

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

č. 1/2025/1080

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 (ďalej len „zmluva“)

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: Právnická fakulta, Komenského 20, 974 01 Banská Bystrica (ďalej len „PrF UMB“)
Osoba oprávnená podpísať zmluvu: doc. JUDr. Adrián Vaško, PhD., dekan Právnickej fakulty na základe Plnomocenstva č. sp. REK/312/2024/109-SR, č.z.: REK/1467/2024 zo dňa 31.5.2024
Osoba oprávnená rokovať/osoba zodpovedná za plnenie zmluvy: Ing. Slávka Badurová, prokvestorka
Osoby oprávnené rokovať vo veciach prevádzkovo technických: Ing. Slávka Badurová,
IČO: 30232295
DIČ: 20211 09211
IČ DPH: SK2021109211
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: Živnostenský register Okresného úradu Banská Bystrica, číslo živnostenského registra: 601-19538

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. **Nájomca:** Coca- Cola HBC Česko a Slovensko,s.r.o. - organizačná zložka
Sídlo: Kalinčiakova 33, 831 04 Bratislava
V zastúpení: Roman Klčo - splnomocnenec
IČO: 50252160
DIČ: 4020136923
IČ DPH: SK4020136923
Bankové spojenie:
IBAN:
Registrácia: Spoločnosť je zapísaná v OR Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka č.: 3293/B

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

ČLÁNOK II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory budovy so súp. č. 3730, ktorá je v užívaní Právnickej fakulty UMB. Budova sa nachádza na parcele registra „C“ č. 1936/2 v katastrálnom území Banská Bystrica, je zapísaná na LV č. 1685, ktorej vlastníkom je UMB v Banskej Bystrici v podiele 1/1.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi, ako vlastník nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť plochy budovy špecifikovanej v bode 1. tohto článku Zmluvy potrebnej na umiestnenie predajných nápojových automatov (ďalej aj len „zariadení“) za účelom ich prevádzkovania. Zariadenia budú umiestnené:
 - a) nápojový automat na predaj chladených nápojov v počte 1 ks, umiestnený na prízemí oproti hlavnému vchodu do budovy, vedľa schodiska,
 - b) nápojový automat na predaj chladených nápojov v počte 1 ks, umiestnený na prvom poschodí, napravo od schodiska.
4. Predmetom nájomnej zmluvy je nájom vyššie uvedených nebytových priestorov, ktoré budú nájomcovi slúžiť na prevádzkovanie nápojových automatov (ďalej len „predmet nájmu“).

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, začína dňom **1.1.2025** a končí dňom **31.12.2025**.
1. 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 lešnickej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov). Žiadosť o predĺženie doby nájmu predkladá nájomca prenajímateľovi minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby trvania nájmu.
2. 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 v zmysle ust. § 9 ods. 2, 3 zákona č. 116/1990 Z. z. v znení neskorších predpisov. 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 **78,60 €/mesiac bez DPH** (slovom: sedemdesiatosem 60/100 eur)
- b) náklady za služby s nájomom spojené (spotreba elektrickej energie) 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 cenu nájmu na **základe vystavenej faktúry zo strany prenajímateľa bezhotovostným príkazom na číslo účtu uvedené na faktúre v lehote splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry**. V zmysle § 2 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájom predmetom DPH.
2. 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.
3. 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 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,
- 1.3. nezodpovedá za prípadné škody na osobách a zariadení nájomcu v prenajatých priestoroch. Prípadné škody bude prenajímateľ nahlasovať obchodnému zástupcovi nájomcu a nájomca bude znášať škody 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 prípadného zásahu 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 nájomcovi.

2. Nájomca:

- 2.1 sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto nájomnou zmluvou a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenajímateľa,
- 2.2 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, zároveň sa nájomca zaväzuje využívať prenajaté priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve,
- 2.3 nesmie vykonať stavebné úpravy alebo rekonštrukciu priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

- 2.4 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,
- 2.5 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,
- 2.6 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,
- 2.7 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,
- 2.8 si zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku a zariadenia používaného v prenajatých priestoroch,
- 2.9 je povinný zabezpečiť dovoz, inštaláciu automatu a pravidelný servis,
- 2.10 je povinný riadne a včas platiť nájomné a ostatné platby v dohodnutých výškach,
- 2.11 je povinný dodržiavať poriadok v prenajatých priestoroch, ako aj jeho okolia,
- 2.12 je povinný užívať priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa,
- 2.13 je povinný po ukončení nájmu odovzdať priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie počas nájmu,
- 2.14 je povinný pri vstupe do prenajatých priestorov rešpektovať vnútorný režim PrF UMB,
- 2.15 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.
- 2.16 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** dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia 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. Táto zmluva podlieha podľa 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 povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.

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 nájomnej zmluvy zodpovedá prenajímateľ ako osoba povinná v zmysle citovaného zákona. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto nájomnú zmluvu v plnom rozsahu.
5. 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.
6. 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. Takto vyhotovené dodatky sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
7. 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.
8. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, 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.
9. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch 2 (dvoch) rovnopisoch, 1 (jeden) pre prenajímateľa a 1 (jeden) pre nájomcu. Každý rovnopis má hodnotu originálu.

V Banskej Bystrici, dňa 13.12.2024

V Banskej Bystrici, dňa 13.12.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
doc. JUDr. Adrián Vaško, PhD.
dekan PrF UMB

.....
Roman Klčo
splnomocnenec