačne
Spotreba plyn leto =
(0,000512566 eur/m² x 64,2 m² x 5 hodín x 20 dní) + DPH = 3,94 eur mesačne
Predstavuje sumu ročne 97,48 eur s DPH t.j. priemerne mesačne 8,12 eur s DPH,
Štvrťročne 24,36 eur s DPH.

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 1.1.2013 je 2 299,2 kWh. Náklady za elektrickú energiu budú fakturované samostatne na základe podkladov oddelenia energetiky UMB.

Článok IV. SPÔSOB PLATBY

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **nájomné štvrťročne** vo výške **390,06 €** / nájom 365,70 € + služby 24,36 €/ vždy do desiatich dní prvého mesiaca štvrťroku za štvrťrok, a to prevodným príkazom na účet UMB:
Štátna pokladnica č. ú. 7000095865/8180
konštantný symbol 0308
variabilný symbol 0220121134 (číslo zmluvy).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **poplatok za dodávku elektrickej energie štvrťročne** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa podkladov oddelenia energetiky UMB.
3. 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.
4. Nájomné a faktúry za elektrickú energiu v dohodnutej výške a za dohodnutých podmienok sa nájomca zaväzuje platiť počnúc mesiacom január 2013.

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 požiarным 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 4 vyhotoveniach, z ktorých 2 vyhotovenia 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 Podklady pre výpočet ostatných nákladov
 - príloha č. 3 Preberací protokol
 - príloha č. 4 BOZP a ochrana pred požiarom

V Banskej Bystrici dňa 20.12.2012

V Banskej Bystrici dňa 20.12.2012

Za nájomcu

Ing . Roman Cingel

Za prenajímateľa.....

**Ing. Jozef Mrena,
riaditeľ SÚZ UMB**

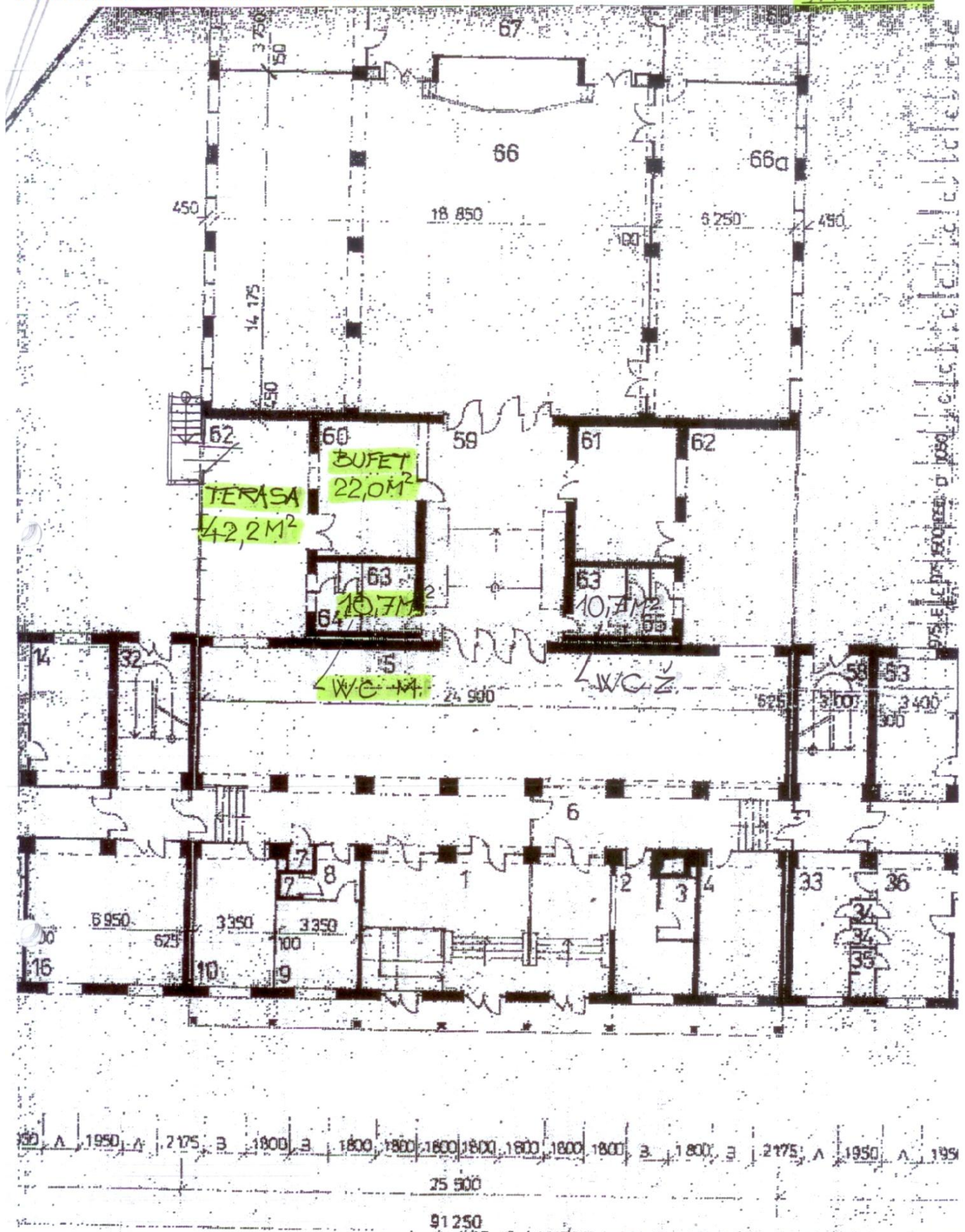
V zmysle zákona č. 546/2010 Z.z.
nadobúda táto zmluva (dodatok) účinnosť

