

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 07/2024/OPS-47**

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona NR SR č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“)

---

### **Článok 1 Zmluvné strany**

- 1. Prenajíateľ:** **Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici**  
Sídlo: **Národná 12, Banská Bystrica**  
Štatutárny orgán: **doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD., rektor UMB**  
Osoba oprávnená na podpis Zmluvy:  
**Ing. Radovan Lapuník, PhD., MBA**  
**na základe Splnomocnenia č. sp. REK/1148/2022/109-SR,**  
**č. z. REK/3571/2022 zo dňa 02.11.2022**  
Osoba oprávnená rokovať vo veciach prevádzkovo technických:  
**, vedúci oddelenia energetiky**  
IČO: **30 232 295**  
DIČ: **2021109211**  
IČ DPH: **SK 2021109211**  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
IBAN:  
Registrácia: **Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici zapísaná**  
**v Živnostenskom registri Okresného úradu Banská Bystrica**  
**pod č. 601-19538.**  
Právna forma: **Verejná vysoká škola podľa zákona č. 131/2022 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 „UMB“ alebo „prenajíateľ“)
- 2. Nájomca:** **GP media s. r. o.**  
Sídlo: **Dlhá 6, 974 05 Banská Bystrica**  
Štatutárny orgán: **Iveta Janisíková, konateľ**  
Osoba oprávnená  
na podpis Zmluvy: **Iveta Janisíková, konateľ**  
IČO: **50 506 587**  
DIČ: **2120355534**  
IČ DPH: **neplatiť DPH**  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
Registrácia: **zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská**  
**Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 30536/S**  
Právna forma: **Spoločnosť s ručením obmedzeným**  
Kontakt: **mobil:**  
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivu „zmluvná strana“)

## Článok 2 Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - Budovy pre školstvo, vzdelanie, výskum (1000 lôžkový internát), Tajovského 51, Banská Bystrica, postavenej na pozemku parcely registra „C“ parcelné číslo 3486/2 o celkovej výmere 5 887 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie, súpisné číslo 6777, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, zapísanej na LV č. 1685, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor (ďalej len „budova“).
2. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania nebytové priestory o výmere **57,88 m<sup>2</sup>** nachádzajúce sa v časti budovy v Bloku J Správy účelových zariadení Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici, ktoré pozostávajú z nasledovných miestností (čísla podľa projektu – výber z projektu tvorí Prílohu č. 1 k tejto Zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou):
  - **priestory na podnikanie:** miestnosť č. 15 o výmere 42,83 m<sup>2</sup> – predajňa,
  - **ostatné priestory:** miestnosť č. 16 o výmere 10,35 m<sup>2</sup> – chodba,
  - **spoločne využívané priestory:** o výmere 4,70 m<sup>2</sup> (časť chodby a miestnosti č. 18 – WC a miestnosť č. 19 – predsieň WC)
3. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove prenajímateľa, a to v rozsahu ako je tento špecifikovaný v bode 2 tohto Článku Zmluvy, pričom nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory **za účelom** poskytovania služieb: kopírovanie dokumentov, realizácia knižných väzieb, predaj základných školských potrieb a pod. pre študentov a zamestnancov UMB.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve v rámci Článku 4.

## Článok 3 Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú v trvaní od 01.09.2024 do 31.08.2025.**
2. Nájom dohodnutý touto Zmluvou sa skončí:
  - 2.1 **uplynutím doby trvania**, na ktorú bola Zmluva uzavretá.
  - 2.2 Pred uplynutím dohodnutej doby je možné túto Zmluvu ukončiť:
    - a) **písomnou dohodou** obidvoch zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení Zmluvy sa uvedie deň, ku ktorému táto Zmluva skončí,
    - b) **písomnou výpoveďou**, ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
    - c) **písomným odstúpením** prenajímateľa od Zmluvy z dôvodu podľa bodu 1.1.3 Článku 4 Zmluvy.

