

Z M L U V A

o nájme nehnuteľností

č.: 08/2016/OPS-60

uzatvorená podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona
č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií v znení neskorších predpisov,
zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení
vykonávacej vyhlášky č. 121/2002 Z. z., zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov

Článok I.

Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** **Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici**
Sídlo: Národná 12, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD., rektor
Súčasť: **Fakulta politických vied a medzinárodných vzťahov**
Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici
Sídlo: Kuzmányho 1, 974 01 Banská Bystrica
Osoby zodpovedné za plnenie zmluvy:
prof. PhDr. Ján Koper, PhD., dekan fakulty
Mgr. Klaudia Franková, tajomníčka fakulty
Ing. Jaromír Dzúrik, vedúci oddelenia energetiky
IČO: 30 232 295
DIČ: 2021109211 IČ DPH: SK202110921
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: 7000095777/8180
IBAN: SK70 8180 0000 0070 0009 5777
SWIFT: SPSRSKBA
Číslo telefónu: 048/446 1222
Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici zapísaná v Živnostenskom registri
Okresného úradu Banská Bystrica pod č. 601-19538
Registrácia: Verejná vysoká škola podľa zákona 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 len „prenajímateľ“ alebo „UMB“)
- 2. Nájomca:** **Štátna opera**
Sídlo: Národná 11, 974 73 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: PhDr. Rudolf Hromada, riaditeľ
Osoby zodpovedné za plnenie zmluvy: Mgr. Dana Kocianová, vedúca marketingu
PhDr. Viliam Dymo, vedúci UTP
IČO: 35 989 327
DIČ: 2021472123
IČ DPH: ŠO nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu:
IBAN: SK
SK

Štátna opera bola zriadená na základe Rozhodnutie Ministerstva kultúry Slovenskej republiky o zriadení Štátnej opery Banská Bystrica a vydaní jej Zriaďovacej listiny č. MK-1538/1999-1 z 1. júla 1999 v znení Rozhodnutia č. MK 2244/1999-1 z 3. novembra 1999 a Rozhodnutia č. MK 12558/2005 29688 z 21. decembra 2005 a rozhodnutia MK SR o zmene zriaďovacej listiny Štátnej opery č. MK 2768/2010-10/15056 zo dňa 31.1.2011.

(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľností vedených na LV č. 1685, obec Banská Bystrica, k. ú. Banská Bystrica, prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania časť nehnuteľností nachádzajúcich sa na Kuzmányho ulici č. 1 v Banskej Bystrici, v areáli Fakulty politických vied a medzinárodných vzťahov UMB (ďalej len „FPVaMV UMB“), a to:

- a) nehnuteľnosti nachádzajúce sa v budove FPVaMV UMB súpisné číslo 220, postavené na parcele KNC č. 1419/1, ktoré pozostávajú z nasledovných miestností:

<u>Prenajatá miestnosť</u>	<u>celková plocha v m²</u>
miestnosť č. 132	154,76 m ²
miestnosť č. 420	114,45 m ²
miestnosť č. 114	35,06 m ²
miestnosť č. 115	35,03 m ²
miestnosť č. 116	49,28 m ²
miestnosť č. 117	49,45 m ²
miestnosť č. 126	47,00 m ²
S P O L U :	485,03 m²

- b) časť pozemku na parcele KNC č. 1419/2 - zastavané plochy a nádvorcia podľa priloženého náčrtu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Prenajaté nehnuteľnosti budú nájomcovi slúžiť **za účelom uskutočnenia podujatí v rámci prvého ročníka medzinárodného open air festivalu OPERALIA BANSKÁ BYSTRICA 2016.**
 4. **Časový harmonogram** využívania nehnuteľností v rámci predstavení počas trvania tejto zmluvy a **menný zoznam osôb** oprávnených vstupovať do prenajímaných miestností v zmysle bodu 2 a) poskytne nájomca tajomníčke FPVaMV UMB Mgr. Klaudii Frankovej najneskôr **jeden deň pred zahájením podujatia.**

III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 17. 08. 2016 do 24. 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) **odstúpením** prenajímateľa od zmluvy v prípade, že nájomca podstatným spôsobom poruší platné právne predpisy, ktorými sa riadi UMB (zákon č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), alebo interné predpisy FPVaMV UMB (Prevádzkový poriadok a pod.) alebo iné právne predpisy.
3. V prípade nepriaznivého počasia, ktoré by zabránilo uskutočniť demontážne práce v naplánovanom termíne, t. j. dňa 24.08.2016, sa tieto práce posunú na najbližší deň, kedy vzhľadom na poveternostné podmienky, bude možné demontáž vykonať.

IV.

