

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 1/2023

podľa § 17 ods. 1, ods. 2 zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov, ust. § 663 až 684 Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov

## Článok 1 Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Žilinská univerzita v Žiline  
zastúpený: prof. Ing. Ján Čelko, PhD., rektor  
sídlo: Univerzitná 8215/1, 010 26 Žilina  
IČO: 00 397 563  
IČ DPH: SK2020677824  
IBAN:

právna forma: verejnoprávna inštitúcia zriadená zák. č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov ako verejná vysoká škola

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

**Nájomca:** InoVia  
zastúpený: Ing. Vlastimil Kocián, riaditeľ  
sídlo: Komenského 2622/48, 011 09 Žilina  
IČO: 54264405  
DIČ: 2121615188  
Právna forma: Záujmové združenie právnických osôb  
Kontaktná osoba: Ing. Vlastimil Kocián, e-mail: , t.č.:

(ďalej len „**nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „**zmluvné strany**“)

## Článok 2 Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 111 pre k.ú: Žilina, ako Stavba, so súp. č. 8815 administratívna budova A,B, nachádzajúca sa na pozemku parcela „C“ KN č. 4955/20 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 971 m<sup>2</sup> (ďalej len „**administratívna budova**“).
2. Predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy je:
  - a) Nebytový priestor 2.07 (technická miestnosť vrátane malej chodby) o výmere 10,09 m<sup>2</sup>,
  - b) Nebytový priestor 2.09 (zasadačka) o výmere 25,92 m<sup>2</sup>,
  - c) Nebytový priestor 2.10 (kancelária) o výmere 15,59 m<sup>2</sup>.Celková výmera podlahovej plochy predmetu nájmu predstavuje spolu 51,6 m<sup>2</sup>.  
(ďalej spolu len ako „**nebytové priestory**“ alebo aj ako „**predmet nájmu**“)  
Uvedené nebytové priestory sa nachádzajú na 3.NP v administratívnej budove, s označením - Vedecký park blok „A“. Prílohou č. 1 je situačný plán s vyznačením prenajatých nebytových priestorov a tvorí nedeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory špecifikované v bode 2 čl.2 písm. a), b) a c) tejto zmluvy, ktorý ich bude využívať ako kancelárske priestory v rámci svojho predmetu činnosti.

## Článok 3 Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v bode 3. čl.2 tejto zmluvy. Porušenie uvedenej povinnosti nájomcu oprávňuje prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy.

## Článok 4 Doba nájmu, jeho skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2023 do 31.12.2023**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájmu je možné nájom ukončiť dohodou zmluvných strán dohodnutým dňom alebo výpoveďou zo zákonných dôvodov.

3. Nájom zaniká aj z dôvodov uvedených v § 14 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

### Článok 5 Výška nájmu

1. Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade s ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov nasledovne:  
- **za prenajatú plochu 51,6 m<sup>2</sup> pri cene 50,- € /1m<sup>2</sup> ročne podlahovej plochy predmetu nájmu, je celková suma štvrt'ročne: 645,- € (slovom: šesťstoštyridsať päť eur), pričom všetky uvedené ceny sú bez DPH.**  
=====
2. Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú nájomcovi fakturované nasledovne:
 

|                            |                   |          |
|----------------------------|-------------------|----------|
| a) za teplo -              | štvrťročne v sume | 244,20 € |
| b) za vodu a stočné -      | štvrťročne v sume | 121,50 € |
| c) za elektrickú energiu - | štvrťročne v sume | 106,10 € |

-----  
Cena spolu za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov **je štvrt'ročne: 471,80 €** (slovom: štyristosedemdesiatjeden eur a osemdesiat eurocentov)  
=====

***Všetky ceny uvedené v tomto bode tejto zmluvy sú uvedené s DPH.***

3. **Platby za nájom a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné štvrt'ročne** na základe faktúry prenajímateľa - daňového dokladu, v lehote splatnosti a podľa bankového spojenia uvedeného na faktúre. Nájomca bude uhrádzať nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa.

### Článok 6 Majetkové sankcie

1. V prípade, že nájomca nezaplatí fakturovanú čiastku v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, až do jej zaplatenia.

