

**Zmluva o nájme  
nebytových priestorov č. Z29/2023-KV**  
uzatvorená v zmysle zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov  
( zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov )

medzi:

**Prenajímateľ:** Akadémia umení v Banskej Bystrici  
**Sídlo:** Kollárová 22  
97401 Banská Bystrica  
**IČO:** 31 094970  
**DIČ:** 2021283935  
**IČ DPH:** SK2021283935  
**Bank spojenie:** Štátna pokladnica  
**Číslo účtu:**  
**IBAN:**  
**Štatutárny orgán:** prof. MgA. Ing. Michal Murin, ArtD. , rektor  
Akadémie umení v Banskej Bystrici  
(ďalej len „**prenajímateľ**“ alebo len „**Akadémia umení**“)

a

**Nájomca:** Matvi s.r.o.  
**Sídlo:** Javornicka 6176/4  
97411 Banská Bystrica  
**IČO:** 55 695 302  
**DIČ:**  
**IČ DPH:**  
**Zapísaný v:** Obchodnom registri Mestského súdu Banská  
Bystrica oddiel: Sro, vložka číslo: 47259/S,  
**Bankové spojenie:**  
**IBAN:**  
**Štatutárny orgán:** Matej Ivanič  
**E-mailový kontakt:**  
(ďalej len „**nájomca**“)

## 1. Predmet nájmu

- 1.1. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi a nájomca preberá od prenajímateľa do dočasného užívania (nájmu) nebytové priestory o výmere podlahovej plochy spolu **175 m2** špecifikované v prílohe č. 1 tejto zmluvy vrátane vybavenia a zariadenia uvedeného v prílohe č. 1 tejto zmluvy (ďalej spolu len „**predmet nájmu**“ alebo aj len „**prenajaté priestory**“).
- 1.2. Prenajaté priestory sa nachádzajú v suteréne budovy Fakulty dramatických umení Akadémie umení, ktorá je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, a to stavby so súpisným číslom: 3830, postavenej na pozemku C-KN s parc. č. 382/6, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: spoločenský dom, ktorá je zapísaná na LV č. 4272 a nachádza sa v k.ú. Banská Bystrica, na adrese: Horná 95, Banská Bystrica.

## 2. Účel nájmu

- 2.1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory na účely **zariadenia prevádzky rýchleho občerstvenia, kaviarne a divadla** slúžiace na zabezpečenie občerstvenia pre študentov, zamestnancov a návštevníkov Akadémie umení. **Ďalej sa nájomca zaväzuje používať priestory na osvetu, kultúru, vzdelávanie.**
- 2.2. Využívať prenajaté priestory k iným účelom, ako je v tejto zmluve uvedené, nie je nájomcovi dovolené.
- 2.3. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa na základe osobnej obhliadky riadne oboznámil s prenajatými priestormi, a že prenajaté priestory sú riadne spôsobilé na užívanie na účel dohodnutý v tomto článku tejto zmluvy.

## 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 **...255,21.....EUR/mesiac bez DPH.**

### 3.2. Cena služieb

- 3.2.1 Nájomca okrem nájomného sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačne zálohovo náklady na energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov v nasledovnej výške:
- |                               |        |                     |
|-------------------------------|--------|---------------------|
| - elektrická energia          | 100,00 | EUR/mesiac bez DPH  |
| - teplo                       | 66,00  | EUR/mesiac bez DPH  |
| - vodné/stočné, zrážková voda | 17,50  | EUR/mesiac bez DPH  |
| - odvoz a likvidácia odpadu   | 15,33  | EUR/mesiac bez DPH. |
- 3.2.2 Výška mesačného preddavku za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov je **.....198,83..... EUR/mesiac bez DPH.**
- 3.2.3 Prenajímateľ zálohové platby (preddavky) za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov nájomcovi vyúčtuje kvartálne, a to k 30.4., 30.7., 30.10., 30.01. každého bežného kalendárneho roka, na základe podkladov od dodávateľov energií a služieb a spôsobom určeným prenajímateľom, ktorý sa nájomca zaväzuje akceptovať.
- 3.2.4 Prípadný nedoplatok zistený vyššie uvedeným vyúčtovaním sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi na základe vyúčtovacej faktúry vystavenej prenajímateľom, splatnej do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.

