

Nájomná zmluva ÚZ ŠDaJ STU č. 9707/0005/15 č. /2015 R-STU

uzatvorená podľa § 720 Občianskeho zákonníka, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa §13 ods.1 písm. h) zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z.z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov ďalej len „zákon“

s predchádzajúcim písomným súhlasom Akademického senátu STU v zmysle § 12 ods. 2 zákona uznesením číslo zo dňa

Čl. I

Zmluvné strany

1. **Prenajímateľ:** **Slovenská technická univerzita v Bratislave**
Vazovova 5, 812 43 Bratislava

Štatutárny zástupca: prof. Ing. Robert Redhammer, PhD.
rektor STU

oprávnený na podpísanie zmluvy: Ing. Dušan Faktor, PhD.
kvestor STU

oprávnený rokovať vo veciach technických: Ing. František Hegedüs,
prevádzkový riaditeľ ŠD Mladost'

Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č.ú.: 7000084015/8180 – úhrada nájomného
IBAN: SK66 8180 0000 0070 0008 4015
BIC: SPSRSKBAXXX
IČO: 00397687
DIČ: 2020845255
IČ DPH: SK2020845255
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. **Nájomca:** **Práčovne CENT, s.r.o.**
Námestie Hraničiarov 39, 851 03 Bratislava
Štatutárny zástupca: Mgr. Vladimír Kupčo

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
č. ú.: 292 187 6815/1100
IBAN: SK69 1100 0000 0029 2187 6815
BIC: TATRSKBXXXX
IČO: 46 429 727
DIČ: 2023535272
(ďalej len „nájomca“)
(„prenajímateľ a „nájomca“ ďalej spoločne ako „zmluvné strany“)

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností (budovy a pozemkov), ktoré sa nachádzajú na ulici Staré grunty 53 v Bratislave a ktoré sú zapísané na LV č. 1425, vedenom Okresným úradom v Bratislave, katastrálny odbor. Budova súp. č. 5913 je postavená na

pozemkoch KN-C parc. č. 2981/28 o výmere 3593 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, na pozemku parc. č. 2981/29 o výmere 755 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, na pozemku parc. č. 2981/31 o výmere 3851 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, na pozemku parc. č. 2981/34 o výmere 28 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, Popis stavby : lôžk. internát SVŠT (ďalej len „Študentský domov Mladosť“).

Nájomca je podnikateľom, zapísaným v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, oddiel: Sro, vložka číslo: 81161/B.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor v ŠD Mladosť, na ul. Staré grunty 53 v Bratislave pozostávajúci z miestnosti č. 02 – prevádzkový priestor o výmere 12,40 m², miestnosť č. 03 – prevádzkový priestor o výmere 8,70 m², nachádzajúcich sa na zníženom prízemí bloku B2, internát A označenie podľa projektovej dokumentácie, vrátane spoločných priestorov bližšie špecifikovaných v bode 2.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor o celkovej výmere 21,10 m². Príslušenstvom nebytového priestoru, ktorý nájomca užíva sú spoločné priestory – WC a chodba (pomerná časť 1,50 m²) na bloku A-B.
3. Celková výmera podlahovej plochy je 21,10 metrov štvorcových.
4. Nájomca bude nebytové priestory užívať za účelom prevádzkovania pracovne na osobné veci ubytovaným študentom, ktoré sú v súlade s jeho podnikateľským oprávnením.

Čl. III

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.07.2015 - do 30. 06. 2017.**
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné určené podľa bodu 2. tohto článku.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 41,00 € za 1 meter štvorcový podlahovej plochy za prevádzkový priestor (21,10 m²) = 865,10 € ročne, 10,00 € za 1 meter štvorcový podlahovej plochy za spoločné priestory (1,50 m²) = 15,-€ ročne.
Ročná výška nájomného je 880,10 €, (slovom osemstoosemdesiat eur desať centov).
Štvrt'ročná výška nájomného je 220,03 €, (slovom dvestodvadsať eur tri centy).
3. Nájomné sa hradí štvrt'ročne vopred, a to najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka (t.j. 15.1., 15.4., 15.7., a 15.10.) bezhotovostným prevodom na číslo účtu uvedeného v záhlaví zmluvy, pod variabilným symbolom č:, ktorý sa wpisuje po zaregistrovaní zmluvy v systéme MIS- nájomné zmluvy vedenom na Útvare právnom a organizačnom rektorátu STU. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až pripísaním platenej sumy na účet prenajímateľa. **Prvá splátka nájomného za obdobie od 1.07.2015 – do 30.09.2015 v sume 220,03 € musí byť uhradená do 15 dní odo dňa doručenia a prevzatia podpísanej nájomnej zmluvy.**

