

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 10/2019/OPS-85

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

---

## I.

### Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici**  
Sídlo: Národná 12, 974 01 Banská Bystrica  
Štatutárny orgán: doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD., rektor  
Osoba oprávnená podpisovať zmluvy na základe Splnomocnenia č. sp. 111-2015-R-SR, č. záznamu č. 647/2015 zo dňa 21. januára 2015:  
Ing. Ladislav Monček, kvestor  
Osoby oprávnené rokovať vo veciach prevádzkovo technických:  
Ing. Pavel Gordan, vedúci odboru prevádzky,  
Ing. Jaromír Dzúrik, vedúci oddelenia energetiky,  
PhDr. Martina Straková, tajomníčka Pedagogickej fakulty  
IČO: 30 232 295  
DIČ: 2021109211  
IČ DPH: SK2021109211  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava  
IBAN: SK67 8180 0000 0070 0009 5734  
Registrácia: Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici zapísaná  
v Živnostenskom registri Okresného úradu Banská Bystrica pod č. 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. z. o zriadení Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici  
(ďalej „prenajíateľ“ alebo „UMB“)
  
- 2. Nájomca:** **D.P. s.r.o.**  
Sídlo: Mlynská 571/37, 985 52 Divín  
Štatutárny orgán: Peter Kovan, konateľ  
IČO: 50 919 270  
DIČ: 2120525792 IČ DPH: 2120525792  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa  
IBAN:  
Kontakt: 0944 170 001, peter.kovan@centrum.sk  
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská  
Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 32121/S  
(ďalej len „nájomca“)

## II.

### Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom hnutel'ného majetku a nehnuteľného majetku - nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v budove **Jedálenského bloku na Ružovej ulici**, súpisné číslo 4298, na adrese: Ružová č. 15/A, 974 11 Banská Bystrica, ktorá je vo vlastníctve prenajímateľa na základe LV č. 1510 vedenom Správou katastra Banská Bystrica, okres: Banská Bystrica, obec: Banská Bystrica, k. ú. Sásová.
2. UMB vyhlasuje, že je vlastníkom tohto majetku a jeho právo prenajať predmet nájmu nie je obmedzené. **Správcom objektu** v ktorom sa nachádza prenajímaný nehnuteľný majetok je súčasť UMB – **Pedagogická fakulta UMB**.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania hnutel'ný a nehnuteľný majetok takto:  
**nehnuteľný majetok UMB** podľa Prílohy č. 1 (výber z projektu) – priestory o výmere **184,31 m<sup>2</sup>**  
**hnuteľný majetok vo vlastníctve UMB** podľa Prílohy č. 2 k tejto zmluve:
4. Prenajaté nebytové priestory budú nájomcovi slúžiť **na účel prevádzkovania bufetu**.

## III.

### Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **od 01.09.2019 do 31.08.2020**.
2. Doba nájmu môže byť predĺžená len po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu Akademického senátu UMB na nájom nehnuteľnej veci na dobu dlhšiu ako 1 rok (§ 17 zákona č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 13 ods.1 písm. h) s prihliadnutím na § 12 ods. 1 a 2 zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií).
3. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí:
  - 3.1 **uplynutím doby**, na ktorú bola táto zmluva uzatvorená,
  - 3.2 **dohodou** zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
  - 3.3 **výpoveďou** s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
  - 3.4 **odstúpením od zmluvy** ktoroukoľvek zo zmluvných strán, ak druhá zmluvná strana podstatným spôsobom poruší svoju zmluvné povinnosti, pričom odstúpením od zmluvy zmluva zaniká vtedy, keď písomný prejav vôle oprávnenej strany odstúpiť od zmluvy je doručený druhej strane. K odstúpeniu od zmluvy môže dôjsť len v prípadoch porušenia zmluvných povinností podstatným spôsobom.  
Podstatným porušením zmluvy zo strany nájomcu sa na účely tejto zmluvy rozumie porušovanie povinností nájomcu, vrátane nezaplatenia nájomného alebo poplatkov za služby spojené s nájmov za jeden mesiac.

