

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ust. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi zmluvnými stranami:

1. prenajímateľom:

LIPTOV - REALITY,s.r.o.

sídlo: V Luhoch 659/10A, 031 01 Liptovský Mikuláš

zastúpená : Marian Glut – konateľ spoločnosti

IČO : 36 775 711

IČ DPH: SK 2022386476

IBAN: SK5430000000000000121128 , BIC : SLZBSKBA

zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, oddiel: Sro, vložka č. 18941/L

(ďalej len "prenajímateľ")

a

2. nájomcom:

Žilinská univerzita v Žiline

sídlo: Univerzitná 8215/1, 010 26 Žilina

zastúpená: prof. Ing. Jozef Jandačka, PhD. – rektor

IČO: 00397563

IČ DPH: SK 2020677824

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

(ďalej len "nájomca")

Zmluvné strany **LIPTOV - REALITY,s.r.o.** (ďalej len "prenajímateľ") a **Žilinská univerzita v Žiline** (ďalej len "nájomca") uzavierajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV 6767, vedenom Okresným úradom, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Liptovský Mikuláš, a to administratívnej budovy, **súpisné číslo 843**, postavenej na pozemku p.č. registra „C“ 360, (ďalej len (ďalej len "nebytové priestory").
Poštová adresa : Komenského 843, 031 01 Liptovský Mikuláš
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na užívanie nebytové priestory v administratívnej budove a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie nebytových priestorov nájomné. Presná špecifikácia nebytových priestorov je zobrazená na fotokópii pôdorysu nebytových priestorov, ktorá tvorí Prílohu 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Jedná sa o prenájom prízemia so samostatným vstupom z južnej strany. Dohodnutá výmera nebytových priestorov je 360 m² vrátane chodieb.
3. K prenájmu týchto „nebytových priestorov“ patrí aj šesť parkovacích miest, ktorých polohu určí prenajímateľ.

Čl. II

Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov na zabezpečenie pedagogickej, vedecko-výskumnej a podnikateľskej činnosti pracoviska Inštitút Aurela Stodolu, vzdelávacie a vedecko-výskumné pracovisko Fakulty elektrotechniky a informačných technológií Žilinskej univerzity v Žiline so sídlom v Liptovskom Mikuláši.

Čl. III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory nájomcovi do užívania od **23.8.2021**, a to v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave nebytové priestory na svoje náklady udržiavať, pokiaľ nie je ďalej ustanovené inak.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do nebytových priestorov tak, aby ich mohol užívať v súlade s touto zmluvou.

3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca primeraným spôsobom označil nebytové priestory svojim názvom a poštovou schránkou.

4. Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát štvrťročne kontrolovať, či nájomca užíva nebytové priestory v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený vstupovať do prenajatých nebytových priestorov za účasti nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že kontrolu bude vykonávať tak, aby jej výkonom nerušil nájomcu neprimeraným spôsobom.

5. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do nebytových priestorov. Túto skutočnosť vopred oznámi nájomcovi.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k zmene vlastníka nebytových priestorov, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči predchádzajúcemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

7. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať pravidelné revízie v zmysle predpisov, ktoré sú potrebné k bezproblémovému využívaniu nájomnej plochy. Prenajímateľ platí daň z nehnuteľnosti.

8. Prenajímateľ súhlasí s vytvorením elektrochemického laboratória a poskytne súčinnosť nájomcovi pri schvaľovaní prevádzky predmetného laboratória s príslušnými úradmi, v ktorých kompetencii je povolenie zriadenia takéhoto laboratória.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám v nebytových priestoroch. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.

2. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná na nebytových priestoroch žiadne stavebné zmeny; prenajímateľ týmto poskytuje súhlas nájomcovi na vykonanie nevyhnutných opráv na náklady nájomcu v nebytových priestoroch v rozsahu nevyhnutnom na odstránenie ich väd a nedostatkov.

3. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na ich udržiavanie a na vykonanie.

4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre objekt, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory a súčasne o nich poučiť jeho zamestnancov a ostatné osoby, ktoré sa budú zdržiavať v nebytových priestoroch a zabezpečovať ich dodržiavania týmito osobami.

5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať v nebytových priestoroch poriadok a čistotu.

6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7. Zmeny, ktoré vykonal nájomca v nebytových priestoroch so súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.

8. Nájomca sa zaväzuje vykonať v nebytových priestoroch drobné opravy. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 100.- €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov, pokiaľ sa nájomca s prenajímateľom nedohodnú inak.

9. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ; prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ nevykoná, je oprávnený vykonať ich nájomca; nájomca má nárok na náhradu nákladov vynaložených pri týchto opravách.

10. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu tretej osobe iba so súhlasom prenajímateľa.

Čl. V Nájomné

1. Nájomné za nebytové priestory podľa čl. I bod 1. je zmluvnými stranami dojednané vo výške **1600,- €** bez DPH mesačne. K sume nájomného bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov. V cene nájomného nie sú energie a služby spojené užívaním nebytového priestoru

Záloha na energie (voda, teplo, el. energia, parciálna časť za zrážkové vody, médiá a ostatné služby), ktoré sú spojené s užívaním dohodnutých nebytových priestorov touto zmluvou, predstavuje sumu **390,- €** bez DPH mesačne. K uvedenej sume bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov. Záloha za energie sa bude platiť mesačne na základe splátkového kalendára.