4. Nad rámec nájomného je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi náklady za opakovanú dodávku energií a služieb spojených s nájomom nebytového priestoru.
5. Náklady za opakované dodanie energií a služieb bude prenajímateľ fakturovať štvrťročne, a to nasledovne:
 - a) Náklady za dodanie energií (elektrickej energie, plynu, tepla, studenej vody, teplej a zrážkovej vody) vyfakturuje prenajímateľ **zálohovo** do 15 dní po uplynutí príslušného štvrťroka.
 - b) Náklady za dodanie energií budú zúčtované po uplynutí kalendárneho roka na základe skutočne odobratých množstiev za príslušný rok a cien uvedených v daňových dokladoch od dodávateľov jednotlivých druhov energií po doručení vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií za príslušný kalendárny rok.
 - c) Náklady za dodanie služieb vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi **paušálnou sumou** do 15 dní po uplynutí príslušného štvrťroka.
6. Výška zálohovej platby za dodávku energií bude každoročne k 1. januáru prehodnotená v závislosti od skutočných nákladov za predchádzajúci rok. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohovej platby za dodávku energií aj v priebehu roka, ak sa výrazne zmenia ceny prípadne množstvá odobieraných energií.
7. Splatnosť faktúr vystavených podľa bodu 5. je 15 dní od dátumu vystavenia uvedeného na faktúre. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až pripísaním hradenej čiastky na účet prenajímateľa. Pri úhrade faktúr za opakované dodanie energií a služieb je potrebné uvádzať **variabilný symbol uvedený na faktúre** (nie číslo zmluvy). Faktúry sa hradia na číslo účtu uvedené vo faktúre.
8. Ak nájomca neuhradí nájomné a náklady za dodanie energií a služieb spojených s nájomom v stanovenej výške a lehote splatnosti, je povinný platiť úrok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky číslo 87/1995 Z.z. v znení zmien a doplnkov platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
9. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť v priebehu roka výšku paušálnej sumy nákladov za dodanie služieb, ak sa zmenia ceny týchto služieb na základe osobitného všeobecne záväzného predpisu alebo na základe rozhodnutia cenových orgánov alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
10. Paušálna suma nákladov za dodanie služieb bude každoročne prehodnotená a bude vychádzať zo skutočných nákladov predchádzajúceho roka.
11. V zmysle § 38 odsek (3) Zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení zmien a doplnkov je nájomné od DPH oslobodené.
12. Nájomné nebude faktúrované, zmluva nahrádza faktúru.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom nebytového priestoru a prehlasuje, že tento je v užívateľskom stave.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté priestory udržiavať v prevádzkyschopnom stave na svoje náklady.
3. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon prác spojených s nájomom.
4. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
5. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

6. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
7. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka prenajímateľa.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, a to ani na svoj náklad, bez súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
10. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
12. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a energie.
13. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. iných zariadeniach prenajímateľa.
14. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov, zákazníkov, ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu.
15. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami, návštevami, zákazníkmi, ako aj inými osobami v prenajatých priestoroch, po celú dobu nájmu.
16. Nájomca je povinný po ukončení nájmu všetky stavebné úpravy, vykonané so súhlasom prenajímateľa počas doby nájmu, previesť do majetku STU ŠD Mladosť.
17. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Ubytovací poriadok ŠD.

Čl. VI Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dojednanej doby.
2. Pred jej uplynutím môžu účastníci písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom okamžitého zrušenia, resp. vypovedania zo strany prenajímateľa s trojmesačnou výpovednou lehotou môžu byť nasledovné skutočnosti:
 - a. ak nájomca mešká viac ako jeden a pol mesiaca s platením nájomného alebo služieb, môže sa táto skutočnosť považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy.
 - b. ak nájomca nedodrží ustanovenie článku V, bod 7, 8, 9 a 13 môže sa táto skutočnosť považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy.Nájomca je uzrozumený s tým, že v prípade okamžitého zrušenia zmluvy mu môže byť vypnutá elektrická energia, dodávka vody a zamedzený vstup do prenajatých priestorov.
4. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor vypratáný, v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu. Ak nájomca túto svoju povinnosť nesplní riadne a včas, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-€ za každý začatý týždeň omeškania až do dňa, kedy povinnosť splnil.
5. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.

6. V prípade, ak má nájomca záujem o predĺženie zmluvy, túto skutočnosť je povinný oznámiť prevádzkovému riaditeľovi ŠD najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Čl. VII Zmluvná pokuta

Za omeškanie s platením nájomného a nákladov za dodávku energií a služieb spojených s nájmom nebytových priestorov oproti dohodnutej lehote splatnosti je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% dlžnej sumy (pri fakturácii nákladov 0,1% z dlžnej sumy vrátane DPH) za každý deň omeškania.

Čl. VIII Ostatné dojednania

1. V súlade s predpismi BOZP nájomca:
A/ v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t.j. predpisov BOZP- zákon NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, Zákonníka práce, nariadení vlády, hygienických a ostatných predpisov súvisiacich s činnosťou. V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. K tomu si v súlade s § 6 zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. vypracuje vlastné pravidla a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru vlastnej činnosti.
B/ je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od osôb odborne a zdravotne spôsobilých, vybavených potrebnými schválenými OOPP, vykonávajúcich v prospech nájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch,
C/ zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii, pričom môže požiadať prenajímateľa o odstránenie týchto nedostatkov za odplatu,
D/ je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa,
E/ v prípade vzniku pracovného úrazu, choroby z povolania, nebezpečnej udalosti a závažnej priemyselnej havárie v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlásovaciu povinnosť v zmysle § 17 ods. 5 zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti vyplývajúce pre neho z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
2. V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi prenajímateľ rozdeľuje plnenie povinností vyplývajúce z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne:
Nájomca je povinný plniť v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v prenajatých priestoroch v zmysle
 - § 4 v rozsahu písm. a, b, c, e, f, g, h, i, j, k, l, n, o.
 - § 5 v rozsahu písm. a) – obstarávať a inštalovať vhodné druhy hasičskej techniky, hasiace látky, vecné prostriedky PO a udržiavať ich v akcieschopnom stave, ďalej v rozsahu písm. b), c), e), g), h), i) a j).Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať doporučená na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
4. Zmluvu možno meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, a že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.
6. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch, z ktorých nájomca obdrží dva exempláre a prenajímateľ štyri exempláre.

V Bratislave

.....
za prenajímateľa

.....
za nájomcu
Práčovňa CENT, s.r.o.
Mgr. Vladimír Kupčo - konateľ