

## **Nájomná zmluva č. .... /2021 R-STU**

uzavretá v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom  
verejnoprávných inštitúcií v znení neskorších predpisov a o zmene zákona č. 259/1993 Z. z. o  
Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z.

v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“),  
§ 720 Občianskeho zákonníka, § 17 a nasl. zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o  
zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

v zmysle § 12 ods. 2 a § 13 ods. 1 zákona  
s predchádzajúcim písomným súhlasom Akademického senátu STU  
uznesením číslo....., zo dňa.....

- |                                    |                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Prenajímateľ:</b>            | <b>Slovenská technická univerzita v Bratislave (STU)</b>                                                                                               |
| Sídlo:                             | Vazovova 5, 812 43 Bratislava                                                                                                                          |
| Štatutárny orgán :                 | Dr. h. c. prof. Dr. Ing. Oliver Moravčík – poverený<br>výkonom rektora                                                                                 |
| Oprávnený<br>na podpis zmluvy:     | Ing. Jozef Benka, pov. funkciou kvestora                                                                                                               |
| Oprávnený<br>vo veciach zmluvných: | prof. Ing. Stanislav Unčík, PhD., dekan<br>Stavebnej fakulty STU                                                                                       |
| Bankové spojenie:                  | Štátna pokladnica                                                                                                                                      |
| Číslo účtu:                        | SK66 8180 0000 0070 0008 4015                                                                                                                          |
| IČO:                               | 00 397 687                                                                                                                                             |
| DIČ:                               | 2020845255                                                                                                                                             |
| IČ DPH :                           | SK2020845255                                                                                                                                           |
| Právna forma:                      | verejná vysoká škola zriadená zákonom č. 131/2002 Z. z.<br>o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých<br>zákonov v znení neskorších predpisov; |

a

- |                                                                                                                           |                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2. Nájomca:</b>                                                                                                        | <b>Swietelsky-Slovakia spol. s r. o.</b>                                                                                           |
| Sídlo:                                                                                                                    | Mokráň záhon 4, 821 04 Bratislava                                                                                                  |
| Oprávnený<br>na podpis zmluvy:                                                                                            | Ing. Martin Holý, výrobný riaditeľ, na základe plnej moci<br>Mgr. Alžbeta Rajciová, organizačný riaditeľ, na základe<br>plnej moci |
| Oprávnený vo veciach<br>zmluvných:                                                                                        | Ing. Martin Holý, výrobný riaditeľ                                                                                                 |
| IČO:                                                                                                                      | 00896225                                                                                                                           |
| DIČ:                                                                                                                      | 2020294144                                                                                                                         |
| IČ DPH:                                                                                                                   | SK2020294144                                                                                                                       |
| Bankové spojenie:                                                                                                         | SK81 0200 0000 0000 0030 0062                                                                                                      |
| Nájomca je podnikateľom zapísaným v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.,<br>oddiel: S.r.o., vložka č.: 307/B. |                                                                                                                                    |

## **Článok I.**

### **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výhradným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemkov registra C-KN nachádzajúcich sa v katastrálnom území Trnávka, parc. č. 16954/20, 16954/21, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a parc. č. 16954/2, 16954/22, druh pozemku: ostatná plocha, zapísaných na LV č. 904 nachádzajúcich sa na Technickej ul. 5 v Bratislave.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosťou uvedenou v bode 1. je oprávnený voľne nakladať a že táto nie je zaťažená bremenami, ani právami tretích osôb.
3. Na základe geodetického zamerania predmetných pozemkov, ktoré je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy, sú predmetom nájmu časti pozemkov registra C-KN, parc. č.:  
16954/22, 16954/2 – spolu výmera 1557 m<sup>2</sup> za cenu 9,00 eur/m<sup>2</sup>/rok – voľná plocha  
16954/20, 16954/21 – spolu výmera 432 m<sup>2</sup> za cenu 9,00 eur/m<sup>2</sup>/rok – zastavaná plocha  
16954/2 – spolu výmera 244 m<sup>2</sup> za cenu 3,00 eur/m<sup>2</sup>/rok – prístupová cesta (aliquotná časť)  
  
Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu s celkovou výmerou 2 233 m<sup>2</sup> do nájmu nájomcovi na základe podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve (ďalej len „zmluva“) a nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu prenajímateľovi platiť nájomné a plniť ostatné podmienky dohodnuté v zmluve. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 zmluvy.
4. Zmluvné strany podpisom zmluvy potvrdzujú, že predmet nájmu prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v technickom i skutkovom stave zodpovedajúcom jeho doterajšiemu užívaniu, ktorý je obom stranám ku dňu uzatvorenia zmluvy známy a že predmet zmluvy je spôsobilý na užívanie dohodnuté v zmluve.
5. Nájomca preberá predmet nájmu v stave zodpovedajúcom zámeru jeho užívania, v dobrom technickom stave a vyhovujúcom z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti. V plnom rozsahu zodpovedá za prípadné poruchy a škody spôsobené na predmete nájmu počas doby nájmu a tieto sa zaväzuje po odsúhlasení prenajímateľom bezodkladne odstrániť na vlastné náklady v opačnom prípade je nájomca oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť.

## **Článok II.**

### **Účel nájmu**

1. Nájomca bude predmet nájmu používať ako skladové priestory stavebného materiálu a stavebných strojov výhradne pre vlastnú potrebu.

## **Článok III.**

### **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú:

**od 01.10.2021 do 30.09.2026.**

2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň nájmu predmet nájmu uvoľniť a zápisnične ho riadne odovzdať prenajímateľovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

#### **Článok IV. Nájomné a úhrada za služby**

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške: voľná plocha 14.013,- €/rok, zastavaná plocha 3.888,- €/rok, prístupová cesta 732,- €/rok; ročné nájomné je spolu **18.633,- €** (slovom „osemnásťtisícšesťstotridsaťtri eur“), mesačné nájomné je vo výške **1.552,75 €** (slovom „jedentisícpäťstopäťdesiatdva 75/100 eur“). Výška nájomného je určená v súlade s prílohou číslo 1 k Smernici rektora číslo 9/2013-SR Nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve STU zo dňa 12.12.2013 v platnom znení.
3. V zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájomné od DPH oslobodené.
4. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví zmluvy s uvedením variabilného symbolu č. ...., a to mesačne vopred najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. Nájomné za prvé platobné obdobie je nájomca povinný uhradiť do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, o čom prenajímateľ vyrozumie nájomcu bezodkladne.
6. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až pripísaním celej čiastky na účet prenajímateľa.
7. V prípade zmeny sadzieb nájomného novelizáciou platnej Smernice rektora o nájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve STU sa výška nájomného dohodnutého v zmluve upraví jej dodatkom. Dodatkom k zmluve sa upraví výška nájomného aj v prípade, ak dĺžka trvania nájmu presiahne tri roky, a to zohľadnením medziročnej miery inflácie za dobu predchádzajúceho nájmu. Medziročná miera inflácie za predchádzajúce kalendárne roky sa meria indexom spotrebiteľských cien vyhlasovaným Štatistickým úradom SR .
8. Náklady za opakované dodanie energií spojených so spotrebou elektrickej energie, vody a za služby súvisiace s odvádzaním splaškových vôd (ďalej len „náklady energií a služieb“) bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi po ukončení kalendárneho polroka na základe skutočných odberov zistených z podružných meračov prenajímateľa umiestnených v nebytových priestoroch. Náklady na inštaláciu podružných meračov znáša nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi súčinnosť nevyhnutnú na inštaláciu podružných meračov. V prípade poruchy na sieťach zabezpečujúcich dodávku elektrickej energie, vody a odvádzania splaškových vôd zabezpečí prenajímateľ operatívne ich opravu a prerušenie dodávky nájomca nebude považovať za porušenie zmluvných povinností prenajímateľa.
9. Úhradu nákladov za opakované dodanie energií a služieb za prvý kalendárny polrok trvania nájmu bude nájomca uhrádzať na účet č. SK80 8180 0000 0070 0024 0903, úhradu nákladov za opakované dodanie energií a služieb za druhý polrok bude nájomca uhrádzať na účet č. SK48 8180 0000 0070 0013 3227. Pri úhrade faktúr za opakované dodanie energií a služieb nájomca uvádza variabilný symbol podľa čísla vystavenej faktúry.
10. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku úhrad za dodanie energií a služieb, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom

alebo v rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.