Komunálny odpad, internet a upratovanie "nebytových priestorov" podľa čl. I tejto zmluvy si platí nájomca priamo dodávateľovi týchto služieb.

Vyúčtovacia faktúra bude vystavená raz ročne vo výške reálnych nákladov vydokladovaných faktúrami od dodávateľov za dodané služby a energie. Elektrická energia bude meraná samostatným podružným elektromerom. Ostatné energie a služby budú účtované za „m²“ prenajatej plochy. Cena za „m²“ sa vypočíta pomerom podľa spotreby a dodania služieb celého objektu ku všetkým m² v celom objekte určenými na prenájom.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť dojednané nájomné mesačne podľa čl. V. bod 1, a to prostredníctvom banky na vyššie uvedený účet prenajímateľa, pričom mesačné nájomné je na základe dohody zmluvných strán splatné vždy **do 10. kalendárneho dňa mesiaca**, za ktoré sa nájom platí na základe **splátkového kalendára**.

3. V prípade, ak nájom netrvá celý mesiac, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi pomernú časť mesačného nájomného. Výška pomernej časti nájomného sa určí podľa dĺžky trvania nájmu v príslušnom mesiaci.

4. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné platený prostredníctvom banky je splnený pripísaním platenej sumy na účet prenajímateľa v jeho banke.

5. Nájomca uhradí prenajímateľovi kauciu vo výške troch mesačných nájmov, t.j. sumu **4800,-€** bez DPH do 2 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Kauciu sa zaväzuje prenajímateľ vrátiť do 31.10.2022.

Čl. VI

Postup pri odovzdávaní nebytového priestoru

1. Nájomca vyhlasuje, že stav nebytových priestorov pozná a v tomto stave ich preberá.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že o prevzatí a odovzdaní nebytových priestorov spíšu zápisnicu (preberací protokol) , v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa nebytové priestory nachádzajú v čase odovzdania;
- b) zoznam zariadenia a jeho stav;
- c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán;
- d) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.
- e) odpočíta všetky meracie zariadenia energií ako počiatočné stavy pre nájomcu

3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní zápisnice obidvoma zmluvnými stranami umožní nájomcovi užívanie nebytových priestorov, najskôr však od 23.8.2021.

4. Nájomca sa zaväzuje, že do troch dní po ukončení nájmu odovzdá prenajímateľovi nebytové priestory v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu; zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní nebytových priestorov spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje podľa bodu 2.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi nebytové priestory v lehote uvedenej v bode 4. a zmluvné strany sa inak nedohodli, je prenajímateľ oprávnený:

- a) vstupovať do nebytových priestorov a použiť za tým účelom primerané prostriedky (vrátane odstránenia prekážok);
- b) prerušiť alebo zariadiť prerušenie dodávky elektrického prúdu a vody do nebytových priestorov;
- c) zamedziť nájomcovi a všetkým ďalším osobám ďalší prístup do nebytových priestorov a vymeniť (tam, kde je to potrebné) doterajšie zámky za svoje.

Na zabezpečenie výkonu svojich oprávnení podľa písm. a) až c) je prenajímateľ oprávnený použiť iné vhodné tretie osoby.

6. Nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi všetky náklady vzniknuté s tým, že nájomca nespĺnil riadne a včas povinnosť uvedenú v bode 4.

Čl. VII

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nebytového priestoru sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa 1.9.2021 do 31.8.2024.

2. V prípade predĺženie lehoty po skončení dohodnutej doby podľa tohto článku bude táto na základe dohody zmluvných strán predĺžená o obdobie od 1.9.2024 do 31.8.2027.

Čl. VIII

Zodpovednosť zmluvných strán

1. Ak sa dostane nájomca do omeškania so splnením svojho záväzku zaplatiť prenajímateľovi nájomné, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa príslušných právnych predpisov, a to z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

2. Ak niektorá zmluvná strana porušením povinností vyplývajúcich jej z tejto zmluvy spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinná ju uhradiť.

3. Ak niektorá zmluvná strana neposkytne druhej zmluvnej strane primeranú súčinnosť potrebnú na splnenie jej záväzkov podľa tejto zmluvy, je povinná jej uhradiť škodu týmto spôsobenú.

Čl. IX

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy len v prípade, ak:

a) Nájomca užíva predmet v rozpore so zmluvou, t. j. ak Nájomca hrubým spôsobom poruší niektoré zo svojich povinností alebo záväzkov, ku ktorým sa touto zmluvou zaviazal,

b) Nájomca nezaplatí riadne a včas ktorúkoľvek splátku nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu ani po 14 dňoch po doručení doporučenej upomienky.

2. Odstúpenie Prenajímateľa od tejto zmluvy je účinné dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Nájom zaniká dňom doručenia odstúpenia Prenajímateľa od zmluvy Nájomcovi.

3. Nájom možno skončiť písomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcu.

Čl. X

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.

2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho jeden pre prenajímateľa a dva pre nájomcu; neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je fotokópia pôdorysu nebytových priestorov, ktorá tvorí prílohu 1 tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Liptovskom Mikuláši dňa

V Žiline dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
LIPTOV-REALITY, s.r.o
Marian Glut - konateľ

.....
Žilinská univerzita v Žiline
prof. Ing. Jozef Jandačka, PhD.
rektor