

Zmluva o nájme nebytových priestorov

číslo 02/2024/OPS-06

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. ust. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Názov: **Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici**
Sídlo: Národná 12, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD., rektor
Osoba oprávnená na podpis Zmluvy: Ing. Radovan Lapuník, MBA, kvestor
na základe Splnomocnenia č. sp.: REK/1148/2022/109-SR, č. z.: REK/3571/2022 zo dňa 2.11.2022
Osoby oprávnené rokovať vo veciach prevádzkovo technických:
, kvestor
, vedúci oddelenia energetiky
IČO: 30 232 295
DIČ : 2021109211
IČ DPH: SK 2021109211
Bankové spojenie:
IBAN:
Právna forma: 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
Registrácia: Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici registrovaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Banská Bystrica pod. č. 601/19538
(ďalej len „Prenajímateľ“ alebo „UMB“)

2. Nájomca:

Názov: **Young s.r.o.**
Sídlo: Slánska 29/6, 082 12 Kapušany
Štatutárny orgán: Ing. Igor Revay, konateľ
Ing. Martin Havran, konateľ
Osoba oprávnená na podpis Zmluvy: Ing. Igor Revay, konateľ
IČO: 47 534 664
DIČ: 2023945825
IČ DPH: SK2023945825
Bankové spojenie:
IBAN:
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným
Registrácia: zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 29367/P
Kontakt:
(ďalej len ako „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej len ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „Zmluvná strana“)

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je na základe LV č. 1685 pre obec Banská Bystrica, k.ú. Banská Bystrica vlastníkom budovy Ekonomickej fakulty UMB, Tajovského 10, Banská Bystrica, súpisné číslo budovy 413, ktorá je postavená na KN parcele č. 2475/5, zastavané plochy a nádvoria. Budova je vo vlastníctve UMB a v správe Ekonomickej fakulty UMB.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do **odplatného užívania** časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa v budove Ekonomickej fakulty UMB, Tajovského 10, Banská Bystrica, a to takto:
 - a) telocvičňa s výmerou 137,25 m²,
 - b) šatňa s výmerou 25,99 m²,
 - c) WC s výmerou 18,51 m²,t. j. nebytový priestor s príslušenstvom s celkovou výmerou 181,75 m² (ďalej aj ako **„predmet nájmu“**).
3. Prenajaté nebytové priestory budú Nájomcovi slúžiť **na účel: realizácia športových aktivít**.
4. Využívanie telocvične bude realizované v čase, keď túto Prenajímateľ nevyužíva pre svoje vlastné športové aktivity.
5. **Nájomca s Prenajímateľom sa vzájomne dohodli na harmonograme využívania telocvične, a to v dňoch od pondelka do štvrtku v čase od 17.00 hod. do 20.30 hod.** Nájomca nemá právo využívať tieto priestory nad rámec dohodnutého harmonogramu.
6. Nájomca svojou činnosťou nesmie narušiť vyučovací proces UMB.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy sa dojednáva na dobu **určitú v trvaní od 01.02.2024 do 31.01.2025, a to s výnimkou obdobia mesiacov júl 2024 a august 2024**, počas ktorých Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu a Prenajímateľ nemá povinnosť umožniť Nájomcovi užívanie predmetu nájmu v rozsahu a za podmienok dohodnutých podľa tejto Zmluvy, na tom sa Zmluvné strany výslovne dohodli.
2. Doba nájmu **môže byť** predĺžená len po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu Správnej rady UMB na nájom nehnuteľnej veci na dobu dlhšiu ako 1 rok (§ 17 ods. 1 zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 13 ods. 1 písm. h) a s prihliadnutím na § 12 ods. 1 a 2 zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov). Žiadosť o predĺženie doby nájmu predkladá Nájomca Prenajímateľovi minimálne **6 mesiacov pred uplynutím doby trvania nájmu**.
3. Nájom dojednaný touto Zmluvou sa skončí:
 - a) **uplynutím doby**, na ktorú bola táto Zmluva uzavretá,
 - b) **dohodou** Zmluvných strán ku ktorémukoľvek dohodnutému dňu, ktorá musí mať písomnú formu,
 - c) **výpoveďou** s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
 - d) **odstúpením** Nájomcu od Zmluvy v prípade, že Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej priestory, ktoré sú predmetom Zmluvy prenajal. V tomto prípade je Nájomca povinný vopred písomne oznámiť odstúpenie Prenajímateľovi najneskôr jeden mesiac pred plánovaným ukončením nájmu.

