

Zmluva o nájme nebytových priestorov (ďalej len „nájomná zmluva“)

č. 33/2024/101

uzatvorená podľa § 663 až 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I.

ZMLUVNÉ STRANY

- Prenajímateľ:** Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici
Sídlo: Národná 12, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD., rektor
Súčasť/fakulta: Ekonomická fakulta Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici
Tajovského 10, 975 90 Banská Bystrica
Osoba oprávnená podpísať zmluvu: Ing. Michal Mešťan, PhD., dekan na základe Splnomocnenia zo dňa 18.12.2023
Osoba oprávnená rokovať/osoba zodpovedná za plnenie zmluvy:
Ing. Michal Mešťan, PhD., dekan
Osoby oprávnené rokovať vo veciach prevádzkovo technických:
Ing. Jaromír Dzúrik, vedúci oddelenia energetiky
Ing. Michal Mešťan, PhD., dekan
IČO: 30232295
DIČ: 20211 09211
IČ DPH: SK2021109211
Bankové spojenie:
IBAN:
Registrácia: Živnostenský register Okresného úradu Banská Bystrica,
číslo živnostenského registra: 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. o zriadení Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici.

(ďalej len „prenajímateľ“)

- Nájomca:** GREMAK, s.r.o.
Sídlo: Ul. Československej armády 17, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: Ján Kováčik, konateľ
Osoba oprávnená podpísať zmluvu: Ján Kováčik, konateľ
IČO: 51436604
DIČ: 2120688933
IČ DPH: SK2120688933
Bankové spojenie:
IBAN:
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 33664/S

(ďalej len „nájomca“, prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo „zmluvná strana“)

Článok II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi, ako správca nehnuteľnosti vo vlastníctve Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici (ďalej aj ako „UMB“). Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy Ekonomickej fakulty UMB, Tajovského 10, Banská Bystrica, postavenej na parcele registra „C“ č. 2475/5, súpisné č. 413, ktorá je vedená Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom na LV č. 1685, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory o celkovej výmere **106 m²** nachádzajúce sa na Tajovského ulici č. 10 v Banskej Bystrici, miestnosť **č. S26 a S27** v suteréne hlavnej budovy fakulty.
3. Predmetom nájomnej zmluvy je nájom vyššie uvedených priestorov, ktoré budú nájomcovi slúžiť za účelom **výroby hotových pokrmov, rýchleho občerstvenia a kaviarenských služieb** (ďalej len „**predmet nájmu**“) pre interných aj externých študentov, zamestnancov Ekonomickej fakulty Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici, ako aj nájomcov, ktorí sú v nájomnom vzťahu s Ekonomickou fakultou Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici.

Článok III. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, začína dňom **1. 1. 2025** a končí dňom **31.12.2025**.
2. Doba nájmu môže byť predĺžená len po udelení predchádzajúceho 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 spojení s ust. § 12 ods. 1, 2 a ust. § 13 ods. 1 písm. h) 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).
Žiadosť o predĺženie doby nájmu predkladá nájomca prenájomateli minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby trvania nájmu.
3. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí:
3.1 uplynutím doby, na ktorú bola táto nájomná zmluva uzavretá.
3.2 Pred uplynutím dojednanej doby je možné túto nájomnú zmluvu ukončiť:
 - a) **písomnou dohodou** obidvoch zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení nájomnej zmluvy sa uvedie deň, ku ktorému nájomná zmluva skončí.
 - b) **výpoveďou** ktoroukoľvek zo zmluvných strán, a to zo zákonných dôvodov. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty:
 - jednomesačnú v prípade, že si nájomca neplní povinnosti vyplývajúce mu z tejto nájomnej zmluvy a v prípade meškania nájomcu s platením nájomného alebo služieb s nájomom spojených o viac ako 1 mesiac,
 - trojmesačnú z iných dôvodov.

Článok IV. CENA NÁJMU

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 v znení jeho vykonávacích predpisov, a to:
 - a) nájom vo výške **145,- € s DPH/mesiac** (slovom stoštyridsaťpäť eur)

b) náklady za služby s nájomom spojené (spotreba elektrickej energie, spotreba zemného plynu na výrobu tepla a náklady na vodné a stočné) budú účtované na základe kalkulácie Krycieho listu nájmu, ktorý bude tvoriť prílohu faktúry, podľa aktuálnych cien fakturovaných prenajímateľovi od dodávateľov energií.

Článok V. SPÔSOB ÚHRADY

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájom **mesačne** vo výške **145,- € s DPH** (ZD 117,89,- €, 23% DPH 27,11,- €) vždy do 15. dňa v príslušnom mesiaci za bežný mesiac, a to na **základe tejto nájomnej zmluvy** na účet prenajímateľa uvedený v Článku I. zmluvy, variabilný symbol **332024101** (číslo nájomnej zmluvy.)
2. Náklady s nájomom spojené – energie bude nájomca uhrádzať **mesačne** po ukončení mesiaca za predchádzajúci mesiac na **základe faktúry** zo strany prenajímateľa prevodným príkazom na účet prenajímateľa.
3. V prípade skončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená, patrí prenajímateľovi pomerná časť ceny nájmu a služieb s nájomom spojených dojednanej pri podpise zmluvy, resp. v rámci jej dodatkov.
4. Pre prípad nezaplatenia nájomného alebo nákladov spojených s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu nájomcom v lehote dohodnutej v tejto zmluve dojednávajú zmluvné strany zmluvnú pokutu vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