## 4. Platobné podmienky

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné a preddavky za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov za príslušný mesiac v zmysle tejto zmluvy najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Prenajímateľ ako platiteľ dane z pridanej hodnoty pripočíta k nájomnému a k cenám služieb dojednaných v zmysle tejto zmluvy daň z pridanej hodnoty podľa právnych predpisov platných

a účinných v čase uskutočnenia jednotlivých zdaniteľných plnení, ktorú sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť vždy spolu s príslušnou platbou.

- 4.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy výšky nájomného a preddavku za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov dohodnutých v tejto zmluve z objektívnych dôvodov, ktorými sú najmä inflácia, devalvácia, zákonné úpravy, pohyb cien vstupov a pod. Dohodnuté preddavkové platby za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť tiež v prípade, ak sa tieto ukážu s ohľadom na skutočnú spotrebu nájomcu alebo vzhľadom na iné okolnosti nízke. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi zvýšené nájomné a/alebo preddavkové platby za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov vo výške oznámenej prenajímateľom od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie prenajímateľa o zvýšení týchto platieb doručené nájomcovi.
- 4.3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné, preddavky za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov a prípadný nedoplatok plynúci z vyúčtovania zaplatených preddavkov za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov vo výške a za podmienok podľa tejto zmluvy, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na iný účet, ktorý prenajímateľ nájomcovi oznámi.
- 4.4. Všetky platby realizované nájomcom v zmysle tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania zodpovedajúcej peňažnej sumy na účet prenajímateľa.
- 4.5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a/alebo preddavku za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov a/alebo akejkoľvek inej platby podľa tejto zmluvy alebo na jej základe, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, a to za každý, aj začatý deň omeškania. V prípade, že si prenajímateľ uplatní právo na zmluvnú pokutu, je nájomca povinný prenajímateľom uplatnenú zmluvnú pokutu zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia výzvy prenajímateľa. Nárok prenajímateľa na náhradu škody nie je zmluvnou pokutou dotknutý.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli na zložení kaucie zo strany nájomcu vo výške určenej ako súčet 1-násobku mesačného nájomného podľa článku 3.1 bod 3.1.1 tejto zmluvy bez DPH a 1-násobku mesačného preddavku za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov podľa článku 3.2 bod 3.2.2 tejto zmluvy bez DPH, t.j. v celkovej sume ....**454,04**.....,- **EUR** (ďalej len ako „**kaucia**“). Kauciu je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do troch (3) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený, nie však povinný, kedykoľvek (aj počas trvania zmluvy) použiť zloženú kauciu jednostranným úkonom na uspokojenie akýchkoľvek svojich nárokov voči nájomcovi vzniknutých na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou, a to najmä, nie však výlučne, nárokov vzniknutých z dôvodu neuhradeného splatného nájomného, preddavkov za energie a služby, nedoplatkov plynúcich z vyúčtovania zaplatených preddavkov za energie a služby, úrokov z omeškania, zmluvných pokút, nárokov na náhradu škody a pod. V prípade, že prenajímateľ v priebehu trvania tejto zmluvy použije zloženú kauciu, je nájomca povinný kauciu doplniť do sumy uvedenej v tomto bode tohto článku tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na iný účet, ktorý prenajímateľ nájomcovi oznámi, a to do 10 dní odo dňa, kedy prenajímateľ nájomcu vyzve na doplnenie kaucie v zmysle tohto bodu. V prípade ukončenia tejto zmluvy prenajímateľ vráti nájomcovi zaplatenú kauciu resp. jej nepoužitý zostatok do desiatich (10) dní po splnení si všetkých povinností nájomcu spojených so skončením tejto zmluvy.

