

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

č. 05/2019/OPS-51

uzatvorená podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

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
Osoby oprávnené rokovať vo veciach prevádzkovo technických:
Ing. Pavel Gordan, vedúci odboru prevádzky
Ing. Jaromír Dzúrik, vedúci oddelenia energetiky
dekan Pedagogickej fakulty
IČO: 30 232 295
DIČ: 2021109211 IČ DPH: SK2021109211
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK67 8180 0000 0070 0009 5734
Kontakty: Ing. Pavel Gordan, t. č.: 048/446 1177, mobil: 0908 909 056,
e-mail: pavel.gordan@umb.sk
Ing. Jaromír Dzúrik, t. č.: 048/446 5700, mobil: 0907 888 680,
e-mail: jaromir.dzurik@umb.sk
Registrácia: Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici zapísaná
v Živnostenskom registri Okresného úradu Banská Bystrica pod č. 601-19538.
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 „prenajíateľ“ alebo „UMB“)
- 2. Nájomca:** **Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky**
Sídlo: Tajovského 28B, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: Ing. Martin Lakanda, generálny riaditeľ
IČO: 17 058 520
DIČ: 2021526188 IČ DPH: S2021526188
Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR
IBAN: SK35 8180 0000 0070 0039 0899
Kontaktná osoba: Ing. Drahomíra Lutovská, e-mail: drahomira.lutovska@sopsr.sk,
048/472 20 52
Registrácia: Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky zapísaná v
Živnostenskom registri Okresného úradu Banská Bystrica pod č. 620-27734.
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

Článok 1 Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - neobytnej budovy súpisné číslo 4041, postavenej na parcele 1425/5 o výmere 1338 m², ktorá je vedená na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálnom odbore, katastrálne územie Sásová.
2. Táto nehnuteľnosť sa nachádza v Banskej Bystrici na Ružovej ulici č. 14.
3. V predmetnej budove v súčasnosti pôsobí Súkromná základná škola, ktorá užíva časť priestorov prenajímateľa na základe samostatnej nájomnej zmluvy.
4. Správcom objektu v ktorej sa predmetná nehnuteľnosť nachádza je Pedagogická fakulta UMB (ďalej len PF UMB).
5. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi na užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa na 2. podlaží vyššie uvedenej budovy, a to:

miestnosť č. 214	chodba o výmere	22,71 m ² ,
	(polovičná výmera so spoločne využívaných priestorov)	
miestnosť č. 215	kancelária o výmere	19,15 m ² ,
miestnosť č. 216	kancelária o výmere	19,42 m ² ,
miestnosť č. 219	kancelária o výmere	19,20 m ² ,
miestnosť č. 220	kancelária o výmere	19,08 m ² ,
miestnosť č. 230	predsieň WC o výmere	1,43 m ² ,
miestnosť č. 231	WC o výmere	1,35 m ² ,
miestnosť č. 232	predsieň WC o výmere	3,75 m ² ,
<u>miestnosť č. 233</u>	<u>WC o výmere</u>	<u>21,89 m²,</u>
Celková výmera prenajímaných priestorov je		127,89 m ² .

Výber z projektu tvorí Prílohu č. 1 k tejto Zmluve.
6. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že prenajímaná budova nie je poistená.
7. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory za účelom prevádzkovania **kancelárií**.

Článok 2 Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.07.2019 do 30.06.2020**.
2. 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 verejnoprávných inštitúcií). Žiadosť o predĺženie doby nájmu predkladá nájomca prenajímateľovi minimálne 6 mesiacov pred uplynutím doby trvania nájmu.
3. Nájom dohodnutý touto zmluvou sa skončí:
 - 3.1 **uplynutím doby trvania**, na ktorú bola Zmluva uzavretá,
 - 3.2 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) **písomnou výpoveďou** ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Pre účely tejto Zmluvy si zmluvné strany, v prípade ukončenia Zmluvy výpoveďou, dohodli 1-mesačnú výpovednú dobu, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

Článok 3

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Výška nájomného bola určená podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, dohodou zmluvných strán takto:
 - 1.1. **Nájom priestorov vo výške 80,00 € bez DPH/mesiac.**
 - 1.2. Mesačné preúčtovanie nákladov na spotrebu elektrickej energie, zemného plynu a vodného – stočného samostatnou mesačnou fakturáciou zo strany prenajímateľa
 - 1.2.1. Elektrická energia podľa odpočtu samostatného podružného merača poníženú o mesačnú spotrebu /45,6 kWh/ komunikačného uzla UMB m.č. 218.
 - 1.2.2. Zemný plyn – paušálne náklady na spotrebu zemného plynu 38,05 € bez DPH /mesiac (kalkulácia nákladov na energetické zabezpečenie tvorí Prílohu č.2 k tejto Zmluve).
 - 1.2.3. Vodné – stočné – podľa odpočtu samostatného podružného merača
2. **Nájomné vrátane paušálnej ceny** za energie bude nájomca uhrádzať **mesačne vo výške 141,66 €** (80,00 € bez DPH + 38,05 € bez DPH = 118,05 + 20 % DPH 23,61 €), vždy do 14. dňa bežného kalendárneho mesiaca na bežný kalendárny mesiac, a to prevodným príkazom na základe tejto Zmluvy na účet prenajímateľa. Dohoda o platbách na obdobie od 01.07.2019 do 30.06.2020 tvorí Prílohu č. 3 k tejto Zmluve. **Cenu za elektrickú energiu a za spotrebu vody** bude nájomca uhrádzať na základe doručenej faktúry so splatnosťou **30 dní**.
3. Ročné nájomné bude v prípade predĺženia doby nájmu vždy od 1.4. nasledujúceho roka upravené **o mieru ročnej inflácie** zverejňovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky oproti výške nájmu za prechádzajúci rok. Takáto úprava výšky nájomného bude predmetom samostatného dodatku k tejto Zmluve. Prenajímateľ si ďalej **vyhradzuje právo** úpravy ceny v prípade významných zmien na trhu prenájmov resp. energii. Takáto úprava výšky nájomného bude predmetom samostatného dodatku k tejto Zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa. Záväzok nájomcu bude splnený pripísaním platenej sumy na účet prenajímateľa v jeho peňažnom ústave.
5. Ak nájomca nevykoná úhradu nájomného včas, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok za oneskorenú úhradu nájomného vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok 4

