

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov

č.: 10/2018/OPS-117

uzatvorená podľa § 663 až 684 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách ... v znení neskorších predpisov, zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v znení neskorších predpisov, zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici**
Sídlo: Národná 12, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD., rektor
Osoba oprávnená podpisovať zmluvy na základe Splnomocnenia č. sp. 111-2015-R-SR, č. záznamu č. 647/2015 zo dňa 21. januára 2015:
Ing. Ladislav Monček, kvestor
Osoby oprávnené rokovať vo veciach prevádzkovo technických:
Ing. Pavel Gordan, vedúci odboru prevádzky
Ing. Jaromír Dzúrik, vedúci oddelenia energetiky
IČO: 30 232 295,
DIČ: 2021109211,
IČ DPH: SK2021109211
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: IBAN: SK67 8180 0000 0070 0009 5734
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. o zriadení Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici, zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Banská Bystrica pod č. 601-19538.
(ďalej len „prenajíateľ“ alebo „UMB“)
- 2. Nájomca:**
Obchodné meno: **D.P. s.r.o.**
Sídlo podnikania: Mlynská 571/37, 985 52 Divín
Štatutárny orgán: Peter Kovan, konateľ
IČO: 50 919 270
DIČ: 2120525792
IČ DPH: 2120525792
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
IBAN:
Kontakt: 0944 170 001, peter.kovan@centrum.sk
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 32121/S
(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je na základe LV č. 1685 vlastníkom budovy Rektorátu UMB, Národná 12, Banská Bystrica, súpisné č. 739, ktorá je postavená na pozemku č. KNC 1423 – zastavané plochy a nádvoría, katastrálne územie Banská Bystrica.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania:
 - 2.1 **nebytové priestory v Budove** Rektorátu UMB podľa Prílohy č. 1 – Výmera priestorov, a to:
 - jedáleň o výmere 141,92 m²,
 - skladové a manipulačné priestory o výmere 307,98 m²,
 - spoločne využívané priestory o výmere 216,70 m²,
 - 2.2 **vybavenie a zariadenie prenajatých priestorov** podľa Prílohy č. 2 – Inventárny súpis majetku.
3. Prenajaté nebytové priestory budú nájomcovi slúžiť **na účel** poskytovania stravovacích služieb najmä pre zamestnancov a študentov UMB, vrátane akcií zabezpečovaných UMB.
4. Prenajíateľ súhlasí s poskytovaním stravovania a akcií i pre cudzie právnické a fyzické osoby, avšak nie na úkor zamestnancov a študentov UMB a tieto služby nesmú narušiť prevádzkový režim R UMB.

Nájomca je **povinný predkladať prenajíateľovi písomnú žiadosť na odsúhlasenie každej mimoriadnej akcie** v prenajatých priestoroch, ktoré bude realizovať pre cudzie právnické a fyzické osoby. Žiadosti bude predkladať na odsúhlasenie kvestorovi UMB a po odsúhlasení kvestorom UMB ich postúpi na oddelenie energetiky UMB Ing. Jaromírovi Dzuríkovi. Náklady na zabezpečenie týchto akcií budú fakturované podľa kalkulácie energetického zabezpečenia pre krátkodobé nájmy na UMB. Nedodržanie tejto zmluvnej povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie zmluvy.

IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 02.11.2018 do 31.10.2019**.

Doba nájmu môže byť predĺžená len po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu Akademického senátu UMB na nájom nehnuteľnej veci na dobu dlhšiu ako 1 rok (§ 17 zákona č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 13 ods.1 písm. h) s prihliadnutím na § 12 ods. 1 a 2 zákona č.176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií).
2. Nájom dohodnutý touto zmluvou sa skončí:
 - 2.1 **uplynutím doby trvania**, na ktorú bola zmluva uzavretá,
 - 2.2 pred uplynutím dohodnutej doby je možné túto zmluvu ukončiť:
 - a) **písomnou dohodou** zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení zmluvy sa uvedie deň, ku ktorému zmluva skončí,
 - b) **výpoveďou** ktoroukoľvek zmluvných strán. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - 2.3 Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty:
 - a) **jednomesačnú** v prípade, že si nájomca neplní povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a v prípade meškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením za služby súvisiace s nájmom o viac ako 1 mesiac,
 - b) **trojmesačnú** z iných zákonných dôvodov.

