

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 243/2017 Z. z. o verejnej výskumnej inštitúcii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

### Zmluvné strany

#### 1. Prenajímateľ

názov organizácie: Ústav ekológie lesa Slovenskej akadémie vied, v.v.i.  
sídlo: L.Štúra 2, 960 01 Zvolen  
zastúpený: RNDr. Ľubica Ditmarová, PhD., riaditeľ organizácie  
IČO: 00679071  
DIČ: 2021328243  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN:  
Verejná výskumná inštitúcia, zakladacia listina č. 00399/2022 zo dňa 11.2. 2022

#### 2. Nájomca

obchodné meno:  
zastúpený : ..... funkcia: konateľ  
sídlo:  
IČO: .....  
DIČ: .....  
Bankové spojenie: .....  
č. ú.: .....  
Oprávnenie podnikateľ podľa: Výpis z ..... registra Okresného súdu ....., oddiel Sro., Vložka č. ....  
.....príp. Živnostenský list.....

### Čl. I

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen IV zapísaných na liste vlastníctva č. 6388 vedenom Okresným úradom Zvolen,
2. katastrálnym odborom:
  - budovy so súpisným číslom 1774 situovaná na parcele C-KN č. 1060/4
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové kancelárske priestory - miestnosť číslo 1.28b o výmere 20,35 m<sup>2</sup> v zmysle nákresu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy z vyššie uvedenej špecifikovanej nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy na ulici L. Štúra č. 2 vo Zvolene.

### Čl. II

#### Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať ako priestory na poskytovanie služieb súvisiacich s poskytovaním zdravotnej starostlivosti v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikateľ platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

### Čl. III

#### Nájomné a služby s nájomom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške
  - nájomné za nebytový priestor je ..... €/za m<sup>2</sup>/rok
  - Ročná výška úhrady za nájom nebytových priestorov je ..... €.
  - Mesačná výška úhrady za nájom je ..... €.
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru sú: vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, ostatné služby. Bližšie špecifikované ostatné služby sú: odvoz komunálneho odpadu, upratovanie a údržba vonkajších a vnútorných komunikačných priestorov, používanie sociálneho zariadenia, služba vrátnika – informátora, vrátane preberania pošty. Úhrady za dodávku elektrickej energie budú fakturované mesačne preddavkami a v nasledujúcom mesiaci, na základe reálnej spotreby vykázananej meračmi dodávaných médií, doúčtované. Platby za teplo a teplú vodu sú určené v percentuálnom pomere prenajímanej plochy k celkovej ploche priestorov prenajímateľa, keďže v objekte nie sú samostatné merače.

Predpokladané celkové náklady za služby a energie predstavujú 152,47 €.

Ročná výška celkových nákladov je 1 829,64 €. Ceny sú uvádzané vrátane DPH.

V týchto nákladoch sú zahrnuté:

a)	Predpokladané mesačné preddavky na služby:	
	teplo a teplú vodu	63,25 €
	elektrickú energiu	43,29 €
b)	paušálne úhrady za služby :	
	vodné a stočné	4,14 €
	ostatné služby	41,79 €

3. Úhrada za nájom spolu s preddavkami za služby a paušálnymi úhradami za služby vo výške ..... € sa platí mesačne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroku. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné, preddavky a paušálne úhrady za služby vo výške a v lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby. Nedoplatky alebo preplatky, vyplývajúce z vyúčtovania ročnej úhrady od dodávateľov jednotlivých médií (podľa Čl. III bod 2a) a kalkulované na m<sup>2</sup> predmetu nájmu, sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného a platieb za služby s nájomom spojené jednostranným úkonom v písomnej forme v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom priestorov ako aj hospodárenie verejných výskumných inštitúcií.

### Čl. IV

#### Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú päť rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím dojednanej doby. Ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy (§ 676 ods.2 Občianskeho zákonníka) sa nepoužije.
3. Nájomný vzťah tiež zanikne:
  - a) písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
  - b) zánikom zmluvy bez ďalšieho právneho úkonu, a to dňom vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu podľa §23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
  - c) zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy nájomca vstúpi v súlade s § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení predpisov do likvidácie,
  - d) zánikom predmetu nájmu,
  - e) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
  - f) v prípade ak predmet nájmu prestane byť dočasne nepotrebný, zmení sa spôsob využitia nehnuteľnosti v dôsledku legislatívnych zmien, zmien podmienok plnenia predmetu činnosti prenajímateľa, prípadne iných zmien, vyvolaných externými a internými vplyvmi ako napr. rozhodnutím orgánov štátnej moci a správy SR, zmenou alebo nárastom úloh prenajímateľa, vyžadujúcich si rozšírenie predmetu činnosti prenajímateľa a pod.,
  - g) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, a to aj bez udania dôvodu,
  - h) dohodou zmluvných strán,
  - i) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom zmluvné strany písomne dohodli sa zmluva ruší s účinkami *ex nunc*. Zmluvné strany sa dohodli na odstúpení od zmluvy z dôvodu závažného porušenia povinnosti vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinnosti je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
4. Výpovedná lehota sú dva (2) mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Ak nájomca predmet nájmu neodovzdá prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutej úhrade za prenájom, vrátane úhrady za služby.