Cena nájmu a platobné podmienky

1. **Cena nájmu** za prenajaté priestory bola stanovená na základe dohody, a to vo výške **1.523,80 €** s DPH (slovom: tisícpäťstodvadsaťtri Eur a osemdesiat centov).
- 1.1 V tejto cene je zahrnutá kalkulácia nákladov súvisiacich s nájmom - prepočtu energií predmetu zmluvy podľa článku II. bod 2. písm. a) tejto zmluvy (v budove FPVaMV UMB súpisné číslo 220, postavenej na parcele KNC č. 1419/1), a to dodávka TÚV, elektrickej energie, vodného a stočného, plynu a iné náklady za služby súvisiace s nájmom nehnuteľností, ktoré bude prenajímateľ nájomcovi poskytovať v súvislosti s touto nájomnou zmluvou.
- 1.2 Cena za dodávku elektrickej energie predmetu zmluvy podľa článku II. bod 2. písm. b) tejto zmluvy uhradí nájomca dodatočne a to na základe skutočného odpočtu elektrickej energie po skončení nájmu podľa tejto zmluvy.
2. **Cenu nájmu** nájomca uhradí **na základe faktúry vystavenej prenajímateľom** na účet prenajímateľa: Štátna pokladnica Bratislava, č. ú.: 7000095777/8180 a je splatná do 21 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Uvedené platí aj pre úhradu ceny za dodávku elektrickej energie na základe skutočného odpočtu elektrickej energie podľa článku IV. bod 1., 1.2 tejto zmluvy.
V prípade, že dátum splatnosti pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, bude dátum splatnosti presunutý na prvý pracovný deň.
3. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry po termíne jej splatnosti, zaplatí nájomca úrok z omeškania podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a v znení § 1 ods. 1 vykonávacieho vládneho nariadenia č. 21/2013 Z. z. k Obchodnému zákonníku.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Prenajímateľ:

- 1. odovzdáva nájomcovi predmet nájmu (nehnuteľnosti) 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 prenajatých priestorov a prípadných zásahov do zariadenia nájomcu aj bez jeho účasti v prípade živelnej pohromy, havárie, požiaru alebo inej hrozacej škody vzniknutej pôsobením „Vyššej moci“ za účelom zabránenia následným škodám. V tomto prípade je prenajímateľ povinný okamžite udalosť telefonicky oznámiť štatutárnemu zástupcovi nájomcu.

B. Nájomca:

1. na svoje náklady zabezpečí zhotovenie dočasnej elektrickej prípojky z rozvádzača RH v suteréne budovy Kuzmányho 1. Elektrická prípojka musí byť vyhotovená v zodpovedajúcej dimenzii, musí byť okrem istiacich prvkov vyzbrojená aj prúdovým chráničom. Na dočasnú elektrickú prípojku zabezpečí nájomca vyhovujúcu elektrickú revíziu. Po ukončení akcie uvedie nájomca rozvádzač RH do pôvodného stavu. Elektromontážne práce môže nájomca vykonávať len prostredníctvom osôb s elektrotechnickou kvalifikáciou v zmysle rozsahu § 22 vyhlášky č. 508/2009 Z. z. Počas napojenia dočasnej prípojky do rozvádzača RH zabezpečí nájomca ostrahu rozvádzača RH ako aj celej elektrickej prípojky.
2. je povinný splniť si všetky prípadné **ohlasovacie povinnosti**, ktoré sa na realizáciu podujatia vzťahujú v zmysle platnej legislatívy,
3. nesmie prenajaté nehnuteľnosti, alebo ich časti dať do podnájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe, vypožičať prenajaté nehnuteľnosti, zriaďiť na ne záložné právo, ani ich inak zaťažovať a nemá prednostné právo na kúpu tohto majetku,
4. sa zaväzuje využívať prenajaté priestory len na dohodnutý účel,
5. nesmie vykonať stavebné úpravy alebo rekonštrukciu nehnuteľností bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
6. **zodpovedá za škody spôsobené užívaním prenajatých nehnuteľností** nájomcom alebo osobami ktoré majú k nájomcovi vzťah. V prípade vzniku takýchto škôd zabezpečí nájomca ich odstránenie na vlastné náklady,
7. 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,
8. 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,
9. **si zabezpečuje na svoje náklady stráženie a poistenie vlastného majetku a zariadenia používaného v prenajatých priestoroch,**
10. je povinný riadne a včas platiť nájomné v dohodnutej výške,
11. je povinný udržiavať poriadok v prenajatých priestoroch a v ich okolí,
12. je povinný užívať priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa,
13. je povinný chrániť majetok v prenajatých priestoroch, s tým že zodpovedá za prípadné poškodenie alebo stratu tohto majetku,
14. 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;
15. nájomca potvrdzuje, že bol riadne oboznámený s obsahom požiarneho poplachového smerníc, umiestnením ohlasovne požiarov, rozmiestnením prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho hydrantu, s požiarneho evakuačným plánom, s únikovými východmi;
 16. zamestnanci nájomcu, ktorí 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,
 17. **je povinný po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal.**

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 zákona 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 v zmysle** § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
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.
3. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto Nájomnú zmluvu a svojím 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 a 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.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha:
Príloha č. 1 - Nákres

V Banskej Bystrici dňa

V Banskej Bystrici dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD.
rektor

PhDr. Rudolf Hromada
riaditeľ