

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. Z9/2012-KV**  
uzatvorená v zmysle zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov  
(zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov)  
(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi :

Prenajímateľ: **AKADÉMIA UMENÍ V BANSKEJ BYSTRICI**  
sídlo: Ul. J. Kollára 22, 974 01 Banská Bystrica  
**v zastúpení:** doc. Mgr. Art. Matúš Ol'ha, PhD. rektor AU  
**IČO:** 31094970  
**DIČ:** 2021283935  
**IČ DPH:** SK2021283935  
**Bankové spojenie:**  
**Číslo účtu:**  
zriadená zákonom NR SR č. 156/1997 Z.z. o zriadení Akadémie umení  
v Banskej Bystrici  
tel. číslo: 048 / 4320 111, 048 / 4320 \*\*\*  
email: \*\*\*\*@aku.sk, \*\*\*\*\*@aku.sk  
(ďalej aj ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **espoločnosti s.r.o.**  
sídlo: Rudohorská 33, 974 11 Banská Bystrica  
**v zastúpení:** Ing. Ľubomír Hric, konateľ  
**IČO:** 46239782  
**DIČ:** 2023294559  
**IČ DPH:** spoločnosť nie je platca DPH  
**Bankové spojenie:**  
**Číslo účtu:**  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, oddiel:  
Sro, vložka číslo: 20445/S  
tel. číslo: +421 904 423 \*\*\*  
email: \*\*\*\*@esign.sk  
(ďalej aj ako „**Nájomca**“)  
(spolu aj ako „**Zmluvné strany**“)

## 1. Predmet nájmu

- 1.1. Predmetom Zmluvy je dočasné užívanie nebytového priestoru „bufet“ o rozlohe 93,23 m<sup>2</sup>.
- 1.2. Prenajímaný nebytový priestor „bufet“ sa nachádza v suteréne budovy Rektorátu Akadémie umení v Banskej Bystrici č. domu 4002/22 v Banskej Bystrici a sú vo vlastníctve Prenajímateľa a Prenajímateľ má právo ich prenajímať, zapísané na liste vlastníctva č. 4272, parcelné číslo 179/1, katastrálne územie Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, súpisné číslo: 4002, druh stavby: budova.

## 2. Účel nájmu

- 2.1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory na účely **zriadenia prevádzky**

**rýchleho občerstvenia, kaviarne resp. reštaurácie**, cateringovej miestnosti, prezentačnej resp. školiacej miestnosti slúžiacej na zabezpečenie občerstvenia a stravovania, ako aj iných s účelom spojených služieb pre študentov, zamestnancov a návštevníkov.

- 2.2. Využívať nebytové priestory k iným účelom ako je v tejto Zmluve uvedené, nie je Nájomcovi dovolené, pokiaľ na to nemá predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.

### 3. Cena nájmu

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi nasledovné platby za nájom a služby:

#### 3.1. Nájomné

- 3.1.1. V zmysle zák. č. 18/1996 Z .z. o cenách je výška mesačného nájomného za predmet nájmu uvedený v Článku 1. tejto Zmluvy stanovená dohodou Zmluvných strán vo výške **1,95 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac**, pri rozlohe 93,23 m<sup>2</sup> predstavuje nájomné výšku **181,80 EUR/mesiac**. K nájomnému v zmysle tohto bodu sa pripočíta DPH podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. Uvedená cena je cena konečná.
- 3.1.2. Ak Nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
- 3.1.3. V prípade nevyužívania prenajatých nebytových priestorov v letnom období (t.j. mesiace júl, august, september) nie je Nájomca po uzatvorení písomného dodatku k tejto Zmluve povinný uhrádzať mesačné nájomné v zmysle tohto Článku a pomerné zálohové platby za dané obdobie za dodávku energií v zmysle odseku 3.2., bod. 3.2.1.. Uvedené sa netýka poplatku za odvoz a likvidáciu odpadu v zmysle odseku 3.2., bod. 3.3.1.