## IV.

### Cena nájmu, platobné podmienky a zmluvné sankcie

1. **Cena nájmu** za prenajaté priestory bola stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle príslušných ustanovení zákona o cenách č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov a v znení jeho vykonávacích predpisov a to:

- 1.1. **za nájom** majetku vo výške **250,00 € bez DPH/mesiac**,
  - 1.2. **podiel** na letnej a zimnej údržbe, na údržbe kamerového systému vstupnej rampy a na osvetlení v areáli vo výške **50,00 € bez DPH/mesiac**,
  - 1.3. **paušálne** úhrady za energie:
    - vykurovanie (náklady na zemný plyn - v paušály je zohľadnené využitie za september až jún) vo výške **77,00 € bez DPH/mesiac**,
    - vodné a stočné vo výške **20,00 € bez DPH/mesiac**,
  - 1.4. za dodávka **elektrickej energie** mesačne podľa odpočtu samostatného podružného merača samostatnou fakturáciou zo strany prenajímateľa. V prípade poruchy merača, bude účtovanie spotreby elektrickej energie vykonané na základe priemernej mesačnej spotreby v jednotlivých ročných obdobiach a prihliadne sa na novo-napojené odbery, resp. spotreby a cenové relácie médií.
2. **Cenu** bude nájomca uhrádzať nasledovne:
- 2.1. **za nájom vrátane podielu na údržbe a paušálnej ceny za energie mesačne** vo výške **476,40 s DPH** ( $250,00 + 50,00 + 77,00 + 20,00 = 397,00$  bez DPH + 20% DPH 79,40 €) vždy do 14. dňa bežného kalendárneho mesiaca na bežný mesiac prevodným príkazom na základe tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy (prvý krát do 14.09.2019 za mesiac september 2019 a násl.).  
Dohoda o platbách na obdobie od 01.09.2019 do 31.08.2020 tvorí Prílohu č. 3 k tejto zmluve,
  - 2.2. **za elektrickú energiu** na základe **faktúry vystavenej prenajímateľom podľa doby splatnosti a na číslo účtu uvedené na faktúre.**

Počas prázdnin **od 01.07.2020 do 31.08.2020** bude bufet **mimo prevádzky** a nájomca bude mať v priestoroch len uskladnené zariadenie bufetu.

Na základe tejto skutočnosti bolo dohodnuté že **za toto obdobie nebude nájomca uhrádzať nájom, podiel na údržbe ani energie.**

3. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
4. V prípade omeškania platieb po lehote ich splatnosti sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť do 30 dní od doručenia písomnej výzvy na zaplatenie, zmluvnú sankciu vo výške 0,05 % z nesplatennej sumy za každý i začatý deň omeškania.
5. Zaplatením zmluvných sankcií nie je dotknuté právo na náhradu škody spôsobenej omeškaním s plnením predmetu zmluvy.

## V.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 1. Prenajímateľ:

- 1.1. prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely tejto zmluvy a nájomca ho v takomto stave prebral a je povinný udržiavať ho v tomto stave,
- 1.2. odovzdáva nájomcovi pri podpise zmluvy jeden kľúč od vstupných dverí do bufetu a kľúče od dverí vo vnútornom prenajímanom priestore, ktoré sú po jednom v príslušných dverách,

- 1.3. nezodpovedá za prípadné škody na zariadení nájomcu v prenajatých priestoroch. Evidenciu majetku vo vlastníctve nájomcu bude viesť nájomca formou vlastných inventárnych súpisov umiestnených v príslušných priestoroch,
- 1.4. má právo za osobnej účasti nájomcu na kontrolu stavu prenajatých priestorov, na kontrolu dodržiavania podmienok nájomnej zmluvy a na vykonanie každoročnej fyzickej inventúry prenajatého hnuťelného majetku,
- 1.5. má výnimočné právo na vniknutie do prenajatého priestoru a na prípadné zásahy do zariadenia nájomcu aj bez jeho účasti v prípade živelnej pohromy, havárie, požiaru alebo inej hroziacej škody vzniknutej pôsobením „Vyššej moci“ za účelom zabránenia následným škodám. V tomto prípade je prenajímateľ povinný okamžite udalosť telefonicky oznámiť štatutárnemu zástupcovi nájomcu (Peter Kovan, 0944 170 001)