dňa:.....

Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici

podpis poverenej osoby:

Príloha č. 1a ku zmluve č. 01/64/2013



Príloha č. 2 ku zmluve č. 01/64/2013



Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici
Rektorát
Národná 12, 974 01 Banská Bystrica

Výpočet výšky nákladov potrebných pre zabezpečenie dodávok tepla, TUV, SV, El. energie

u krátkodobých nájmov v priestoroch UMB platných od 1.1.2012 bez DPH

Fakulta	Koeficient	Sadzba za spotrebu plynu		Sadzba za spotrebu vody
	osvetlenie ele.energia	Obdobie		voda vyhláška č.397/2003
		Máj - September	Október - Apríl	
		TUV	Teplo	
		kW /m²	€/m²	
K4 Trieda SNP 53 ŠD4	0,01947	0,000512566	0,001186391	0,011550437

Celková výška nákladov na energie a vodu : $N_{celkové} = N_{el. energ.} + N_{spotr. plynu} + N_{spotr. vody} + N_{el. spotrebiče}$ (€)

Vzorec na výpočet spotreby el. energie

$N_{el. energ.} = \text{koeficient osvetlenia} \times \text{plocha prenajatého m}^2 \times \text{počet hodín prenajatého priestoru} \times \text{sadzba za kWh+DPH}$

$N_{el. spotrebiče} = \text{príkon spotrebiča} \times \text{sadzba za kWh} \times \text{počet hodín prenajatého priestoru+DPH}$

Priemerná cena za kWh

/bez DPH/ = 0,141 €

Príkon spotrebičov

Počítač 0,400 kW

Dataprojektor 0,700 kW

Spätný projektor 0,350 kW

Vzorec na výpočet spotreby plynu

$N_{spotr. plynu} = \text{sadzba za spotrebu plynu €/m}^2 \times \text{plocha prenajatého m}^2 \times \text{počet hodín prenajatého priestoru+DPH}$

Vzorec na výpočet spotreby vody

$N_{spotr. vody} = \text{sadzba za spotrebu vody €/os/hod} \times \text{počet hodín prenajatého priestoru} \times \text{počet osôb+DPH}$

Vypracoval : Ing. Jaromír DZÚRIK - vedúci oddelenia energetiky UMB
Schválil : Ing. Pavel GORDAN - vedúci odboru prevádzky UMB
V Banskej Bystrici 26.1.2012

UNIVERZITA MATEJA BELA
v Banskej Bystrici
REKTORÁT
Národná 12
974 01 Banská Bystrica
-20-

Príloha č. 3 k zmluve č.0 1/64/2013

Preberací protokol

**o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu / miestnosti č. 60, 62, 64,31/
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:

- 1 ks bufet /č.60/
- 1 ks mreža bufet /č.60/
- 1 ks terasa /č.62/
- 1 ks mreža terasa /č.62/
- 1 ks Stará kotolňa vnútorné dvere /č.31/
- 1 ks stará kotolňa vonkajší vchod /č.31/

6 ks

V Banskej Bystrici dňa: 2.1.2013

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

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

Príloha č. 4 k zmluve č.0 1/64/2013

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 požiarom 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, požiarom, 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. 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 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 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. 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 2.1.2013

V Banskej Bystrici dňa 2.1.2013

Za nájomcu:
Mgr. Roman Cingel

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