

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

Č. : 10 /2017/1080

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

1. **Prenajímateľ:** Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici
Právnická fakulta
Sídlo: Komenského 20, 974 01 Banská Bystrica
V zastúpení: Mult.Dr.h.c.Prof. JUDr. Mojmir Mamojka, CSc. , dekan

PrF

IČO: 30 232 295
DRČ: 2021109211
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK23 8180 0000 0070 0030 1390

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:** Stanislav Válka- VS
V zastúpení: Stanislav Válka -podnikateľ

Sídlo: Tajov 181 , okres Banská Bystrica
IČO: 33759316

Bankové spojenie: OTP banka, pobočka Banská Bystrica
Číslo účtu: SK27 5200 0000 0000 0244 2515
DIČ: 1020564226
IČ DPH: SK 1020564226

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 podlahovou plochou 149 m² (samostatne využívané priestory) ,ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy.

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 nájomom spojené, a to energie (elektrická energia, voda, dodávka tepla ,odvoz smetí) **vo výške 53,49 Euro a 20% DPH 10,70 Euro spolu 64,19 Euro v čase od 19.6.2017 do 30.9.2017 a vo výške 58,50 Euro a 20% DPH 11,70 Euro ,spolu 70,20 Euro v čase od 1.10.2017 do 30.4.2018 a vo výške 53,49 Euro a 20% DPH 10,70 Euro spolu 64,19 Euro v čase od 1.5.2018 do 18.6.2018.**
3. Úhrady v zmysle tejto zmluvy bude nájomca uhrádzať nasledovne:
 - a) **za nájom a energie mesačne vo výške 180,39 Euro/mesiac v čase od 19.6.2017 do 30.9.2017 a v čase od 1.5.2018 do 18.6.2018. , 189,4Euro za mesiac v čase od 1.10.2017 do 30.4.2018,** vždy do desiatich dní bežného mesiaca na bežný mesiac (prvý krát do 10. 7. 2017 za mesiac jún 2017 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 nájomom 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.
2. **Nájomca sa zaväzuje:**
 - a) obstarávať a uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou a drobnými opravami, vrátane udržiavania priestranstva okolo predmetu nájmu, maľovania miestnosti, 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 nájomom nebytových priestorov .
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. Prenajímateľ 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.

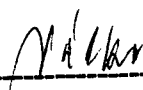
Článok VI.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravených touto zmluvou sa inak riadia príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka a všeobecne platnými právnymi predpismi upravujúcu 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 prenajímateľ ako vlastník 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 19.6.2017.


V Banskej Bystrici 6.6.2017

Za nájomcu:



Stanislav Válka
podnikateľ

Za prenajímateľa:



Mult.Dr.h.c.Prof. JUDr. Mojmír Mamojka,CSc.
Dekan PrF UMB

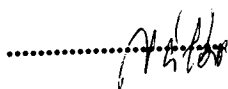
Mateja Bela
Právnická fakulta
Banského 20
01 Banská Bystrica
-3-

K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 10/2017-1080.

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 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 zvaraní, môže byť táto činnosť začatá len na podklade písomného povolenia štatutárneho zástupcu prenajímateľa. Toto povolenie vystavuje splnomocnený zamestnanec prenajímateľa (OPaS UMB). Nájomca ustanovuje požiaru 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 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 dezinsekciiu, tiež maľovanie a čistenie priestorov, ak mu to vyplýva z osobitných hygienických predpisov pre jeho prevádzku.

V Banskej Bystrici 6.6.2017

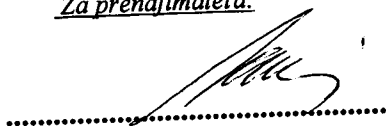
Za nájomcu:



Stanislav Válka

podnikateľ

Za prenajímateľa:



Mult.Dr.h.c.Prof. JUDr. Mojmir Mamojka, CSc.

Dekan PrF UMB

Kalkulácia nákladov na energetické zabezpečenie priestorov "Výdajňa stravy 140 m2" - UMB Pr.F Komenského 20.

Otváracie hodiny:		12,5 hod/tyždeň		priem. mesiac		10,5*4*30/28		53,57 hod.	
Po	10,30-14,00								
Ut	10,30-14,00								
Št	10,30-14,00								
Št	10,30-14,00								
Pi	10,30-14,00								
SPOLU									

Elektrická energia		parametre /kW/	ks (m²)	koef využitie -nosti	Využitie /hod./ týždeň/	mesačná spotreba kWh	náklady na 1 kWh	€ mesiac bez DPH	€ mesiac s DPH
elektrický spotrebič		13,1	1	0,130	3	168,43		21,21	25,45
Umyvadka riadu		2	2	0,3	10	171,43	0,12593427	21,59	25,91
Ohrev pult		0,01947	140	0,2	10	23,36		2,94	3,53
Osvetlenie m.č. 11,45,46,47 a 48						363,22		45,74	54,89
SPOLU									

Spotreba plynu na ÚK a ohrev TUV		Obdobie	Vykurovaná plocha	koef využitie -nosti	Náklady v € na 1 m²/hod	€ mesiac bez DPH	€ mesiac s DPH
Zima		/október - apríl/	140 m²	UK + TUV	0,1	0,0005451	5,494608
Leto		/máj - september/	140 m²	TUV	0,1	0,0002528	2,548224
SPOLU							

Spotreba SV vyhl. č.397/2003		poč. str. jedn.	hod/tyžď.	obsaditeľnosť	€/os/hod.	€ mesiac bez DPH	€ mesiac s DPH
		50	45	0,2		7,26	8,71
Spolu mesačné náklady na energie a SV							
				Obdobie		€ mesiac bez DPH	€ mesiac s DPH
				zima		58,50	70,20
				leto		53,49	64,19

Náklady na energetické zabezpečenie sú stanovené s platnosťou od dátumu vyhotovenia kalkulácie do 31.12.2017 v rozsahu otváracích hodín.
Od 1.1.2018 budú náklady na energetické zabezpečenie aktualizované na základe aktuálnych cien od dodávateľov energií a vody. I

V Banskej Bystrici 5.6.2017

Spracoval: Ing. Jaromír DZÚRIK
ved. odd. energetiky UMB