V.

Cena nájmu, platobné podmienky a zmluvné sankcie

1. **Cena nájmu** za nebytové priestory vrátane ich vybavenia a zariadenia bola stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle príslušných ustanovení zákona o cenách č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov a v znení jeho vykonávacích predpisov takto:
 - jedáleň o výmere 141,92 m², vo výške 8,00 €/m²/rok bez DPH = 1 135,36 €,
 - skladové a manipulačné priestory o výmere 307,98 m²,
vo výške 6,70 €/m²/rok bez DPH = 2 063,47 €,
 - spoločne využívané priestory o výmere 216,70 m²,
vo výške 5,00 €/m²/rok bez DPH = 1 083,50 €.
2. Ročný nájom spolu je 4 282,33 € bez DPH.
Cenu nájmu bude nájomca uhrádzať **mesačne vo výške 428,23 € s DPH** (356,86 € bez DPH + 71,37 DPH 20 %) na základe tejto zmluvy.
Dohoda o platbách za nájom priestorov – Rozpis platieb na obdobie od 02.11.2018 do 31.10.2019 tvorí Prílohu č. 3 k tejto zmluve.
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na dodávku tepla a TÚV, elektrickej energie, vodného a stočného, plynu, náklady na bežnú údržbu a iné náklady za služby súvisiace s nájomom podľa tejto nájomnej zmluvy (telefón, odvoz smetí a pod.). Úhrada týchto nákladov bude nájomca vykonávať na základe samostatnej fakturácie zo strany prenajímateľa a to **1x za mesiac**. Výpočet refakturovanej ceny energií a vody sa vykoná podľa kalkulácie oddelenia energetiky mesačne, prvý krát za mesiac október 2018. V prípade poruchy merača, bude účtovanie spotreby energie, vody a plynu vykonané na základe priemernej mesačnej spotreby v jednotlivých ročných obdobiach a prihládne sa na novonapojené odbery, resp. spotreby.
4. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
5. V prípade omeškania platieb po lehote ich splatnosti sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť do 30 dní od doručenia písomnej výzvy na zaplatenie, zmluvnú sankciu vo výške 0,05 % z nezaplatennej sumy za každý i začatý deň omeškania. Zaplatením zmluvných sankcií nie je dotknuté právo na náhradu škody spôsobenej omeškáním s plnením predmetu zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:

- 1.1. odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a nájomca ho v takomto stave preberá,
- 1.2. 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,
- 1.3. nezodpovedá za prípadné škody na zariadení nájomcu v prenajatých priestoroch. Evidenciu zariadení vo vlastníctve nájomcu bude viesť nájomca formou vlastných inventárnych súpisov umiestnených v príslušných priestoroch,
- 1.4. má právo za osobnej účasti nájomcu na kontrolu stavu prenajatých priestorov, na kontrolu dodržiavania podmienok nájomnej zmluvy a na vykonanie každoročnej fyzickej inventúry prenajatého majetku,

- 1.5. má výnimočné právo na vniknutie do prenajatého priestoru a na prípadné zásahy do zariadenia nájomcu aj bez jeho účasti v prípade živelnej pohromy, havárie, požiaru alebo inej hroziacej škody vzniknutej pôsobením „Vyššej moci“ za účelom zabránenia následným škodám. V tomto prípade je prenajímateľ povinný okamžite udalosť telefonicky oznámiť nájomcovi a to na čísla uvedené v zapečatenej obálke spolu s kľúčom od prenajatých priestorov, ktorý je na vrátnici prenajímateľa.
- 1.6. umožní parkovanie nájomcu v areáli Rektorátu UMB.