11. Splatnosť faktúr za dodanie energií a služieb je 15 dní od dátumu doručenia faktúry, ak z jednotlivého ustanovenia zmluvy nevyplýva inak. Peňažný záväzok sa považuje za splnený pripísaním fakturovanej čiastky na účet prenajímateľa.
12. Ak nájomca neuhradí úhrady za dodanie energií a služieb spojených s nájomom v stanovenej výške a v lehote splatnosti, je povinný platiť úrok z omeškania stanovený Nariadením vlády Slovenskej republiky číslo 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení jeho neskorších zmien platné k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
13. Ak rozsah výmery nehnuteľnosti vo vlastníctve prenajímateľa užívanej nájomcom počas nájomného vzťahu presiahne rozsah predmetu nájmu dohodnutý v Čl. I. ods. 3, dôjde tým k naplneniu skutkovej podstaty bezdôvodného obohatenia v zmysle ust. § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Nájomca je v tom prípade povinný uhradiť prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry zmluvnú pokutu vo výške súčinu výmery neoprávnene užívanej nehnuteľnosti, trojnásobku jednotkových cien nájomného dohodnutých v Čl. I. ods. 3 a doby neoprávnenej užívanej nehnuteľnosti. Zápis prenajímateľa z obhliadky s vymedzením rozsahu neoprávnene užívanej nehnuteľnosti, ktorým na zistený stav upozorní nájomcu, a zápis z obhliadky neoprávnene užívanej a následne vypratanej nehnuteľnosti potvrdený prenajímateľom a nájomcom tvoria podklad k fakturácii zmluvnej pokuty. Pripravenosť vypratanej neoprávnene užívanej nehnuteľnosti na obhliadku oznámi nájomca preukázateľne prenajímateľovi.
14. Odvoz a likvidáciu odpadu počas doby nájmu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške štvrtročného nájomného dohodnutého v Čl. IV. ods. 2 na účet prenajímateľa uvedený v zmluve. Finančná zábezpeka je splatná súčasne s nájomným za prvé platobné obdobie do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy. Finančnú zábezpeku bude prenajímateľ oprávnený použiť a uspokojiť sa z nej len v prípadoch, ak nájomca nezaplatí včas splátku nájomného v súlade s ods. 4., alebo neuhradí včas zmluvnú pokutu z titulu neoprávnene užívanej nehnuteľnosti uplatnenú v zmysle ods. 13. Prenajímateľ bude mať právo použiť finančnú zábezpeku aj na úhradu svojich nákladov vzniknutých v prípade, ak nájomca po ukončení nájmu predmet nájmu riadne neodovzdá v súlade s Čl. V. ods. 3, alebo na úhradu nákladov vyvolaných opravami škôd na predmete nájmu spôsobených nájomcom alebo jeho zákazníkmi, ktoré nájomca odmietne v dohodnutej lehote odstrániť.
16. V prípade, ak finančnú zábezpeku dohodnutú v ods. 15 v priebehu nájmu prenajímateľ nevyužije, je povinný po ukončení nájmu do 30 dní od prevzatia žiadosti nájomcu o jej vrátenie bez nároku na úroky zábezpeku v plnej výške nájomcovi vrátiť, a to s podmienkou, že prenajímateľ má vysporiadané všetky svoje nároky súvisiace s predmetným nájomným vzťahom.
17. Nájomca je počas celej doby platnosti zmluvy povinný do 14 kalendárnych dní, odkedy mu prenajímateľ oznámil čerpanie zo zábezpeky z dôvodov uvedených v ods. 15, doplniť finančnú zábezpeku v súlade so zmluvou o čerpanú sumu do výšky dohodnutej v ods. 15, a to prevodom na účet prenajímateľa. Nesplnenie tejto povinnosti zmluvné strany považujú za závažné porušenie zmluvy.

**Článok V.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu s podmienkami dohodnutými touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal.
3. Nájomca sa zaväzuje:
  - užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý v zmluve a len pre svoje potreby,
  - uhrádzať včas a riadne nájomné a poplatky za energie a za služby,
  - na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal,
  - užívať predmet nájmu riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si predmet nájmu prenajal, nebola rušená prevádzka prenajímateľa alebo tretích osôb,
  - pred akýmikoľvek úpravami predmetu nájmu vyžiadať si písomný súhlas prenajímateľa,
  - dodržiavať v plnom rozsahu všetky interné predpisy, najmä Požiarneho štatútu STU a základné pravidlá BOZaOPP v súlade s ust. Čl. VII.,
  - ku dňu skončenia nájmu zápisnične vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu nepoškodený, vypratý, zbavený akéhokoľvek vlastného alebo iného vneseného majetku, odpadu a riadne upratý.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať tretej osobe do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
5. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo, ani inak tento majetok zaťažiť, ani postúpiť svoje práva a záväzky vyplývajúce mu z tejto zmluvy tretej osobe.
6. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. iných zariadeniach prenajímateľa určených na plnenie predmetu a účelu tejto zmluvy.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi počas trvania nájmu vykonávanie kontrol predmetu nájmu zameraných na dodržiavanie zmluvy.
8. Nájomca je povinný strpieť výkon tých revíznych činností, ktoré vyplývajú prenajímateľovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a pre tento účel je povinný mu sprístupniť predmet nájmu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má prenajímateľ vykonať zo zákona, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
10. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenajímateľa alebo iných nájomcov, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov, zákazníkov, návštevných, ako aj iných osôb konajúcich pre nájomcu, a to aj za škody na takom majetku prenajímateľa, ktorý nie je predmetom tohto nájmu.
11. Nájomca zodpovedá za ochranu predmetu nájmu a za škody vzniknuté na jeho vnesenom majetku alebo majetku tretích osôb.