Článok VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ:

- 1.1. odovzdáva nájomcovi predmet nájmu (nebytové priestory) v stave spôsobilom na užívanie a nájomca ich 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 osobách a zariadení nájomcu v prenajatých priestoroch. Prípadné škody bude nájomca znášať na vlastné náklady,
- 1.4. má právo za osobnej účasti nájomcu na kontrolu stavu prenajatých priestorov a kontrolu dodržiavania podmienok nájomnej zmluvy,
- 1.5. má výnimočné právo vniknutia do prenajatého priestoru a prípadných zásahov do zariadenia nájomcu aj bez jeho účasti v prípade živelnnej 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 nájomcovi.

2. Nájomca:

- 2.1 nesmie prenajaté priestory alebo ich časti dať do podnájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe, vypožičať prenajatý majetok, zriadiť naň záložné právo, ani ho inak zaťažovať a nemá prednostné právo na kúpu tohto majetku, zároveň sa nájomca zaväzuje využívať prenajaté priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve,
- 2.2 nesmie vykonať stavebné úpravy alebo rekonštrukciu priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- 2.3 zodpovedá za škody spôsobené s užívaním prenajatého majetku nájomcom alebo osobami, ktoré majú k nájomcovi vzťah, v prípade vzniku takýchto škôd zabezpečiť nájomca ich odstránenie na vlastné náklady,

- 2.4 ak sa vyskytne potreba opráv predmetných priestorov v dôsledku mimoriadnych udalostí, prerokujú sa náklady na tieto opravy, príčiny vzniku škody a zodpovednosť za zavinenie zvlášť,
- 2.5 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,
- 2.6 v prípade použitia vlastných el. spotrebičov zodpovedá za ich prevádzku v zmysle vyhl. Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia a príslušných STN. Bežné opravy a údržbu svojich zariadení si vykoná nájomca sám na svoje náklady. Nájomca bude svoje zariadenia udržiavať v riadnom a prevádzkyschopnom stave a 1-krát ročne zabezpečí povinnú STN kontrolu, ktorou preukáže, že používané zariadenia spĺňajú bezpečnostnú normu,
- 2.7 si zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku a zariadenia používaného v prenajatých priestoroch,
- 2.8 je povinný likvidovať odpad v zmysle zákona č. 223/2001 Z. z. o dopadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a na vyžiadanie prenajímateľa predložiť dokumenty v súvislosti s likvidáciou odpadu za obdobie trvania zmluvy,
- 2.9 je povinný riadne a včas platiť nájomné a ostatné platby v dohodnutých výškach,
- 2.10 je povinný dodržiavať poriadok v prenajatých priestoroch, vrátane vstupov do týchto priestorov, ako aj jeho okolia a na vlastné náklady zabezpečovať upratovanie predmetu nájmu,
- 2.11 je povinný užívať priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa,
- 2.12 je povinný po ukončení nájmu odovzdať priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie počas nájmu,
- 2.13 je povinný pri vstupe do prenajatých priestorov rešpektovať vnútorný režim EF UMB,
 - a) kľúč od prenajatých priestorov bude zapečatený v obálke na vrátnici z dôvodu bezpečnosti,
 - b) nájomcovi bude vydaný kľúč s označením RY33 (so zákazom akýmkoľvek spôsobom robiť kópie tohto kľúča),
- 2.14 nájomca je ďalej povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy súvisiace s nájmom nebytových priestorov, najmä:
 - a) zákon č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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 normy,
 - c) zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
- 2.15 pri skončení nájmu akýmkoľvek spôsobom nájomca vykoná odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil v nebytových priestoroch na vlastné náklady a v lehote najneskôr v deň skončenia nájmu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

Článok VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomná zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania zmluvnými stranami a **účinnosť** od **1.1.2025**. Podmienkou pre nadobudnutie účinnosti nájomnej zmluvy je jej zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na ustanovenie § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe

k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

2. Za zverejnenie tejto nájomnej zmluvy zodpovedá prenajímateľ ako osoba povinná v zmysle citovaného zákona. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto nájomnú zmluvu v plnom rozsahu.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími súvisiacimi platnými právnymi predpismi slovenského právneho poriadku.
4. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy sú možné iba v písomnej podobe na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán formou dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
5. Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ak nie je dohodnuté inak. Zásielka sa považuje za doručenie v deň jej osobného odovzdania, v deň jej doručenia prostredníctvom poštového podniku alebo iného doručovateľa alebo v deň odopretia prevzatia zásielky adresátom. Ak si adresát neprevezme zásielku a táto bude uložená na pošte alebo u iného doručovateľa, zásielka sa považuje za doručenie na tretí deň od jej uloženia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.
6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto nájomnú 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. Zmluvné strany zároveň prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
7. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch 3 (troch) rovnopisoch, 2 (dva) pre prenajímateľa a 1 (jeden) pre nájomcu. Každý rovnopis má hodnotu originálu.

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Michal Mešťan, PhD.
dekan

Ján Kováčik
konateľ