2. Nájomca:

- 2.1. je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s legislatívou verejnej vysokej školy. Je povinný sa riadiť vnútornými predpismi a vnútorným prevádzkovým režimom prenajímateľa,
- 2.2. bude zabezpečovať drobné opravy a bežnú a obvyklú údržbu predmetu nájmu, jeho súčastí a jeho vnútorného vybavenia a zariadenia na svoje náklady. Je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti,
- 2.3. zvlášť prerokuje s prenajímateľom náklady na opravy predmetných priestorov, ak sa vyskytne ich potreba v dôsledku mimoriadnych udalostí, príčiny vzniku škody a zodpovednosť za ich zavinenie,
- 2.4. je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady kontajnery na separovaný odpad, odvoz a likvidáciu odpadu vrátane likvidácie biologicky rozložiteľných odpadov minimálne 1 krát týždenne organizáciou, ktorá spĺňa požiadavky na likvidáciu tohto odpadu v zmysle zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
- 2.5. zabezpečiť na vlastné náklady čistenie priestorov predmetu nájmu, čistiace prostriedky, pracovné odevy a bakteriologické rozborý.
- 2.6. **je povinný zabezpečiť pravidelné dávkovanie ekologických rozpúšťadiel tukov a zamedzenie vypúšťania do kanalizačného systému použitých tukov. Kontrolu prevádzky kanalizačného prečerpávacieho zariadenia je potrebné vykonávať 1 x za dva týždne a septik vyčerpáť minimálne 1 x za pol roka.**
- 2.7. 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. Ak by nájomca prenechal prenajatý majetok alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná,
- 2.8. sa zaväzuje využívať prenajaté priestory len na dohodnutý účel,
- 2.9. nesmie vykonať stavebné úpravy alebo rekonštrukciu priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- 2.10. 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 alebo vzniknutú škodu v plnom rozsahu uhradiť,
- 2.11. si zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku a zariadenia používaného v prenajatých priestoroch,
- 2.12. je povinný riadne a včas platiť nájomné a ostatné platby v dohodnutých výškach,
- 2.13. je povinný užívať priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa,
- 2.14. nájomca je ďalej povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany, hygienické a ekologické predpisy týkajúce sa činností, ktoré

bude vykonávať a ďalšie právne predpisy súvisiace s nájmom nebytových priestorov a zabezpečuje bezpečnosť v zmysle citovaných predpisov 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 v znení vykonávacej vyhl. č. 121/2002 Z. z.,

Zodpovedá v plnom rozsahu za všetky škody, ublíženia na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov,

- 2.15. v prípade kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a havárií je povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, vody, tepla a pod.),
- 2.16. je povinný odovzdať pre prípad ohrozenia osôb a majetku prenajímateľovi jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke. V prípade otvorenia tejto obálky je prenajímateľ povinný spísať zápisnicu s uvedením dôvodu jej otvorenia,
- 2.18. zabezpečuje na svoje náklady nevyhnutné revízie vyhradených zariadení a rozvodov.
- 2.19. je povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať prenajatý priestor a svoje zariadenie mimo majetku prenajímateľa. Ďalej je povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škodou vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia je nájomca povinný nahradiť.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto 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. povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu, ako aj jednotlivé faktúry vyplývajúce z tejto zmluvy a svojim podpisom dáva súhlas na zverejnenie v plnom rozsahu. Za zverejnenie tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv zodpovedá prenajímateľ, ako osoba povinná v zmysle citovaného zákona.
3. Zmluva môže byť **zmenená alebo doplnená** len po vzájomnej dohode písomnými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
4. Ostatné právne vzťahy výslovne touto zmluvou neupravené sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená 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. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom a ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane 2 rovnopisy a prenajímateľ dostane 2 rovnopisy. Každé vyhotovenie má hodnotu originálu.

7. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
Príloha č. 1 - Výmera priestorov
Príloha č. 2 - Inventúrny súpis hnutel'ného majetku
Príloha č. 3 - Dohoda o platbách

V Banskej Bystrici dňa

V Banskej Bystrici dňa

Prenajímateľ:
Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici

Nájomca:
D.P. s.r.o.

.....
Ing. Ladislav Monček,
kvestor UMB

.....
Peter Kovan
konateľ

V zmysle zákona nadobúda
táto zmluva účinnosť
dňa:.....
Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici
podpis poverenej osoby:

Príloha č. 3

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 10/2018/OPS-117

Dohoda o platbách za prenájom priestorov – opakované dodanie služby FAKTÚRA

Rozpis platieb je platný od 02. 11. 2018 do 31. 10. 2019

- | | |
|---|--|
| 1. Dodávateľ služieb (prenajímateľ):
Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici
Národná 12, 974 01 Banská Bystrica
974 01 Banská Bystrica
IČO: 30 232 295
DIČ: 2021109211
IČ DPH: SK2021109211
Bankové spojenie:
Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK67 8180 0000 0070 0009 5734
Zapísaný v živnostenskom registri
974 05 Banská Bystrica
Č. Žo-2002/04424/00002/2DM
Č.ŽR 601-19538 | Odberateľ služieb (nájomca):
D.P. s.r.o.
Mlynská 571/37, 985 52 Divín

50 919 270
DIČ: 20120525759
IČ DPH: SK20120525759

Zapísaný v Obchodnom registri
Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sro, vložka číslo: 32121/S |
|---|--|

2. Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 10/2018/OPS-117 stanovila opakované platby za nájom nebytových priestorov na obdobie od 02.11.2018 do 31.10.2019 nasledovne:

Dátum dodania	Dátum splatnosti	VS Úhrady	Základ dane v EUR	Z toho energie	Sadzba DPH	Výška dane celkom EUR	Úhrada spolu EUR
30.11.2018	14.11.2018	102018117	356,86	Samostatné fakturácie	20 %	71,37	428,23
31.12.2018	14.12.2018	102018117	356,86		20 %	71,37	428,23
31.01.2019	14.01.2019	102018117	356,86		20 %	71,37	428,23
28.02.2019	14.02.2019	102018117	356,86		20 %	71,37	428,23
31.03.2019	14.03.2019	102018117	356,86		20 %	71,37	428,23
30.04.2019	14.04.2019	102018117	356,86		20 %	71,37	428,23
31.05.2019	14.05.2019	102018117	356,86		20 %	71,37	428,23
30.06.2019	14.06.2019	102018117	356,86		20 %	71,37	428,23
31.07.2019	14.07.2019	102018117	356,86		20 %	71,37	428,23
31.08.2019	14.08.2019	102018117	356,86		20 %	71,37	428,23
30.09.2019	14.09.2019	102018117	356,86		20 %	71,37	428,23
31.10.2019	14.10.2019	102018117	356,86		20 %	71,37	428,23

3. Dátumom dodania je posledný kalendárny deň mesiaca, v ktorom je služba dodávaná za kalendárny mesiac za dohodnutú sumu protihodnoty.
4. Rozpis platieb je platný od 02.11.2018 do 31.10.2019. Odberateľ je povinný uhrádzať platby vo výške podľa tohto rozpisu, vždy k 14. dňu príslušného kalendárneho mesiaca až do doby, kým nedôjde k úprave výšky platieb, prípadne splatnosti.
5. Predpísanú platbu realizujte do dátumu splatnosti v mesiaci v ktorom je splatná.
6. V prípade, že dátum splatnosti pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, bude dátum splatnosti presunutý na prvý pracovný deň.

V Banskej Bystrici dňa:

Vypracovala: Eva Guzlejová,
referentka OPSaVK UMB