## 2. Nájomca:

- 2.1. je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s legislatívou verejnej vysokej školy. Je povinný sa riadiť vnútornými predpismi a vnútorným prevádzkovým režimom prenajímateľa,
- 2.2. bude zabezpečovať drobné opravy a bežnú a obvyklú údržbu predmetu nájmu, jeho súčastí a jeho vnútorného vybavenia a zariadenia na svoje náklady. Je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti,
- 2.3. zvlášť prerokuje s prenajímateľom náklady na opravy predmetných priestorov, ak sa vyskytne ich potreba v dôsledku mimoriadnych udalostí, príčiny vzniku škody a zodpovednosť za ich zavinenie,
- 2.4. je povinný dodržiavať zákony č. 223/2001 Z. z. a č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zabezpečiť si na vlastné náklady kontajnery na separovaný odpad, odvoz a likvidáciu odpadu,
- 2.5. 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. Ak by nájomca prenechal prenajatý majetok alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná,
- 2.6. sa zaväzuje využívať prenajaté priestory len na dohodnutý účel,
- 2.7. nesmie vykonať stavebné úpravy alebo rekonštrukciu priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- 2.8. zabezpečuje na vlastné náklady čistenie priestorov predmetu nájmu,
- 2.9. si zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku a zariadenia používaného v prenajatých priestoroch,
- 2.10. nájomca je ďalej povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany, hygienické a ekologické predpisy týkajúce sa činností, ktoré bude vykonávať a ďalšie právne predpisy súvisiace s nájmom nebytových priestorov a zabezpečuje bezpečnosť v zmysle platných právnych predpisov.
- 2.11. v prípade kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a havárií je povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, vody, tepla a pod.),

- 2.12. je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu za účelom priebežnej kontroly predmetu nájmu, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarneho predpisov,
- 2.13. zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré majú k nájomcovi vzťah. Vzniknutú škodu je povinný nájomca uhradiť v plnom rozsahu,
- 2.14. zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarne ochrany prenajímaného nebytového priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. V zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení je povinný zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarom v prenajatých priestoroch.
- 2.15. je pri vstupe do areálu, v ktorom sa prenajímaný objekt nachádza, povinný rešpektovať osobitný vnútorný režim prenajímateľa (správcu areálu Pedagogická fakulta UMB). V prípade mimoriadnych akcií nájomcu v dňoch pracovného pokoja nájomca upozorní správcu areálu na túto skutočnosť. Vstup vozidiel zamestnancov nájomcu, resp. ďalších osôb do objektu je povolený **cez hlavnú vrátnicu len na základe preukazu vystaveného správcom areálu** s tým, že parkovanie motorových vozidiel je povolené len v blízkom okolí predmetného objektu, aby neboli obmedzované parkovacie miesta, ktoré prináležia k ďalším objektom v areáli.
- 2.16. je povinný po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu skončenia nájmu, ďalej sa tiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia,

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a **účinnosť** v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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 v znení neskorších predpisov povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky (ďalej len „CRZ“).
3. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu, ako aj prípadné dodatky a jednotlivé faktúry vyplývajúce z tejto zmluvy a svojim podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie v plnom rozsahu.
4. Za zverejnenie tejto zmluvy v CRZ zodpovedá prenajímateľ, ako osoba povinná v zmysle citovaného zákona.
5. Zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len po vzájomnej dohode písomnými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
6. Ostatné právne vzťahy výslovne touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, uvedenými v úvode tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne vlastnoručne podpísali.

8. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
9. Táto zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch s určením 2 rovnopisy pre nájomcu a 2 rovnopisy pre prenajímateľa. Každé vyhotovenie má hodnotu originálu.
10. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:  
Príloha č. 1 - Výber z projektu  
Príloha č. 2 - Inventárny súpis hnutel'ného majetku UMB  
Príloha č. 3 - Rozpis platieb

V Banskej Bystrici, dňa .....

V Banskej Bystrici, dňa .....

