

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa § 663 - 723 Občianskeho zákonníka  
a zákona č.116/90 Zb. v znení neskorších predpisov

Č. : 1 /2018/108

## Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

1. **Prenajímateľ:** Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici  
**Sídlo:** Národná 12, 974 01 Banská Bystrica  
**Štatutárny zástupca:** Doc.Ing.Vladimír Hiadlovský,PhD., rektor UMB  
**Organizačná súčasť UMB:** Právnická fakulta UMB (ďalej len PrF UMB)  
**Sídlo:** Komenského 20, 974 01 Banská Bystrica  
**Osoba oprávnená podpísať zmluvu:** Doc. JUDr. Ivana Šošková,PhD. ,  
poverená vykonávaním funkcie dekana PrF

**IČO:** 30 232 295  
**DRČ:** 2021109211  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**Číslo účtu:** 7000301390/8180  
**Číslo telefónu:** 446 3125

2. **Nájomca:** RD EMPIRE STATE s.r.o.  
**V zastúpení:** Peter Veselý
- Sídlo:** P.O.Hviezdoslava 22 , 960 01 Zvolen  
**IČO:** 50975358  
**DIČ:** 2120572190  
**Číslo účtu:** 4025164472/7500  
**IBAN:** SK19 7500 0000 0040 2516 4472

sa dohodli na tejto nájomnej zmluve.

## Článok II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory budovy, ktorá je v užívaní Právnickej fakulty UMB. Budova sa nachádza na parcele 1936/2 v katastrálnom území Banská Bystrica, ktorej vlastníkom je UMB v Banskej Bystrici v podiele 1/1.  
Konkrétne ide o priestory v budove Právnickej fakulty UMB miestnosť 203 s podlahovou plochou **42,00 m<sup>2</sup>** (samostatne využívané priestory), ktoré sa nachádzajú na 2 poschodí budovy Právnickej fakulty UMB. Prenajímateľ umožní používanie WC pre zamestnancov na 1 poschodí a používanie WC pre hostí na 2 poschodí budovy.

2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi, ako vlastník nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku.
3. Predmetom zmluvy je nájom vyššie uvedených nebytových priestorov, ktoré budú nájomcovi slúžiť **na účel** prevádzkovania študentskej kaviarne- poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia , okrem predaja alkoholických nápojov.
4. Nájomca sa zaväzuje, že na svoje vlastné náklady sprevádzkuje predmetný objekt tak, aby tento slúžil dojednanému účelu a vyhovoval hygienickým, bezpečnostným a požiarным požiadavkám a predpisom súvisiacich s prevádzkou .
5. Nájomca si nenárokuje vrátenie finančných prostriedkov vložených do úprav prenajatého priestoru po uplynutí nájomnej zmluvy, alebo po odstúpení od zmluvy hociktoorej zmluvnej strany.
6. Ostatné podmienky využitia priestorov (vstupy, zásobovanie, expedícia, sortiment a pod.) budú dohodnuté osobne medzi zmluvnými stranami (tajomníčka PrF UMB a konatelia).
7. Nájomca svojou činnosťou nesmie narušiť chod a prevádzku PrF UMB.

### Článok III.

#### DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva na dobu **určitú**, začína dňom **1.2.2018** a končí dňom **30.6.2018**.

Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí

- a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá táto zmluva
  - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu
  - c) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa ako aj nájomcu. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
  4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
  5. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

### Článok IV.

#### CENA NÁJMU A SPÔSOB ÚHRADY

1. Cena nájmu za prenajaté priestory bola stanovená dohodou zmluvných strán a to v zmysle § 3 ods. 1 zákona o cenách č. 18/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov vo výške **8 Euro/m<sup>2</sup>/rok a 1,6 Euro/m<sup>2</sup>/rok DPH spolu 9,6 Euro/m<sup>2</sup>/rok**. Ročný nájom za všetky priestory predstavuje po zaokrúhlení sumu , **spolu 336 Euro + 67,2Euro DPH spolu 403,20 Euro**.  
**Mesačný nájom po zaokrúhlení predstavuje sumu 28 euro + 5,6 Euro DPH spolu 33,60 Euro.**
2. **Ďalšou súčasťou nájomného** je paušálna úhrada za služby, ktoré sú s nájomom spojené, a to energie (elektrická energia, voda, dodávka tepla, odvoz smetí) **vo výške 35,5 Euro + 7,1 Euro DPH spolu 42,60 euro s DPH v čase od októbra do apríla a 29,06 Euro + 5,81 Euro DPH spolu 34,87 Euro s DPH v čase od mája do septembra.**