Článok IV. Cena nájmu a platobné podmienky

1. Cena nájmu za prenajaté priestory bola stanovená dohodou Zmluvných strán v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších

- predpisov a to vo výške **1250 € (slovom: tisícdvestopäťdesiat eur)** za celú dobu trvania nájmu.
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (elektrická energia, vodné a stočné, TÚV, plyn ÚK). Oddelenie energetiky UMB stanovilo paušálnu mesačnú spotrebu elektrickej energie 234,42 kWh, paušálnu mesačnú spotrebu za vodu 3,02 m³, paušálnu mesačnú spotrebu zemného plynu na ústredné kúrenie (ÚK) 10,63 m³ a paušálnu mesačnú spotrebu zemného plynu na dodávku teplej úžitkovej vody (TÚV) 3,60 m³ na základe prepočtov podľa Prílohy č. 1 – „Stanovenie paušálov“, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. Nájomca bude vykonávať úhradu týchto nákladov na základe samostatnej fakturácie zo strany Prenajímateľa, a to raz mesačne podľa kalkulácie oddelenia energetiky UMB. Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude fakturovaná podľa aktuálnych cien fakturovaných Prenajímateľovi od dodávateľov energií do 15. dňa nasledujúceho mesiaca podľa Prílohy č. 2 – „Krycí list energetického zabezpečenia krátkodobého nájmu“, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude fakturovaná prvýkrát za mesiac február 2024 v marci 2024.
 3. **Cenu nájmu vo výške 1250 € (slovom: tisícdvestopäťdesiat eur) Nájomca uhradí na základe tejto Zmluvy v dvoch splátkach, a to prvú splátku vo výške 625 € (slovom: šesťstodvadsaťpäť eur) najneskôr do 10.06.2024 a druhú splátku vo výške 625 € (slovom: šesťstodvadsaťpäť eur) najneskôr do 10.12.2024.**
 4. **Cenu** za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude Nájomca uhrádzať v zmysle faktúry vystavenej ekonomickým oddelením UMB, a to bezhotovostným prevodom na číslo účtu Prenajímateľa a podľa doby splatnosti uvedenej na faktúre.
 5. Ak Nájomca nevykoná úhradu nájomného alebo úhradu za služby s nájmom spojené včas, je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi úrok za oneskorenú úhradu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Prenajímateľ:**
 - 1.1 odovzdáva Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a Nájomca ich v takomto stave preberá,
 - 1.2 umožní Nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečí mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
 - 1.3 prehlasuje, že na predmete nájmu neviazu 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,
 - 1.4 nezodpovedá za prípadné škody na osobách a zariadení Nájomcu v prenajatých priestoroch. Prípadné škody bude Nájomca znášať na vlastné náklady,
 - 1.5 **má právo za osobnej účasti Nájomcu na kontrolu stavu prenajatých priestorov a kontrolu dodržiavania podmienok Zmluvy, najmä z titulu využívania priestorov tretími osobami v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy,**
 - 1.6 má výnimočné právo vniknutia do prenajatého priestoru a prípadných zásahov do zariadenia Nájomcu aj bez jeho účasti v prípade živelných 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 prostredníctvom osoby oprávnenej rokovať vo veciach prevádzkovo technických.
2. **Nájomca:**
 - 2.1 **nesmie prenajaté priestory alebo ich časti, dať do podnájmu alebo iného užívania ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe, vypožičať prenajatý majetok, zriadiť naň záložné právo, ani ho inak zaťažovať a nemá prednostné právo na kúpu tohto majetku,**
 - 2.2 sa zaväzuje využívať prenajaté priestory len na dohodnutý účel,
 - 2.3 zamestnanci Nájomcu a fyzické osoby, ktoré sa budú pohybovať v prenajatých objektoch s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov Prenajímateľa, ktoré nie sú súčasťou prenajatého priestoru, okrem verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov a mimo doby podľa odsúhlaseného harmonogramu. Nájomca je pri vstupe do užívaných priestorov povinný rešpektovať osobitný vnútorný predpis Prenajímateľa.

- 2.4 nesmie vykonať stavebné úpravy alebo rekonštrukciu priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
- 2.5 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,
- 2.6 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,
- 2.7 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,
- 2.8 je povinný riadne a včas platiť nájomné a ostatné platby v dohodnutých výškach,
- 2.9 je povinný udržiavať poriadok v prenajatých priestoroch a v jeho okolí,
- 2.10 je povinný užívať priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku Prenajímateľa,
- 2.11 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 požiarom v znení neskorších predpisov.

Článok VI. Ďalšie dojednania

- 1. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať kľúčový režim platný v pôsobnosti Ekonomickej fakulty UMB.
- 2. Nájomca sa zaväzuje dať telocvičňu a šatňu po tréningu, resp. súťaži do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- 3. Za zabezpečenie dozornej a technickej služby je zodpovedný Nájomca.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán a účinnosť v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov.
- 2. Nájomca berie na vedomie povinnosť Prenajímateľa zverejniť túto Zmluvu a jednotlivé faktúry vyplývajúce z plnenia tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 3. Nájomca týmto dáva súhlas na zverejnenie tejto Zmluvy ako aj jednotlivých faktúr vyplývajúcich z jej plnenia.
- 4. Zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len po vzájomnej dohode písomnými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami Zmluvných strán.
- 5. Ostatné právne vzťahy výslovne touto Zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, jeho vykonávacími predpismi a ostatnými všeobecne záväznými 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, na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne vlastnoručne podpísali.
- 7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
 - 7.1. Príloha č. 1 - Stanovenie paušálov
 - 7.2. Príloha č. 2 - Krycí list energetického zabezpečenia krátkodobého nájmu

8. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, dve (2) pre Nájomcu a dve (2) pre Prenajímateľa. Každé vyhotovenie má hodnotu originálu.

V Banskej Bystrici, dňa

V Kapušanoch, dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
Ing. Radovan Lapuník, MBA
kvestor

.....
Ing. Igor Revay
konateľ