## **Článok VI.**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby je možné nájom skončiť písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, v tejto súvislosti sa dojednáva dvojmesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite zrušiť zmluvu, ak nájomca mešká viac ako 45 dní s platením nájomného alebo ak nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel. V prípade okamžitého zrušenia zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu, a to najneskôr do 15 dní odo dňa zrušenia zmluvy.
5. Užívateľ podpisom zmluvy s ohľadom na ustanovenie § 1 ods. 3 zákona berie na vedomie, že aplikácia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka je vylúčená.
6. V prípade, ak má nájomca záujem o predĺženie zmluvy, túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu. Splnenie tejto povinnosti je podstatnou podmienkou pre prípadné predĺženie nájmu.

## **Článok VII.**

### **Osobitné ustanovenia**

1. V súlade s predpismi BOZaOPP nájomca:
  - a) zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t. j. predpisov BOZaOPP na predmete nájmu. V prípade, ak je predmet nájmu prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb; nájomca na vlastné náklady vybaví predmet nájmu prostriedkami prvej pomoci zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti;
  - b) je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa na predmete nájmu a toto vyžadovať i od osôb odborne a zdravotne spôsobilých, vybavených potrebnými schválenými OOPP, vykonávajúcich v prospech nájomcu akúkoľvek činnosť na predmete nájmu,
  - c) zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZaOPP na vlastné náklady, pokiaľ ich na predmete nájmu 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 BOZaOPP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa,
  - e) v prípade vzniku mimoriadnej udalosti na predmete nájmu je povinný vykonať ohlasovaciu povinnosť v zmysle príslušnej vyhlášky v znení neskorších predpisov na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce z uvedených predpisov; vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
2. Nájomca je povinný plniť všetky povinnosti z oblasti BOZP a OPP, najmä, avšak nie výlučne:

- a) obstarávať a inštalovať vhodné druhy hasičskej techniky, hasiace látky, vecné prostriedky OPP a udržiavať ich v akcieschopnom stave vrátane vykonávania ich zákonných revízií,
- b) umožniť na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do predmetu nájmu, a to najmä, avšak nie výlučne, za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP a OPP a ďalších súvisiacich predpisov a rešpektovať odporúčania na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

### **Článok VIII.**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nevýhodných podmienok, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a túto zmluvu zriaďujú vo forme predpísanej zákonom.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah zmluvy len formou jej písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti budú doručované na adresy uvedené v zmluve. Písomnosti týkajúce sa zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené i vtedy, keď takáto zásielka bude nájomcovi alebo prenajímateľovi vrátená ako neprevzatá.
4. Právne vzťahy zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií, Občianskeho zákonníka, zákona o vysokých školách a ostatnými všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
6. V zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v Čl. III. bod 1 zmluvy ako začiatok doby nájmu. V prípade, ak bude zmluva zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (ďalej len „CRZ“) v deň alebo po dni jej účinnosti, v zmysle prvej vety tohto bodu platí, že zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ.
7. Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží dva rovnopisy a prenajímateľ štyri rovnopisy.

Príloha č. 1: pôdorysná schéma predmetu nájmu

za nájomcu:

Bratislava .....

za prenajímateľa:

Bratislava .....

---

Ing. Martin Holý,  
výrobný riaditeľ, na základe plnej moci

---

Dr.h.c.prof.Dr.Ing Oliver Moravčík  
poverený výkonom rektora

---

Mgr. Alžbeta Rajciová  
organizačný riaditeľ, na základe plnej moci

