

# Zmluva o nájme nebytových priestorov (ďalej len „nájomná zmluva“) č. 31/2022/101

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

## Článok 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  
**Súčasť/fakulta:** Ekonomická fakulta Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici  
Tajovského 10, 975 90 Banská Bystrica  
**Osoba oprávnená podpísať zmluvu:** prof. Ing. Peter Krištofík, Ph.D., dekan  
na základe Splnomocnenia č. spisu 23-2019-R-SR, č. záznamu 57/2019 zo dňa 11.1.2019  
**Osoba oprávnená rokovať/osoba zodpovedná za plnenie zmluvy:**  
Ing. Michal Mešťan, PhD., prodekan pre rozvoj a digitalizáciu  
**Osoby oprávnené rokovať vo veciach prevádzkovo technických:**  
Ing. Jaromír Dzurík, vedúci oddelenia energetiky  
Ing. Michal Mešťan, PhD., prodekan pre rozvoj a digitalizáciu  
**IČO:** 30232295  
**DIČ:** 20211 09211  
**IČ DPH:** SK2021109211  
**Bankové spojenie:**  
**IBAN:**  
**Registrácia:** Živnostenský register Okresného úradu Banská Bystrica,  
číslo živnostenského registra: 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. o zriadení Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici.

(ďalej len „prenajíateľ“)

- 2. Nájomca:** GREMAK, s.r.o.  
**Sídlo:** Ul. Československej armády 17, 974 01 Banská Bystrica  
**Štatutárny orgán:** Ján Kováčik, konateľ  
**Osoba oprávnená podpísať zmluvu:** Ján Kováčik, konateľ  
**IČO:** 51436604  
**DIČ:** 2120688933  
**IČ DPH:** neplatiteľ DPH  
**Bankové spojenie:**  
**IBAN:**  
**Registrácia:** Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,  
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 33664/S

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

## Článok II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi, ako správca nehnuteľnosti vo vlastníctve Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici (ďalej aj ako „UMB“). Prenajíateľ je výlučným vlastníkom budovy Ekonomickej fakulty UMB, Tajovského 10, Banská Bystrica, postavenej na parcele registra „C“ č. 2475/5, súpisné č. 413, ktorá je vedená Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom na LV č. 1685, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor o celkovej výmere **11,6 m<sup>2</sup>** nachádzajúce sa na Tajovského ulici č. 10 v Banskej Bystrici, miestnosť č. **155** na prízemí školičky hlavnej budovy fakulty.
3. Predmetom nájomnej zmluvy je nájom vyššie uvedených nebytových priestorov, ktoré budú nájomcovi slúžiť ako kancelárske priestory (ďalej len „**predmet nájmu**“).

## Článok III. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, začína dňom **1. 10. 2022** a končí dňom **31.12.2022**.
2. 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 lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov).  
Žiadosť o predĺženie doby nájmu predkladá nájomca prenajíateľovi minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby trvania nájmu.
3. 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. 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 **58,- €/mesiac** (slovom päťdesiatosem eur)
  - b) náklady s nájomom spojené – energie budú účtované na základe paušálu v zmysle Smernice č. 5/2007 „Energetické zabezpečenie pre objekty UMB v Banskej Bystrici“ a Vyhlášky

Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 397/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody a podľa Rozpisu nákladov na energie – rok 2022, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy ako jej príloha č. 1 (ďalej len „Príloha č. 1“).

## **Článok V. SPÔSOB ÚHRADY**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájom **mesačne** vo výške **58,- €** vždy do 15. dňa v príslušnom mesiaci za bežný mesiac, a to na **základe** tejto **nájomnej zmluvy** na účet prenajímateľa uvedený v Článku I. zmluvy, variabilný symbol **312022101** (číslo nájomnej zmluvy). V zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájom podľa tejto zmluvy oslobodený od DPH.
2. Náklady s nájomom spojené – energie bude nájomca uhrádzať **mesačne** k 15. dňu v príslušnom mesiaci na **základe faktúry** zo strany prenajímateľa prevodným príkazom na účet prenajímateľa.
3. 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.
4. 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.

## **Článok VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

### **1. Prenajímateľ:**

- 1.1. odovzdal nájomcovi predmet nájmu (nebytové priestory) v stave spôsobilom na užívanie a nájomca ich v takomto stave prebral,
- 1.2. prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu 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 nájomca znášať na vlastné náklady,
- 1.4. má právo za osobnej účasti nájomcu na kontrolu stavu prenajatých priestorov a kontrolu dodržiavania podmienok k nájomnej zmluvy,
- 1.5. má výnimočné právo vstupu do prenajatého priestoru a prípadných zásahov do zariadenia nájomcu aj bez jeho účasti v prípade živeľnej 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 nájomcovi.

### **2. Nájomca:**

- 2.1 nesmie prenajaté priestory alebo ich časti dať do podnájmu ďalej 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,
- 2.2 nesmie vykonať stavebné úpravy alebo rekonštrukciu priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- 2.3 zodpovedá za škody spôsobené s užívaním prenajatého majetku nájomcom alebo osobami, ktoré majú k nájomcovi vzťah, v prípade vzniku takýchto škôd zabezpečiť nájomca ich odstránenie na vlastné náklady,

- 2.4 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,
- 2.5 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,
- 2.6 si zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku a zariadenia používaného v prenajatých priestoroch,
- 2.7 je povinný riadne a včas platiť nájomné a ostatné platby v dohodnutých výškach,
- 2.8 je povinný dodržiavať poriadok v prenajatých priestoroch, vrátane vstupov do týchto priestorov, ako aj jeho okolia,
- 2.9 je povinný užívať priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa,
- 2.10 je povinný po ukončení nájmu odovzdať priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie počas nájmu,
- 2.11 je povinný pri vstupe do prenajatých priestorov rešpektovať vnútorný režim EF UMB,
- 2.12 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.
- 2.13 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 jej 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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ak nie je dohodnuté inak. Zásielka sa považuje za doručení 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 doručení na tretí deň od jej uloženia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, 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.
7. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch 3 (troch) rovnopisoch, 2 (dva) pre prenajímateľa a 1 (jeden) pre nájomcu. Každý rovnopis má hodnotu originálu.
8. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je nasledovná príloha:  
Príloha č. 1 – Rozpis nákladov na energie – rok 2022

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

-----  
**prof. Ing. Peter Krištofik, Ph.D.**  
dekan

-----  
**Ján Kováčik**  
konateľ



## Rozpis nákladov na energie - rok 2022

2022	Elektrická energia				Voda			Zemný plyn			Náklady spolu		
	kWh	€ bez DPH	20 % DPH	€ s DPH	€ bez DPH	20 % DPH	€ s DPH	€ bez DPH	20 % DPH	€ s DPH	€ bez DPH	20 % DPH	€ s DPH
Január	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Február	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Marec	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Apríl	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Máj	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Jún	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Júl	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
August	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
September	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Október	37,84	9,95 €	1,99 €	11,94 €	0,69 €	0,14 €	0,83 €	1,21 €	0,24 €	1,45 €	11,85 €	2,37 €	14,22 €
November	37,84	9,95 €	1,99 €	11,94 €	0,69 €	0,14 €	0,83 €	1,21 €	0,24 €	1,45 €	11,85 €	2,37 €	14,22 €
December	37,84	9,95 €	1,99 €	11,94 €	0,69 €	0,14 €	0,83 €	1,21 €	0,24 €	1,45 €	11,85 €	2,37 €	14,22 €