#### 3.2. Cena služieb dodávok energií

- 3.2.1. Nájomca okrem nájomného sa zaväzuje uhrádzať mesačne zálohovo časť nákladov na prevádzku energií a služieb súvisiacich s užívaním predmetného nebytového priestoru:

• elektrická energia	66,39	EUR / mesiac
• plyn, (teplo, TÚV)	13,28	EUR / mesiac
• vodné/stočné, zrážková voda	13,28	EUR / mesiac
• odvoz a likvidácia odpadu	11,62	EUR / mesiac
• spolu bez DPH	104,57	EUR / mesiac

- 3.2.2. Výška mesačného preddavku za služby celkom, spojené s užívaním predmetného nebytového priestoru je **104,57 EUR/mesiac**. K preddavku za služby spojené s užívaním predmetného nebytového priestoru v zmysle tohto bodu sa pripočíta DPH podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

- 3.2.3. Zálohové platby za energie a služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude Nájomca poukazovať na účet Prenajímateľa v pomere k prenajatému priestoru mesačne v zmysle tejto zmluvy, pričom prenajímateľ polročne, to je k 30.6. a k 31.12. každého bežného kalendárneho roka vyúčtuje nájomcom

zaplatené zálohové platby za energie a služby na základe podkladov od dodávateľov energií a služieb.

#### **4. Platobné podmienky**

- 4.1.** Nájomca sa na základe tejto zmluvy zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné a zálohové platby za energie a služby za príslušný mesiac v zmysle tejto Zmluvy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 4.2.** Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky ceny služieb dodávok energií vyvolané vonkajšími objektívnymi tlakmi, a to najmä zmenou ceny dodávateľa energii, zákonné úpravy, pohyb cien vstupov a pod. Úpravy výšky ceny musí byť písomne akceptovaná Nájomcom.
- 4.3.** Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za služby podľa tejto Zmluvy. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti sa Zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute 0,05 % z dlžnej sumy nezaplateného nájomného alebo záloh za energie a služby, za každý deň omeškania. V prípade omeškania s úhradou viac ako jeden mesiac sa toto omeškanie s platením nájomného a úhrad za služby považuje za podstatné porušenie Zmluvy, ktoré Prenajímateľovi ukladá právo na okamžité zrušenie tejto Zmluvy.

#### **5. Doba nájmu a skončenie nájmu**

- 5.1.** Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 01.09.2012 - 31.08.2013.**
- 5.2.** V prípade, že ani jedna zo Zmluvných strán písomne neoznámí druhej Zmluvnej strane záujem ukončenia nájmu, najmenej jeden mesiac pred vypršaním určitej lehoty uvedenej v bode 5.1. tohto Článku, sa Zmluva automaticky predlžuje o jeden rok. Zmluvné strany sa dohodli, že pri automatickom predĺžení Zmluvy sa mení doba určitá uvedená v bode 5.1. tohto Článku o jeden rok, pričom sa nezmenia dni ani mesiace.
- 5.3.** Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú Zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania Nájomcovi vyhotoví Prenajímateľ Odovzdávací a preberací protokol (ďalej len ako „Protokol“), ktorý podpíšu obe Zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto Protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote. Deň začatia skutočného užívania sa uvedie v Protokole. Tento Protokol tvorí nedeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako Príloha č.1.
- 5.4.** Pred uplynutím dojednanej doby môžu Zmluvné strany zmluvný vzťah založený touto Zmluvou ukončiť:
  - 5.4.1 dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - 5.4.2 okamžitým zrušením nájmovej zmluvy podľa čl.4, bod 4.3 tejto Zmluvy,
  - 5.4.3 výpoveďou, ktorá je Zmluvnými stranami dohodnutá v trvaní dvoch mesiacov a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 5.5.** Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu vypovedať podľa bodu 5.4.3 tejto Zmluvy, aj
  - 5.5.1 písomne bez udania dôvodu,
  - 5.5.2 Nájomca by užíval predmet Zmluvy v rozpore s dohodnutými podmienkami v tejto

Zmluve a dobrými mravmi.

- 5.6.** Nájomca je oprávnený Zmluvu vypovedať podľa bodu 5.4.3 tejto Zmluvy, ak
- 5.6.1 stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
  - 5.6.2 nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - 5.6.3 Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti, alebo
  - 5.6.4 písomne vypovie Zmluvu aj bez udania dôvodu.
- 5.7.** V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **6. Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu**