3. Úhrady v zmysle tejto zmluvy bude nájomca uhrádzať nasledovne:
- a/ **za nájom a energie mesačne vo výške 76,20Euro/mesiac** , vždy vopred za 3 mesiace do desiatich dní bežného mesiaca (prvý krát do 10. 2. 2018 za mesiac február, marec, apríl 2018 atď.), v čase **od októbra do apríla kalendárneho roka**.
  - b/ **za nájom a energie 68,47 euro/ mesiac** vždy vopred za 3 mesiace do desiatich dní bežného mesiaca (prvý krát do 10. 5. 2018 mesiac máj, jún 2018 ), **v čase od mája do septembra kalendárneho roka** a to prevodným príkazom **na základe tejto nájomnej zmluvy**, na účet UMB: Štátna pokladnica č. ú : 7000301390/8180, konštantný symbol 0308, variabilný symbol 141082013(číslo zmluvy).
4. Pre prípad nezaplatenia úhrady nájomcom v lehote dohodnutej v tejto nájomnej zmluve dojednávajú zmluvné strany zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý deň omeškania.
5. V prípade meškania s platením nájomného, resp. služieb s nájomom spojených o viac ako jeden mesiac bude nájomcovi daná výpoveď z nájmu v rámci 1-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca od doručenia výpovede nájomcovi ( výnimka z článku III. bodu 2. tejto zmluvy).

## **Článok V.**

### **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi (nebytové priestory) v stave v akom sa v súčasnosti nachádzajú.
2. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) obstarávať a uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou a drobnými opravami, vrátane udržiavania priestranstva okolo predmetu nájmu, maľovania miestnosti, čistenia spoločných priestorov a pod.
  - b) umožniť prístup prenajímateľovi do prenajatých priestorov na jeho požiadanie za účelom kontroly ich stavu a účelu ich využívania,
  - c) znášať škody, ktoré vznikli jeho činnosťou,
  - d) využívať nebytové priestory na dojednaný účel.
3. Nájomca nesmie prenajaté priestory a veci, alebo ich časti, dať do prenájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe.
4. Akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov a vecí pred zahájením a počas prevádzky môže nájomca vykonávať vždy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný bez odkladov ihneď oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, zabezpečovaných prenajímateľom, ako aj znehodnotenie, poškodenie alebo stratu prenajatých vecí.
6. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy súvisiace s nájmom nebytových priestorov.
7. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca je povinný riadne spravovať prenajatý majetok a jeho okolie, udržiavať ho v čistom stave, chrániť prenajatý majetok pred poškodením, zničením, stratou a neoprávnenými zásahmi.

9. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
10. Nájomca má právo využívať nádoby na komunálny odpad, ktoré patria k budove PrF UMB.
11. Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na povolené stavebné úpravy.

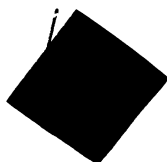
#### **Článok VI.**

#### **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravených touto zmluvou sa inak riadia príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka a všeobecne platnými právnymi predpismi upravujúcu túto oblasť činnosti.
2. Účastníci zmluvy prehlasujú, že jej obsahu porozumeli, táto sa zhoduje s ich slobodne prejavenu vôľou, právne úkony sú urobené vážne, určite a zrozumiteľne, na znak čoho ju vlastnoručnými podpismi potvrdzujú.
3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať výlučne písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z čoho každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.

V Banskej Bystrici 31.1.2018

Za nájomcu:



Peter Vesely  
RD Empire state s.r.o

Za prenájomateľa:

Univerzita Mateja Bela  
Právnická fakulta  
Kampus  
Banská Bystrica



Doc. JUDr. Ivana Šošková, PhD.,  
poverená vykonávaním funkcie dekana PrF