Za prenajímateľa:  
**Univerzita Mateja Bela**  
**v Banskej Bystrici**

Za nájomcu:  
**D.P. s.r.o.**

.....  
Ing. Ladislav Monček  
kvestor UMB

.....  
Peter Kovan  
konateľ

V zmysle zákona nadobúda táto zmluva účinnosť dňa:..... Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici podpis poverenej osoby:
--

### **Príloha č. 3**

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 10/2019/OPS-85

#### **Dohoda o platbách za nájom priestorov – opakované dodanie služby FAKTÚRA Rozpis platieb je platný od 01.09.2019 do 31.08.2020**

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>1. Dodávateľ služieb (prenajímateľ):</b> | <b>Odberateľ služieb (nájomca):</b> |
| Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici   | D.P. s.r.o.                         |
| Národná 12, 974 01 Banská Bystrica          | Mlynská 571/37, 985 52 Divín        |
| IČO: 30 232 295                             | IČO: 50 919 270                     |
| DIČ: 2021109211                             | DIČ: 2120525792                     |
| IČ DPH: SK2021109211                        | IČ DPH: SK20120525792               |
| Bankové spojenie:                           | Bankové spojenie:                   |
| Štátna pokladnica Bratislava                | Slovenská sporiteľňa                |
| IBAN: SK67 8180 0000 0070 0009 5734         | SK34 0900 0000 0051 3187 2370       |
| Zapísaný v živnostenskom registri           | Zapísaný v Obchodnom registri       |
| 974 05 Banská Bystrica                      | Okresného súdu Banská Bystrica,     |
| Č. Žo-2002/04424/00002/2DM                  | oddiel: Sro, vložka číslo: 32121/S  |
| Č.ŽR 601-19538                              |                                     |

2. Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 10/2019/OPS-85 stanovila touto Dohodou opakované platby za nájom nebytových priestorov na obdobie od 01.09.2019 do 31.08.2020 nasledovne:

Dátum dodania	Dátum splatnosti	VS Úhrady	Základ dane v EUR	Z toho energie	Sadzba DPH	Výška dane celkom EUR	Úhrada spolu EUR
30.09.2019	14.09.2019	10201985	<b>397,00</b>	97,00	20 %	<b>79,40</b>	<b>476,40</b>
31.10.2019	14.10.2019	10201985	<b>397,00</b>	97,00	20 %	<b>79,40</b>	<b>476,40</b>
30.11.2019	14.11.2019	10201985	<b>397,00</b>	97,00	20 %	<b>79,40</b>	<b>476,40</b>
31.12.2019	14.12.2019	10201985	<b>397,00</b>	97,00	20 %	<b>79,40</b>	<b>476,40</b>
31.01.2020	14.01.2020	10201985	<b>397,00</b>	97,00	20 %	<b>79,40</b>	<b>476,40</b>
28.02.2020	14.02.2020	10201985	<b>397,00</b>	97,00	20 %	<b>79,40</b>	<b>476,40</b>
31.03.2020	14.03.2020	10201985	<b>397,00</b>	97,00	20 %	<b>79,40</b>	<b>476,40</b>
30.04.2020	14.04.2020	10201985	<b>397,00</b>	97,00	20 %	<b>79,40</b>	<b>476,40</b>
31.05.2020	14.05.2020	10201985	<b>397,00</b>	97,00	20 %	<b>79,40</b>	<b>476,40</b>
30.06.2020	14.06.2020	10201985	<b>397,00</b>	97,00	20 %	<b>79,40</b>	<b>476,40</b>
31.07.2020	14.07.2020	10201985	<b>0,00</b>	0,00	-	-	<b>0,00</b>
31.08.2020	14.08.2020	10201985	<b>0,00</b>	0,00	-	-	<b>0,00</b>

3. Dátumom dodania je posledný kalendárny deň mesiaca, v ktorom je služba dodávaná za kalendárny mesiac za dohodnutú sumu protihodnoty.
4. Rozpis platieb je platný od 01.09.2019 do 31.08.2020. Odberateľ je povinný uhrádzať platby vo výške podľa tohto rozpisu, vždy k 14. dňu príslušného kalendárneho mesiaca až do doby, kým nedôjde k úprave výšky platieb, prípadne splatnosti.
5. Predpísanú platbu realizujte do dátumu splatnosti v mesiaci v ktorom je splatná.
6. V prípade, že dátum splatnosti pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, bude dátum splatnosti presunutý na prvý pracovný deň.

V Banskej Bystrici, dňa .....

Vypracovala: Eva Guzlejová,  
referentka OPSaVK UMB