### **6.1. Práva a povinnosti Nájomcu**

- 6.1.1.** Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v priestoroch, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- 6.1.2.** Nájomca má vedľa práva užívať prenajaté priestory aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 6.1.3.** Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v priestoroch bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom, študentom, zamestnancom nerušený výkon ich práv.
- 6.1.4.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 6.1.5.** Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v priestoroch spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním sa v priestoroch zdržiavajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu. Toto ustanovenie sa neuplatní v prípade, keď Nájomca nemohol zamedziť vzniku závady a poškodeniu.
- 6.1.6.** Nájomca sa zaväzuje, že nebude v priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
- 6.1.7.** Nájomca sa zaväzuje spoločné priestory nezapratávať svojím nábytkom, materiálom a odpadom. Taktiež sa zaväzuje pri ukončení nájmu kompletne vypratať prenajatý priestor a vrátiť ho minimálne do takého stavu v akom ho prevzal. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na nevyhnutný čas, potrebný na zásobovanie.
- 6.1.8.** Nájomca sa zaväzuje, že vykoná zmenu zámkov a kľúčov na hlavných vchodových dverách do samotného nebytového priestoru (3ks). Z dôvodu dodržania požiarnebezpečnostných predpisov platných u Prenajímateľa sa Nájomca zaväzuje po výmene zámkov a kľúčov na dverách jednotlivých miestností v prenajatých miestnostiach odovzdať všetky kľúče v jednom vyhotovení v zapečatenej obálke

Prenajímateľovi, ktorý zabezpečí ich uschovanie na bezpečnom mieste.

- 6.1.9.** Nájomca je povinný umožniť prístup Prenajímateľovi do priestorov za účelom prekontrolovania technického stavu priestorov a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 6.1.10.** Nájomca je povinný zabezpečovať a plniť úlohy na úseku požiarnej ochrany v užívaných a prenajatých nebytových priestoroch v súlade so zákonom č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, v súlade s § 6 citovaného zákona.
- 6.1.11.** Nájomca je povinný zabezpečovať a plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade so zákonom č. 124/2006 o bezpečnosti pri práci a v znení neskorších predpisov.
- 6.1.12.** Nájomca je v zmysle tejto Zmluvy oprávnený zriadiť v prenajatých priestoroch Prevádzkareň v zmysle zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov pre potrebné a na Účel nájmu viazajúce sa Osvedčenia o živnostenskom oprávnení.
- 6.1.13.** Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

## **6.2. Práva a povinnosti Prenajímateľa**

- 6.2.1.** Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním priestorov. Je povinný odovzdať nebytový priestor Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 6.2.2.** Zabezpečovať a plniť úlohy na úseku požiarnej ochrany v súlade so zákonom č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, predovšetkým požiarnu ochranu v mimopracovnom čase v spoločných priestoroch, inštaláciu a servis ručných hasiacich prístrojov, dodržiavanie predpisov PO v spoločných priestoroch.
- 6.2.3.** V prípade porušenia bodu 6.1.6. zo strany Nájomcu si vyhradzuje právo, po písomnej výzve odstrániť tieto nedostatky zabezpečením externej firmy, ktorá vykoná vypratanie a to na náklady Nájomcu.
- 6.2.4.** Prenajímateľ je povinný žiadosť Nájomcu ukázať odovzdanú zapečatenú obálku s kľúčmi, pričom ak obálka bude poškodená bez vedomia Nájomcu mimo požiarnebezpečnostného zásahu, má Nájomca nárok žiadať o výmenu zámkov a kľúčov na náklady Prenajímateľa.

## **7. Záverečné ustanovenia**

- 7.1.** Všetky vzťahy Zmluvných strán výslovne neupravené v tejto Zmluve sa riadia Občianskym zákonníkom a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 7.2.** Prípadné spory budú riešené prostredníctvom príslušného súdu.
- 7.3.** Túto Zmluvu možno meniť alebo doplniť len písomnými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.

- 7.4. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zo Zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
- 7.5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Špecifikácia priestorov ako Príloha č.2, ktorá obsahuje fotodokumentáciu.
- 7.6. Zmluvné strany obsahu Zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.
- 7.7. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť 1.9.2012.
- 7.8. Zmluvné strany berú na vedomie, že 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 SR, resp. v Obchodnom vestníku.

V Banskej Bystrici, 2.4. 2012

V Banskej Bystrici, 2.4.2012

**Za Nájomcu:**

**Za Prenajímateľa:**

.....  
Ing. Ľubomír Hric

.....  
doc. Mgr. art. Matúš OLHA, PhD.

Príloha č. 1 – protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu  
Príloha č. 2 – špecifikácia priestorov