## ČI. V

### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov a pozemku. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou a neprenajať priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľa právo odstúpiť od zmluvy v zmysle článku IV ods. 3 písm. i) tejto zmluvy.

4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a udržiavať ho v riadnom stave a zabezpečiť sám a na vlastné náklady všetky opravy vyplývajúce z bežnej opotrebovanosti a prevádzkovej činnosti (primerane využijúc ustanovenia o bežnej údržbe v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov). Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy predmetu nájmu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy v zmysle článku IV ods. 3 písm. i) tejto zmluvy. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania predmetu nájmu a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti zmluvy umožní vstup do predmetu nájmu zamestnancom prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie predmetu nájmu (napr. nájom). Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy v zmysle článku IV ods. 3 písm. i) tejto zmluvy.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na predmete nájmu vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť, príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša nájomca sám.
8. V prípade, že predmet nájmu v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
9. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa. Inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.
10. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení zmluvy nájomcom, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške:
  - a) 10% z ročného nájmu (bez DPH) ak v danom prípade došlo k porušeniu povinností nájomcu, ktoré má podľa zmluvy povahu menej závažného porušenia zmluvy; menej závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré nie je v zmluve výslovne v zmluve označené ako závažné porušenie,
  - b) 20% z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinností nájomcu, ktoré má podľa zmluvy povahu závažného porušenia zmluvy; závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.
 Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v učenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

## Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je platná podpisom zmluvných strán. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení.
2. V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 243/2017 Z. z. o verejnej výskumnej inštitúcii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
3. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží prenajímateľ, dve nájomca, jedno zakladateľ prenajímateľa, zastúpený Úradom Slovenskej akadémie vied.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne s jej obsahom po prečítaní súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Zvolene, dňa .....

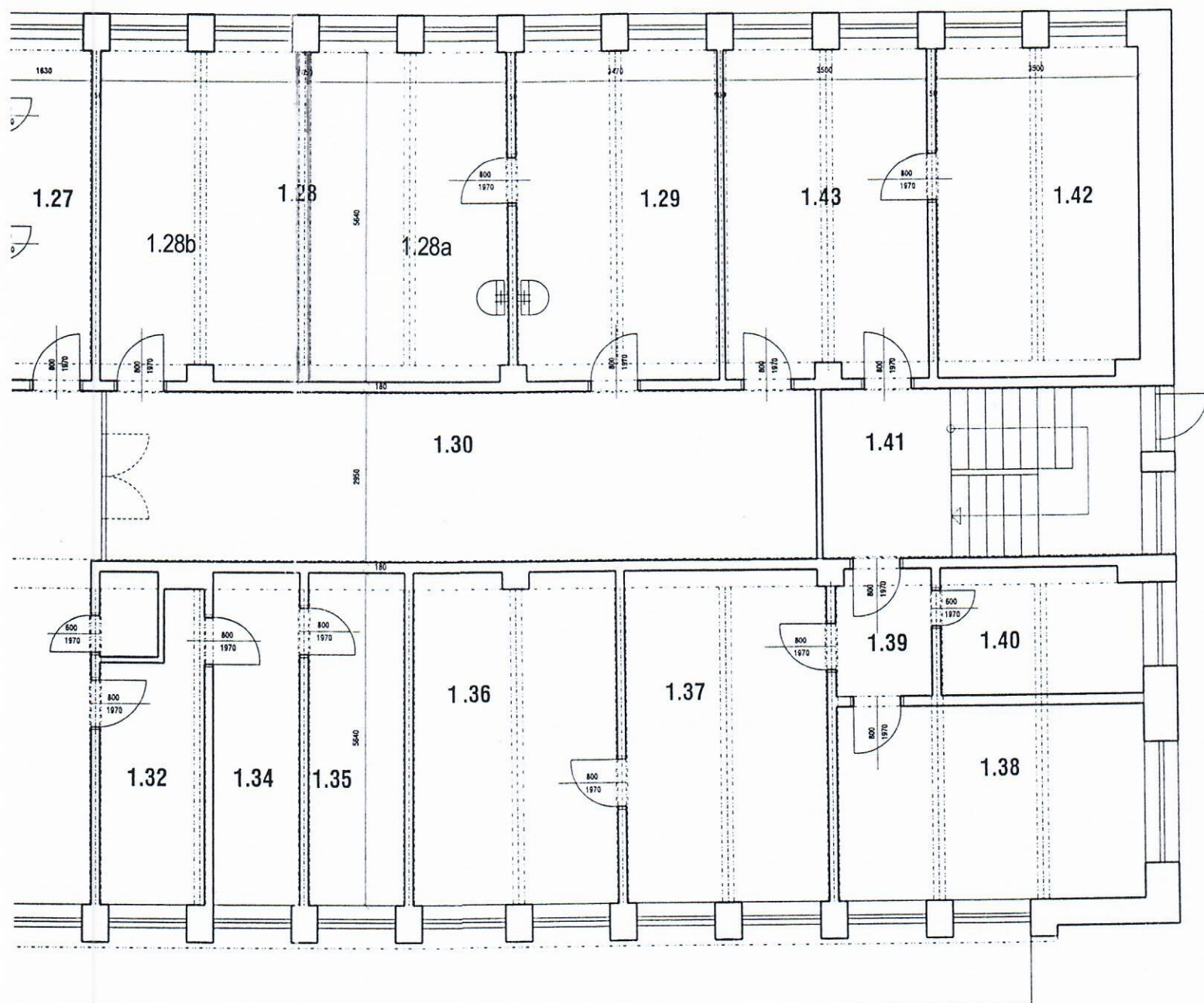
Vo Zvolene, dňa .....