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať nájomcovi riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Ide o tieto služby:
 - a) sprístupnenie dodávky elektrickej energie,
 - b) zabezpečenie vykurovania vnútorných priestorov,
 - c) sprístupnenie dodávky pitnej vody,
 - d) odvádzanie odpadových vôd do verejných kanalizácií.
2. Ďalšie služby ako napríklad telekomunikačné služby, odvoz komunálneho odpadu, čistenie objektu a jeho okolia a pod. **si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.**

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že nebytový priestor v takomto stave preberá. Zároveň preberá **aj kľúče od prenajímaných miestností**.
2. Prenajíateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na vnútornom vybavení nebytového priestoru nájomcu.
3. Prenajíateľ 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 prenájomca povinný okamžite udalosť telefonicky oznámiť nájomcovi na vyššie uvedený telefónny kontakt. Náhradné kľúče od prenajímaných priestorov sa nachádzajú u Mgr. Beaty Filovej, referentky Ekonomického odboru UMB, Národná 12, Banská Bystrica.
4. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
5. Nájomca berie na vedomie, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca, nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy nebytového priestoru. Prenajíateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od predloženia žiadosti o vykonanie stavebných úprav v prenajatých priestoroch nájomcom poskytnúť písomné stanovisko so súhlasom alebo s taxatívne vymenovanými dôvodmi nesúhlasu v prípade zamietavého stanoviska.
6. Nájomca nie je oprávnený robiť žiadne zásahy do inštalovanej kabeláže.
7. Nájomca berie na vedomie, že si poistenie majetku vneseného do priestorov svojej prevádzky, proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate, ako aj poistenie zodpovednosti z prevádzky svojej činnosti, dojedná sám na vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody spôsobené jeho vlastnou činnosťou, činnosťou zamestnancov alebo ďalších osôb nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch v súvislosti s jeho činnosťou. Zamestnanci nájomcu a fyzické osoby, ktoré sa budú pohybovať v prenajatých objektoch s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov prenájomca, ktoré nie sú súčasťou prenajatého priestoru, okrem verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov. Vyznačenie prenajatých priestorov s označením vstupov zabezpečí nájomca.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za všetky škody, resp. ublíženia na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku s užívaním predmetu nájmu.
10. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájomcaovi každú zmenu týkajúcu sa využitia nebytového priestoru, resp. skutočností, ktoré majú priamy dopad na ustanovenia tejto zmluvy.
11. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti umožniť prenájomcaovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do prenajatého priestoru za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcaovi potrebu veľkých opráv (napr. havária vodovodného potrubia a pod.), ktoré má prenájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla. Drobné opravy, opravy výmenným spôsobom, bežnú údržbu objektu, ako aj odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení v zmysle vyhl. č. 508/2009 Z. z. bude nájomca vykonávať na vlastné náklady.
13. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

14. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií ... v znení neskorších predpisov, nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky a nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
15. Nájomca je v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, zodpovedný za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v prenajatých priestoroch.
16. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu nebytového priestoru a celého objektu a zaväzuje sa vykonať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. V zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení je povinný zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch.
17. Nájomca je povinný v prípade havárií ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod elektriny, vody, tepla a pod.).
18. Nájomca je pri vstupe do areálu, v ktorom sa prenajímaný objekt nachádza, povinný rešpektovať osobitný vnútorný režim prenajímateľa. Vstup vozidiel zamestnancov nájomcu, resp. ďalších osôb do objektu je povolený cez hlavnú vrátnicu len na základe preukazu vystaveného správcom areálu s tým, že parkovanie motorových vozidiel je povolené len v blízkom okolí predmetného objektu, aby neboli obmedzované parkovacie miesta, ktoré prináležia k ďalším objektom v areáli.

Článok 6

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. 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 (ďalej len „CRZ“).
3. 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.
4. Za zverejnenie tejto Zmluvy v CRZ zodpovedá prenajímateľ, ako osoba povinná v zmysle citovaného zákona.
5. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve dojednané inak, riadi sa táto Zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto Zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k Zmluve.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
8. Táto Zmluva sa vyhotovuje v troch (3) rovnopisoch, s určením dva (2) rovnopisy pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu. Každý rovnopis má hodnotu originálu.

9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je:

Príloha č. 1 - Výber z projektu

Príloha č. 2 – Kalkulácia nákladov na energetické zabezpečenie

Príloha č. 3 - Dohoda o platbách za prenájom priestorov

V Banskej Bystrici dňa

V Banskej Bystrici dňa

Za prenajímateľa:

Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici

Za nájomcu:

Štátna ochrana prírody SR

doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD.,
rektor UMB

Ing. Martin Lakanda,
generálny riaditeľ

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