## **5. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

### **5.1. Práva a povinnosti nájomcu**

- 5.1.1.** Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v prenajatých priestoroch a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí sám a na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi tie opravy, ktoré prislúchajú prenajímateľovi.
- 5.1.2.** Nájomca má popri práve užívať prenajaté priestory aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia stavby uvedenej v článku 1. bode 1.2 tejto zmluvy predpísaným resp. prenajímateľom určeným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia, a to v nevyhnutnom rozsahu a v nevyhnutnej miere a výlučne v priamej súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
- 5.1.3.** Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v spoločných priestoroch bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom, študentom a zamestnancom Akadémie umení nerušený výkon ich práv.
- 5.1.4.** Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobí sám, alebo tí, ktorí sa s ním v prenajatých priestoroch zdržiavajú, bezodkladne na svoje náklady odstráni a uvedie prenajaté priestory na svoje náklady do stavu pred ich poškodením. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov s tým spojených, ktoré sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi v plnej výške zaplatiť. Podmienky dohodnuté v tomto bode tejto zmluvy sa rovnako vzťahujú aj na prípadné závady alebo poškodenia, ktoré spôsobí nájomca alebo vyššie označené osoby v spoločných priestoroch stavby uvedenej v článku 1. bode 1.2 tejto zmluvy.
- 5.1.5.** Nájomca sa zaväzuje, že nebude v prenajatých priestoroch vykonávať žiadne zmeny ani stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nie je oprávnený umiestniť ani inštalovať v prenajatých priestoroch a ani v iných priestoroch stavby uvedenej v článku 1 bode 1.2. tejto zmluvy žiadne reklamné tabule, logá ani iné označenia. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu úhradu nákladov spojených s prípadnými zmenami resp. stavebnými alebo inými úpravami prenajatých priestorov. Nájomca tiež nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa v dôsledku vykonaných zmien alebo úprav zvýšila hodnota prenajatých priestorov.
- 5.1.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné technické zhodnotenie prenajatých priestorov vykonané úpravami zo strany nájomcu alebo na náklady nájomcu je nájomca povinný po ukončení tejto zmluvy previesť do vlastníctva prenajímateľa za odplatu v celkovej výške 1,- EUR, ktorej uhradením budú vysporiadané akékoľvek a všetky nároky nájomcu súvisiace s prípadným zhodnotením prenajatých priestorov. Ak nájomca poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety tohto bodu, technické zhodnotenie prenajatých priestorov sa bude automaticky považovať za prevedené do vlastníctva prenajímateľa za odplatu v celkovej výške 1,- EUR uplynutím 10 - tich dní od ukončenia tejto zmluvy.
- 5.1.7.** Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že má zabezpečené osobitné poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá by mohla prípadne vzniknúť prenajímateľovi alebo tretím osobám v súvislosti s užívaním prenajatých priestorov resp. inou činnosťou

nájomcu v prenajatých priestoroch. Nájomca je povinný starať sa o prenajaté priestory a ich vnútorné vybavenie a zariadenie a chrániť ich pred poškodením a znehodnotením.

- 5.1.8.** Nájomca sa zaväzuje spoločné priestory nezapratávať svojím nábytkom, materiálom a odpadom.
- 5.1.9.** Nájomca sa zaväzuje, že vykoná zmenu zámkov a kľúčov na dverách jednotlivých miestností v prenajatých priestoroch. Z dôvodu dodržania požiarnebezpečnostných predpisov platných u prenajímateľa sa nájomca zaväzuje bezodkladne po výmene zámkov a kľúčov na dverách jednotlivých miestností v prenajatých priestoroch odovzdať všetky kľúče v jednom vyhotovení prenajímateľovi, ktorý zabezpečí ich uschovanie na bezpečnom zapečatenom mieste.
- 5.1.10.** Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s prenajatými priestormi, najmä nie je nájomca oprávnený prenechať prenajaté priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatých priestorov. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na prenajaté priestory záložné právo, vecné bremeno ani ich inak zaťažiť.
- 5.1.11.** Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do prenajatých priestorov za účelom prekontrolovania technického stavu priestorov a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 5.1.12.** Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať a plniť všetky úlohy na úseku požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov v súlade s § 6 citovaného zákona.
- 5.1.13.** Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať a plniť všetky úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 5.1.14.** Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve. Nájomca smie vykonávať v prenajatých priestoroch výlučne činnosti, na ktoré má v čase uzatvorenia tejto zmluvy udelené oprávnenie, a ktoré spadajú pod účel nájmu uvedený v článku 2 tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že disponuje všetkými platnými a účinnými podnikateľskými oprávneniami, ktoré sa v zmysle legislatívy SR vyžadujú, na výkon podnikateľskej činnosti uvedenej v článku 2 bode 2.1. tejto zmluvy.
- 5.1.15.** Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch a ani v spoločných priestoroch a zariadeniach stavby uvedenej v článku 1. bode 1.2. tejto zmluvy užívaných v priamej súvislosti s prenajatými priestormi:
- nebude uskutočňovať podnikateľské ani iné aktivity, realizovať ani sprostredkovať obchody ani iné činnosti, ktoré sú v rozpore s občianskou morálkou alebo etikou alebo dobrými mravmi a ani neumožní výkon takýchto aktivít, obchodov alebo činností žiadnym iným osobám,
  - sa zdrží všetkého, čo by mohlo znevážiť alebo poškodiť dobré meno prenajímateľa a/alebo jeho oprávnené záujmy a/alebo jeho poslanie a hlavné úlohy,
  - zabráni správaniu alebo iným prejavom v hrubom rozpore s poslaním prenajímateľa prispievať k rozvoju vzdelanosti, poznania, vedy a kultúry, rozvíjať vedomosti,

zručnosti, múdrosť, tvorivosť a dobro človeka a tým prispievať k rozvoju vedomostnej spoločnosti,

