

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

Č. : 2/2014/1080

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

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

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 požiarным požiadavkám a predpisom súvisiacich s prevádzkou .
6. Nájomca si nenárokuje 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 **1.4.2014** a končí dňom **31.3.2015 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 **.6,98 Euro/m²/rok a 20 % DPH 1,39 Euro/m²/rok spolu 8,37 Euro/m²/rok.**
Ročný nájom za všetky priestory predstavuje po zaokrúhlení sumu **1546,44 Eur a 20% DPH 309,29 Eur spolu 1855,73Eur.**
Mesačný nájom predstavuje sumu 128,87 Euro a 20% PDH 25,77 Eura spolu 154,64 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 nájomom 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 205,50 Euro/mesiac** , vždy do desiatich dní bežného mesiaca na bežný mesiac (prvý krát do 10. 4. 2014 za mesiac apríl 2014 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 upravujúcimi túto oblasť činnosti.
2. Účastníci zmluvy prehlasujú, že jej obsahu porozumeli, táto sa zhoduje s ich slobodne prejavanou 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 1.4.2014.

V Banskej Bystrici 21.3.2014

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

Ing. Karol Boháč
Konateľ

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