### Článok 7 Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) po dobu nájmu prenajaté nebytové priestory riadne užívať a hradiť náklady spojené s ich prevádzkou,
  - b) zabezpečiť si ochranu a poistenie vlastného majetku, nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch,
  - c) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním,
  - d) udržiavať na svoje náklady čistotu a poriadok v prenajatých nebytových priestoroch a ich okolí.
2. Nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarmi v súlade s ustanovením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v prenajatých priestoroch v zmysle ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca v prípade zavineného poškodenia, zničenia, prípadne znehodnotenia predmetu nájmu zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
5. Nájomca je povinný:
  - a) odovzdať na príslušnej vrátnici 1 ks kľúčov od prenajatých priestorov v zalepenej (zapečatenej) obálke, prípadne pri výmene kľúčov priebežne dopĺňať aktuálne kľúče,
  - b) odovzdať a aktualizovať na vrátnici zoznam osôb, ktorým môže byť vydaný kľúč od prenajatých priestorov,
  - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv v prenajatých priestoroch a tieto alebo iné nevyhnutné opravy mu umožniť,
  - d) včas nahlásiť prenajímateľovi poškodenie prenajatých priestorov v záujme predchádzania vzniku väčších škôd a vykonať všetky opatrenia na zabránenie zväčšenia škôd,
  - e) oznámiť prenajímateľovi zánik oprávnenia, na účel ktorého bola zmluva o nájme uzavretá a doložiť o tom právoplatnú listinu najneskôr do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom jeho oprávnenie zaniklo, inak zodpovedá za prípadnú škodu,
  - f) ku dňu skončenia nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi riadne vyčistený, inak je prenajímateľ oprávnený tieto vyčistiť na náklady nájomcu; uvoľnením a vrátením nebytových priestorov sa pre účely tejto zmluvy rozumie ich vypratanie a odovzdanie všetkých vyhotovení kľúčov zodpovednému zamestnancovi prenajímateľa, do troch dní od skončenia nájmu formou písomnej zápisnice, podpísanej oboma zmluvnými stranami.

6. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej, alebo fyzickej osobe a tiež nie je oprávnený poskytovať akýkoľvek priestor pre reklamu inej právnickej alebo fyzickej osobe. Porušenie tohto odseku zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je oprávnený:
  - a) požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva priestory riadnym spôsobom a len na účel uvedený v tejto zmluve,
  - b) požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania požiarnej ochrany a bezpečnosti v týchto priestoroch.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy cien nájmu podľa vývoja miery inflácie v SR vykazovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to jednostranným písomným oznámením nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený upraviť cenu nájmu aj v prípade zmeny cien energií od svojich dodávateľov.
9. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy - výlučne písomnou formou bez zbytočného odkladu, a tak isto sú povinní vzájomne sa písomne informovať o zmene svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve. Porušenie ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedenej v tomto odseku sa bude považovať za hrubé porušenie a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy.

## Článok 8 Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zástupcami oboch zmluvných strán a podlieha zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 5a/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná komunikácia medzi nimi sa považuje za doručenie v deň jej prevzatia. V prípade, ak adresát odmietne písomnosť prevziať, za deň doručenia sa považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti. V prípade, ak si adresát neprevzme písomnosť skôr, za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa zásielka dostala do sféry dispozície adresáta. V prípade, ak sa písomnosť vráti odosielateľovi s označením pošty alebo iného doručovateľa „adresát neznámy“ alebo „adresát sa odsťahoval“ alebo s inou poznámkou podobného významu, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Zmenu adresy pre doručovanie je príslušná zmluvná strana povinná včas oznámiť druhej zmluvnej strane. V opačnom prípade budú zásielky doručované na adresu uvedenú v zmluve alebo na adresu, ktorá bola naposledy oznámená ako adresa na doručovanie písomností.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne a podpísané obidvoma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých obdrží 1 vyhotovenie nájomca a 3 vyhotovenia prenajímateľ.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne, omylu a nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju zmluvné strany podpisujú.
6. Súčasťou tejto zmluvy je jej príloha č. 1: Situačný plán s vyznačením prenajatých nebytových priestorov.

V Žiline dňa .....

V Žiline dňa .....

**Prenajímateľ :**

**Nájomca :**

.....  
prof. Ing. Ján Čelko, CSc., rektor

.....  
Ing. Vlastimil Kocián, riaditeľ