

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

Č. : 14 /2017/1080

## Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

1. **Prenajímateľ:** Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici  
Právnická fakulta  
**Sídlo:** Komenského 20, 974 01 Banská Bystrica  
**V zastúpení:** Mult.Dr.h.c.Prof. JUDr. Mojmir Mamojka, CSc. , dekan PrF  
  
**IČO:** 30 232 295  
**DRČ:** 2021109211  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**Číslo účtu:** SK23 8180 0000 0070 0030 1390 v zmysle nájomnej zmluvy  
  
**Číslo telefónu:** 446 3125  
**Verejná vysoká škola** podľa zák. č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov zriadená zákonom č. 139/1992 Z. z. o zriadení Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici.  
(ďalej len UMB)
2. **Nájomca:** MIMESIS, s.r.o  
Komenského 20, 974 01 Banská Bystrica  
Mgr. Art. Marek Ceglédý ,ArtD.- konateľ  
  
**IČO:** 50 494 341  
**DIČ:** 2120350958  
  
**Číslo účtu:** SK0709000000005119754064

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 č.29,32,33,34 ( 2 x kancelária ,šatňa , WC , sklad 46,1 m<sup>2</sup> (samostatne využívané priestory) ,ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy.

2. Nájomca svojou činnosťou nesmie narušiť chod a prevádzku PrF UMB.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi, ako vlastník nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku.
4. Predmetom zmluvy je nájom vyššie uvedených nebytových priestorov.
5. Nájomca sa zaväzuje, že na svoje vlastné náklady spravádzkuje predmetný objekt tak, aby tento slúžil dojednanému účelu a vyhovoval hygienickým, bezpečnostným a požiarным požiadavkám a predpisom súvisiacich s prevádzkou .
6. Nájomca si nenárokuje vrátenie finančných prostriedkov vložených do úprav prenajatého priestoru po uplynutí nájomnej zmluvy, alebo po odstúpení od zmluvy hociktorej zmluvnej strany.

### **Článok III. DOBA NÁJMU**

1. Nájom sa dojednáva na dobu **určitú**, začína dňom **1.11.2017** a končí dňom **31.10.2018** .
2. 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 **10,86 Euro/m<sup>2</sup>/rok s DPH rok**.  
Ročný nájom za všetky priestory predstavuje po zaokrúhlení sumu **501 Euro s DPH**,  
**mesačný nájom predstavuje sumu 41,75 Euro s DPH**.

Ročné nájomné bude vždy od 1.4. nasledujúceho roka zvýšené *o mieru ročnej inflácie, maximálne o 3 %* oproti výške nájmu za prechádzajúci rok.

V prípade neakceptovania zvýšenia ceny nájmu zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy v rámci jednomesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede nájomcovi (výnimka z článku III. bodu 2. tejto zmluvy).

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 6,42 Eura s DPH od 1.5.2018 do 30.9.2018 a 7,53 Eura s DPH od 1.11.2017 do 30.4.2018a od 1.10.2018 do 31.10.2018 .**
3. Úhrady v zmysle tejto zmluvy bude nájomca uhrádzať nasledovne:
  - a) **za nájom a energie mesačne vo výške 48,17 Euro/mesiac od 1.5.2018 do 30.9.2018 , a 49,28 Euro /mesiac a od 1.11.2017 do 30.4.2018 a od 1.10.2018 do 31.10.2018** vždy do desiatich dní bežného mesiaca na bežný mesiac (prvý krát do 10. 11. 2017 za mesiac november 2017 atď.), a to prevodným príkazom ***na základe tejto nájomnej zmluvy***, na účet UMB: Štátna pokladnica č. ú : SK23 8180 0000 0070 0030 1390 , konštantný symbol 0308, variabilný symbol 092016 (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.
7. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy súvisiace s nájomom 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 nájomom.
10. 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 upravujúcimi 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. Vo veciach povinností voči štátnym, daňovým, finančným orgánom a obciam, vystupuje prenajímateľ ako vlastník nehnuteľností.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z čoho každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť a platnosť 1.11.2017.

V Banskej Bystrici 27.10.2016

Za nájomcu:



**Mgr.art.Marek Ceglédý, ArtD.**

Za prenajímateľa:



**Mult.Dr.h.c.Prof. JUDr. Mojmír Mamojka, CSc.  
Dekan PrF UMB**