## Článok 4

### Nájomné, úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

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 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, a to nasledovne:
  - 1.1. **nájomné za nebytové priestory** o celkovej výmere 57,88 m<sup>2</sup> vo výške **24,00 eur/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje nájom je 1 389,12 €/rok (mesačný nájom 115,76 €),**
  - 1.2. **d'alsou súčasťou nájomného je úhrada za služby, ktoré sú s nájomom spojené,** a to dodávka tepla a TUV, elektrickej energie, vodného a stočného, plynu. Výpočet refakturovanej ceny energií a vody sa vykoná mesačne na základe kalkulácie oddelenia energetiky UMB. V prípade poruchy merača, bude účtovanie spotreby energie a vody vykonané na základe priemernej mesačnej spotreby v jednotlivých ročných obdobiach a prihliadne sa na novo napojené odbery, resp. spotreby a cenové relácie médií.
2. Úhrady nájomného a spotrebovaných energií (služieb s nájomom spojených) v zmysle Zmluvy bude nájomca vykonávať nasledovne:
  - 2.1. za nájom vo výške 115,76 eur vždy do 14. dňa v príslušnom mesiaci za kalendárny mesiac na účet prenajímateľa uvedený v Článku 1 Zmluvy, variabilný symbol: 07202447 (prvýkrát do 14. septembra 2024 za mesiac september a rovnako nasledujúce mesiace).
  - 2.2. za služby spojené s nájomom (voda a stočné, dodávka tepla a TUV, elektrická energia) mesačne na základe vystavenej faktúry zo strany prenajímateľa na číslo účtu uvedené na faktúre v lehote splatnosti uvedenej faktúre (prvýkrát v mesiaci október 2024 za mesiac september 2024 a rovnako nasledujúce mesiace).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a úhrady za služby s nájomom spojené formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa. Závazok nájomcu bude splnený pripísaním platenej sumy na účet prenajímateľa v jeho peňažnom ústave. V prípade, že dátum splatnosti prípadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, bude dátum splatnosti presunutý na prvý nasledujúci pracovný deň.
4. Faktúra musí obsahovať minimálne:
  - 1.1 odvolanie sa na túto Zmluvu,
  - 1.2 označenie banky a číslo účtu v tvare IBAN prenajímateľa,
  - 1.3 fakturovanú sumu v eur,
  - 1.4 pečiatku a podpis oprávnenej osoby prenajímateľa,
  - 1.5 ďalšie náležitosti faktúry podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Ak faktúra bude obsahovať nesprávne cenové a iné údaje alebo faktúra nebude obsahovať všetky údaje a náležitosti v zmysle platných právnych predpisov, najmä podľa § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, resp. nebude obsahovať uvedené údaje alebo bude obsahovať nesprávne, či neúplné údaje, nájomca je oprávnený ju vrátiť na doplnenie prenajímateľovi v lehote do 3 (troch) dní odo dňa jej doručenia, čím sa ruší splatnosť faktúry a nová splatnosť začína plynúť dňom doručenia opravenej (správne vystavenej) faktúry.
5. Ak nájomca nevykoná úhradu nájomného alebo úhradu za služby s nájomom spojené včas, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok za oneskorenú úhradu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

## Článok 5 Služby spojené s nájmom

1. Prenajíateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečiť nájomcovi riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Ide o tieto služby:
  - a) sprístupnenie dodávky elektrickej energie,
  - b) zabezpečenie vykurovania vnútorných priestorov a ohrevu teplej úžitkovej vody v zmysle vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 152/2005 Z. z. o určenom čase a o určenej kvalite dodávky tepla pre konečného spotrebiteľa v znení neskorších predpisov,
  - c) sprístupnenie dodávky pitnej vody,
  - d) odvádzanie odpadových vôd do verejných kanalizácií.Časový plán na dodávku týchto médií si bude nájomca upresňovať v predstihu s oddelením energetiky UMB (temperovanie miestnosti v čase prázdnin a pod.).