- d) zabráni akýmkoľvek prejavom extrémizmu (najmä xenofóbie, rasizmu, intolerancii a antisemitizmu) a inému obdobnému negatívnemu alebo protispoločenskému správaniu alebo prejavom,
- e) bude konať tak, aby prenajímateľa, ostatných nájomníkov, študentov a zamestnancov prenajímateľa nerušil hlukom, pachom ani inými nevhodnými prejavmi, a aby ani inak nerušil pokoj a poriadok v stavbe uvedenej v článku 1. bode 1.2 tejto zmluvy.

**5.1.16.** Nájomca je povinný dodržiavať prísny zákaz fajčenia a užívania omamných a psychotropných látok v prenajatých priestoroch a v spoločných priestoroch a zariadeniach stavby uvedenej v článku 1. bode 1.2 tejto zmluvy užívaných v priamej súvislosti s prenajatými priestormi a zabezpečiť dodržiavanie tohto zákazu zo strany všetkých osôb, ktorým nájomca umožní vstup do týchto priestorov.

**5.1.17.** Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch a v jeho najbližšom okolí, zabezpečovať upratovanie prenajatých priestorov a vykonávať potrebnú dezinfekciu, deratizáciu a dezinsekciiu prenajatých priestorov.

**5.1.18.** Nájomca je povinný pred začatím užívania prenajatých priestorov na účel uvedený v článku 2 bode 2.1 tejto zmluvy na vlastné náklady zabezpečiť vydanie všetkých rozhodnutí, súhlasov a kladných stanovísk všetkých príslušných orgánov k začatiu tejto činnosti nájomcu v predmete nájmu a splniť si ďalšie povinnosti s tým spojené, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov SR (najmä povinnosti podľa § 52 ods. 1 písm. b) v spojení s § 13 ods. 4 písm. a) zákona č. 355/2007 Z.z.).

**5.1.19.** Nájomca je povinný dodržiavať prevádzkové hodiny potvrdené príslušným orgánom.

**5.1.20.** Pri ukončení nájmu, a to najneskôr v deň skončenia nájmu, je nájomca povinný kompletne vypratať a vyčistiť prenajaté priestory, vrátiť ich do pôvodného stavu a odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory v stave, v akom ich od prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Uvedená povinnosť sa vzťahuje tiež na všetko zariadenie a iné vybavenie prenajatých priestorov, ktoré bolo nájomcovi spolu s prenajatými priestormi odovzdané na začiatku nájmu. Prenajaté priestory (vrátane zariadenia a vybavenia) sa považujú za odovzdané prenajímateľovi až okamihom podpísania písomného preberacieho protokolu zo strany prenajímateľa a nájomcu. Pokiaľ si nájomca vyššie uvedenú povinnosť nesplní, má prenajímateľ právo prenajaté priestory uzavrieť, vymeniť zámky, na náklady nájomcu vypratať a odstrániť z prenajatých priestorov všetky veci nájomcu na miesto, ktoré určí prenajímateľ. S týmito vecami je prenajímateľ následne oprávnený voľne a bez obmedzenia nakladať ako so svojim vlastníctvom s tým, že nájomca nemá v tejto súvislosti voči prenajímateľovi žiadne nároky. Prenajímateľ je oprávnený takto uvoľnený predmet nájmu následne prenajať novému nájomcovi. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s vypratáním predmetu nájmu a nahradiť akúkoľvek spôsobenú škodu. Za obdobie užívania predmetu nájmu po skončení tejto zmluvy je nájomca zároveň povinný zaplatiť prenajímateľovi titulom vydania bezdôvodného obohatenia všetky platby dohodnuté v článku 3 tejto zmluvy. V prípade, ak si nájomca nesplní niektorú svoju povinnosť súvisiacu s odovzdaním prenajatých priestorov prenajímateľovi v zmysle tohto bodu, má prenajímateľ zároveň právo požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR za každý deň omeškania nájomcu so splnením tejto povinnosti. V prípade, že si prenajímateľ uplatní právo na zmluvnú pokutu, je nájomca je povinný prenajímateľom uplatnenú zmluvnú pokutu zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia výzvy prenajímateľa. Nárok prenajímateľa na náhradu škody nie je zmluvnou pokutou dotknutý.