---

Prenajímateľ  
RNDr. Ľubica Ditmarová, PhD.,  
riaditeľ  
Ústav ekológie lesa SAV, v. v. i.

---

Nájomca  
Meno a priezvisko  
konateľ  
obchodné meno



L.V. 6388

P.Č. 1060/4

S.Č. 1774

## LEGENDA

stavby

Číslo miestnosti

Názov miestnosti

plocha (m<sup>2</sup>)

1.28 b

miestnosť - zdravotná starostlivosť

20,35

## SÚHLAS SO SPRACÚVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

podľa § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov

Ja, dole podpísaný/á (titul, meno, priezvisko).....

dátum narodenia: .....

rodné číslo: .....

trvale bytom: .....

telefónne číslo, e-mail: .....

týmto udeľujem

prenajímateľovi - Ústav ekológie lesa Slovenskej akadémie vied, v.v.i. sídlo: Ľ.Štúra 2, 960 01 Zvolen,  
IČO: 00679071

súhlas so spracovaním a uchovávaním osobných údajov

v rozsahu: titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, miesto trvalého pobytu (adresa), korešpondenčná adresa (ak je iná ako miesto trvalého pobytu), štátna príslušnosť, stav, telefonický kontakt a e-mail.

Doba poskytnutia súhlasu: osobné údaje dotknutej osoby na účel Obchodnej verejnej súťaže budú uchovávané počas trvania Obchodnej verejnej súťaže, po skončení doby uchovávania budú tieto osobné údaje zlikvidované alebo (v prípade uzavretia Zmluvy o nájme nebytových priestorov) budú nadväzne využívané na zmluvné účely.

Právnym základom spracúvania osobných údajov je súhlas so spracúvaním osobných údajov. Svojim podpisom potvrdzujem, že súhlas so spracovaním osobných údajov je vyjadrený jasne a v zrozumiteľnej forme.

Beriem na vedomie, že poskytnutie osobných údajov je podmienkou pre zaradenie súťažného návrhu do súťaže, pre vyhodnotenie predloženého súťažného návrhu, pre schválenie výsledku súťaže, pre uzavretie zmluvného vzťahu – zmluvy o nájme nebytových priestorov, pre úkony vyplývajúce zo zmluvného vzťahu, pre archiváciu súťažného návrhu a pre zverejnenie výsledku .

Vyhlasujem, že údaje ktoré som poskytol/poskytla v predloženom súťažnom návrhu (v návrhu zmluvy o nájme nebytových priestorov) a v jeho prílohách sú pravdivé.

Vo .....,

dňa .....

.....

Podpis