## Článok 6 Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že nebytový priestor v takomto stave preberá.
2. Prenajíateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na vnútornom vybavení nebytového priestoru nájomcu.
3. Prenajíateľ má 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 prenájomca povinný okamžite udalosť telefonicky oznámiť zástupcovi nájomcu na telefónny kontakt uvedený v bode 2. Článku 1 tejto Zmluvy, prípadne na čísla uvedené **v zapečatenej obálke spolu s kľúčom od prenajatých priestorov**, ktorý bude **na vrátnici Študentského domova 3 SÚZ UMB**, Tajovského 51, Banská Bystrica.
4. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v Zmluve.
5. Nájomca berie na vedomie, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca, nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy nebytového priestoru. Prenajíateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od predloženia žiadosti o vykonanie stavebných úprav v prenajatých priestoroch nájomcom, poskytnúť písomné stanovisko so súhlasom alebo s taxatívne vymenovanými dôvodmi nesúhlasu v prípade zamietavého stanoviska.
6. Nájomca berie na vedomie, že si poistenie majetku vneseného do priestorov svojej prevádzky proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate, ako aj poistenie zodpovednosti z prevádzky svojej činnosti, dojedná sám na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody spôsobené jeho vlastnou činnosťou, činnosťou zamestnancov alebo ďalších osôb v objekte budovy. Zamestnanci nájomcu a fyzické osoby, ktoré sa budú pohybovať v prenajatých objektoch s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov prenájomca, ktoré nie sú súčasťou prenajatého priestoru, okrem verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za všetky škody, resp. ublíženia na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku užívania predmetu nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájomcaovi každú zmenu právnej subjektivity, ako aj iné podstatné skutočnosti týkajúce sa využitia nebytového priestoru, resp. skutočnosti, ktoré majú priamy dopad na ustanovenia tejto Zmluvy.

10. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti umožniť prenajímateľovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do prenajatého priestoru za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu **veľkých opráv** (napr. oprava strechy, havária vodovodného potrubia a pod.), ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla.
12. Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, v čistom stave, s prihliadnutím na prípadné povolené stavebné úpravy a obvyklé opotrebovanie počas nájmu. Škody spôsobené konaním nájomcu sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
13. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle 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 neskorších predpisov **nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky a nemá prednostné právo na kúpu** prenajatej veci.
14. Nájomca je v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení zodpovedný za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v prenajatých priestoroch.
15. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu 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 požiarimi v platnom znení je povinný zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarimi v prenajatých priestoroch.
16. Nájomca je povinný v prípade havárií ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, vody, tepla a pod.).
17. Nájomca je povinný rešpektovať osobitný vnútorný režim prenajímateľa (správcu budovy SÚZ UMB).
18. Nájomca zabezpečuje ochranu prenajatého objektu na vlastné náklady.

## **Článok 7** **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobudne **platnosť** dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a **účinnosť dňom 01.09.2024**, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka 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 (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
3. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto Zmluvu, ako aj jednotlivé faktúry vyplývajúce z tejto Zmluvy a svojim podpisom dáva súhlas na ich zverejnenie v plnom rozsahu.
4. Za zverejnenie tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv zodpovedá prenajímateľ ako osoba povinná v zmysle citovaného zákona.
5. Právne vzťahy neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

6. Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Dodatky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany potvrdzujú svojim podpisom, že sa oboznámili so znením tejto Zmluvy, súhlasia s ním a prehlasujú, že Zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
8. Táto Zmluva sa vyhotovuje v 4 (štyroch) rovnopisoch, s určením 2 (dva) rovnopisy pre prenajímateľa a 2 (dva) rovnopisy pre nájomcu. Každý rovnopis má hodnotu originálu.
9. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je:
  - 9.1. Príloha č. 1 - Výber z projektu

V Banskej Bystrici, dňa .....

V Banskej Bystrici, dňa .....

**Za prenajímateľa:**

**Za nájomcu:**

.....  
Ing. Radovan Lapuník, PhD., MBA  
kvestor UMB

.....  
Iveta Janisíková  
konateľ