## **5.2. Práva a povinnosti prenajímateľa**

- 5.2.1.** Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním prenajatých priestorov.
- 5.2.2.** Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajaté priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatých priestorov spojené. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný do 3 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy - v tejto lehote sa nájomca zaväzuje predmet nájmu od prenajímateľa prevziať. Odovzdanie predmetu nájmu potvrdia zmluvné strany podpísaním písomného odovzdávacieho protokolu. V prípade, ak nájomca odmietne predmet nájmu v hore uvedenej lehote prevziať a/alebo podpísať odovzdávací protokol, považuje sa predmet nájmu za odovzdaný nájomcovi uplynutím tretieho dňa odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

## **6. Doba nájmu a skončenie nájmu**

- 6.1.** Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 1.10.2023 do 31.8.2024**
- 6.2.** Pred uplynutím dojednanej doby môžu zmluvné strany zmluvný vzťah založený touto zmluvou ukončiť:
- 6.2.1.** dohodou zmluvných strán,
  - 6.2.2.** odstúpením od tejto zmluvy podľa bodu 6.3. tohto článku tejto zmluvy,
  - 6.2.3.** výpoveďou tejto zmluvy podľa bodu 6.4. a 6.5. tohto článku tejto zmluvy.
- 6.3.** Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v nasledovných prípadoch:
- a)** ak nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s touto zmluvou alebo na iný účel, ako je uvedený v článku 2. tejto zmluvy alebo ak nájomca nedodrжал/porušil akúkoľvek podmienku týkajúcu sa užívania predmetu nájmu uvedenú v tejto zmluve,
  - b)** nájomca je o viac ako 14 dní v omeškaní (hoci aj len sčasti) s úhradou nájomného alebo preddavku za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov alebo nedoplatku za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov alebo akejkoľvek inej platby podľa tejto zmluvy alebo na jej základe,
  - c)** nájomca je o viac ako 14 dní v omeškaní (hoci aj len sčasti) s povinnosťou uhradiť alebo doplniť kauciu,
  - d)** nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu alebo osoby, ktoré sa zdržiavajú v predmete nájmu, poškodili predmet nájmu a/alebo spoločné priestory alebo zariadenia stavby označenej v článku 1. bode 1.2 tejto zmluvy alebo sa správajú alebo konajú tak, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda alebo tak, že narúšajú pokoj alebo poriadok,
  - e)** nájomca prenechal predmet nájmu (alebo jeho časť) do podnájmu alebo do výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
  - f)** nájomca porušil akúkoľvek svoju povinnosť, podmienku, záväzok, zákaz, príkaz alebo obmedzenie vyplývajúce mu alebo pre neho z tejto zmluvy, pričom nejde o prípad porušenia uvedený vyššie v písm. a) až e) tohto bodu tohto článku tejto zmluvy,
  - g)** došlo k zmene v majetkovom, ekonomickom alebo právnom postavení nájomcu a/alebo k inej zmene pomerov u nájomcu významnej z hľadiska oprávnených záujmov prenajímateľa na riadnom plnení záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy (napr. bol vyhlásený konkurz na majetok nájomcu, povolená

reštrukturalizácia nájomcu, začatá exekúcia na majetok nájomcu, začaté trestné stíhanie voči nájomcovi a pod.),

**h)** z iných dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.

Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia prenajímateľa o odstúpení od zmluvy nájomcovi. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že plnenia poskytnuté prenajímateľovi pred odstúpením od tejto zmluvy, prenajímateľ nájomcovi po odstúpení od tejto zmluvy nevracia a ani nie je povinný vrátiť.

- 6.4.** Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov - v takomto prípade je výpovedná lehota 1 mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi. Zmluvné strany sa tiež výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať aj bez udania dôvodu - v takomto prípade je výpovedná lehota 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
- 6.5.** Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov - v takomto prípade je výpovedná lehota 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.
- 6.6.** Ukončením tejto zmluvy nezanikajú tie ustanovenia tejto zmluvy, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku tejto zmluvy, a taktiež nezanikajú neuspokojené nároky prenajímateľa voči nájomcovi, a to najmä nároky prenajímateľa na náhradu škody, na úhradu nájomného, nákladov za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu, zmluvných pokút, úrokov z omeškania, na odovzdanie predmetu nájmu alebo na uspokojenie iných nárokov prenajímateľa.

## **7. Záverečné ustanovenia**

- 7.1.** Všetky vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 7.2.** Túto zmluvu možno meniť alebo doplniť len písomnými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, pokiaľ z článku 4 bodu 4.2 tejto zmluvy nevyplýva inak.
- 7.3.** Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
- 7.4.** Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č.1 – Špecifikácia prenajatých priestorov.
- 7.5.** Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou musí byť písomný a musí byť doručený poštou ako doporučená zásielka alebo osobne, pokiaľ ďalej nie je uvedené inak. Na tento písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy, ak (i) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo (ii) bola odosielateľovi zásielka vrátená ako nedoručená (z



akéhokoľvek dôvodu), a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi. V prípadoch, kedy táto zmluva umožňuje elektronické doručovanie niektorých písomností platí, že písomnosť sa považuje za doručenu druhej zmluvnej strane okamihom jej odoslania na e-mailovú adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že faktúry vystavené prenajímateľom na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou, ako aj bežná komunikácia a korešpondencia adresovaná nájomcovi zo strany prenajímateľa, môžu byť nájomcovi doručované elektronicky na e-mailovú adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, s čím nájomca výslovne súhlasí.

- 7.6.** V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú nevykonateľnými alebo neúčinnými, alebo v prípade, ak táto zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá platnosť ostávajúcich ustanovení. Na mieste neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia platí ako dojednané také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dojednané ustanovenie také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, čo by bolo podľa zmyslu a účelu tejto zmluvy dojednané, keby na to zmluvné strany pamätali. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.
- 7.7.** Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, a to dňa ..... Nájomca súhlasí so zverejnením tejto zmluvy vrátane jej príloh v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- 7.8.** 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.

V Banskej Bystrici,

**Za nájomcu:**

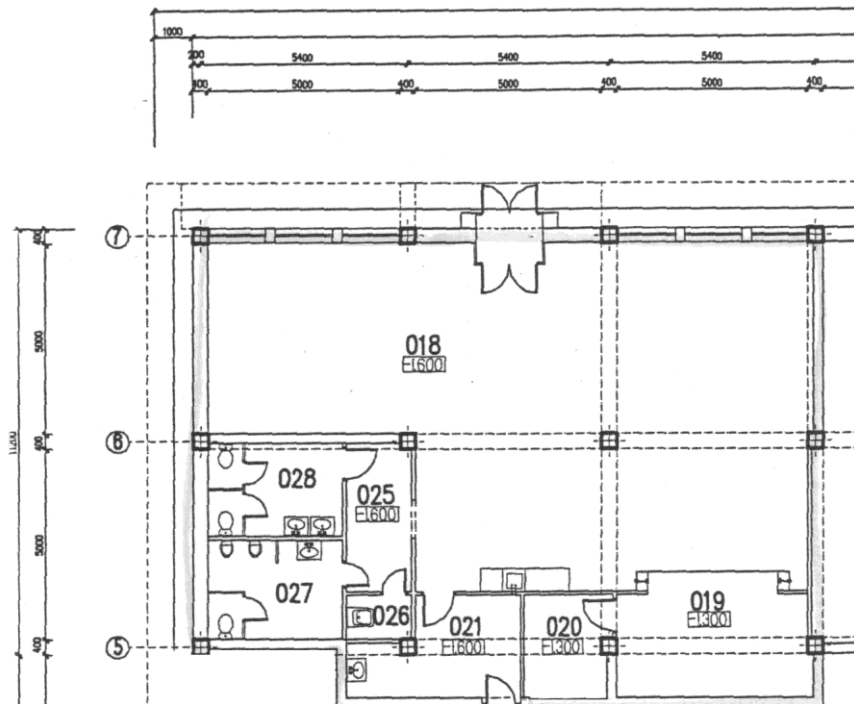
**Za prenajímateľa:**

.....  
**Matej Ivanič**  
Matvi s.r.o

.....  
**Akadémia umení v Banskej Bystrici**  
**prof. MgA. Ing. Michal Murin, ArtD.**  
**rektor**

## Príloha č. 1 – Špecifikácia prenajatých priestorov

Pôdorys prenajímaných priestorov :  
Výmera : 175 m<sup>2</sup>



**Hnuteľné zariadenie nachádzajúce sa v priestoroch:**

- Kuchynská linka vrátane kuchynského drezu a vodovodnej batérie