

Zmluva o krátkodobom nájme nebytových priestorov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Na strane prenajímateľa:

Univerzita Komenského v Bratislave (ďalej aj „UK“)

Sídlo: Šafárikovo nám. č. 6, P.O.BOX 440,
814 99 Bratislava

IČO: 00 397 865

Súčasť UK zodpovedná za plnenie zmluvy (ďalej aj „správca“):

Univerzita Komenského v Bratislave, Lekárska fakulta

Sídlo: Špitálska 24, 813 72 Bratislava

Zastúpená: prof. MUDr. Juraj Payer, PhD., FRCP, dekan

IČO: 00 397 865

DIČ: 202 084 5332

IČ DPH: SK 202 084 5332

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu vo forme IBAN: SK42 8180 0000 0070 0008 2992

Kontaktná osoba: Ing. Miloš Makýš, vedúci OPSM,
tel.: +421 2 90119 381

ako prenajímateľ

2. Na strane nájomcu :

Obchodné meno: ROTINO, s.r.o.

Sídlo: Žatevná 12, 841 01 Bratislava

Zastúpená: Mikhail Bazylchuk, konateľ

IČO: 52576761

DIČ: 2121085373

IČ DPH: SK2121085373

Zapísaná: Obch. reg. Mestského súdu BA III, Oddiel: Sro,
Vložka č.: 144406/B

Kontakt: e-mail: bm@coffeemoments.eu

ako nájomca

uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník túto **zmluvu**.

Čl. 1 Predmet nájmu

- 1) Predmetom tejto zmluvy je nájom časti nebytových priestorov s celkovou rozlohou 3m², vyznačených na situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a ktoré predstavujú nasledovné nebytové priestory:
 - a) časť nebytových priestorov s rozlohou 1m² nachádzajúca sa v miestnosti č. 119 (chodba na prízemí) v budove Starých teoretických ústavov LF UK č. súpisné 2626, na ulici Sasinkova 2 v obci Bratislava, okres Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 3405 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, druh stavby Iná budova, číslo parcely 9805/1;
 - b) časť nebytových priestorov s rozlohou 1m² nachádzajúca sa v miestnosti č. 201 (chodba na 1. poschodí) v budove Nových teoretických ústavov LF UK č. súpisné 2627, na ulici Sasinkova 4 v obci Bratislava, okres Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 3405 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, druh stavby Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, číslo parcely 9801/3;
 - c) časť nebytových priestorov s rozlohou 1m² nachádzajúca sa v miestnosti č. 8 (chodba na prízemí) v budove LF UK na Moskovskej č. 2 v Bratislave, č. súpisné 2644, na ulici Moskovská č. 2, okres Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 3405 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, druh stavby Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, číslo parcely 9809.
- 2) Prenajaté nebytové priestory uvedené v ods.1 (ďalej len „predmet nájmu“) sú vyznačené šrafovaním na situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa. Kópia čiastočného listu vlastníctva č. 3405 tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na krátkodobý prenájom za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a zaplatiť prenajímateľovi nájomné a cenu za služby.

Čl. 2 Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

- 1) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účel **umiestenia a prevádzkovania samoobslužných baristických pultov „Moments“ s kávovarom (ďalej len „Baristický pult“)**. Na každom z miest uvedených v čl. 1 ods. 1 písm. a) až c) bude umiestnený jeden kus Baristického pultu.
- 2) Využitie predmetu nájmu pre iný účel než je uvedený v odseku 1 tohto článku zmluvy je možné len na základe písomného dodatku k tejto zmluve. V prípade porušenia ustanovenia podľa predchádzajúcej vety vznikne na strane nájomcu povinnosť zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5000 eur. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody.
- 3) Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal. Kópia živnostenského oprávnenia alebo výpisu z obchodného registra alebo iného oprávnenia na podnikanie tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
- 4) Účel nájmu ako aj spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu je možné meniť výlučne po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

- 5) Baristický pult má nasledovnú technickú špecifikáciu:
 - Rozmery (V x Š x H): 220x160x60 cm
 - Hmotnosť: 205 kg
 - Napätie: 230 V
 - Príkon: 3000 w
- 6) Baristické pulty umiestnené v predmete nájmu nebudú pripojené k vodovodnej sieti, ale budú mať vlastný zásobník vody, o ktorého dopĺňanie sa stará nájomca.
- 7) Nájomca je povinný na svoje náklady poistiť Baristické pulty proti živelným udalostiam, poškodeniu a proti krádeži.

Čl. 3 Doba nájmu

- 1) Dobu nájmu prenajatých priestorov je od 1.11.2023 do **30.4.2024**.
- 2) Predmet nájmu bude zo strany nájomcu odovzdaný v pôvodnom stave a uprataný dňa 1.5.2024 kontaktnej osobe správcu.
- 3) Dohodnutú dobu nájmu je možné predĺžiť výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Čl. 4 Nájomné a cena za služby spojené u užívaním nájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v celkovej výške **450,00 EUR mesačne**.
- 2) Nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenajímateľovi aj cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „**cena za služby**“); službami spojenými s užívaním predmetu nájmu sa rozumie dodávka elektrickej energie. **Cena za služby bude nájomcovi fakturovaná mesačne a jej výška bude určená na základe skutočnej spotreby nájomcu.** V súvislosti s meraním spotreby elektrickej energie potrebným pre určenie ceny za služby, sa nájomca zaväzuje nainštalovať ku každému Baristickému pultu umiestnenému v predmete nájmu merač spotreby elektrickej energie. Merače spotreby podľa predchádzajúcej vety musia byť umiestnené tak aby boli čitateľné a dostupné pracovníkom správcu. V prípade ak Baristický pult nebude vybavený meračom spotreby, prenajímateľ je oprávnený odmietnuť jeho pripojenie do elektrickej siete.
- 3) Nájomca zaplatí nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom pri podpise tejto zmluvy na účet v Štátnej pokladnici, č. IBAN: SK42 8180 0000 0070 0008 2992 so splatnosťou uvedenou na faktúre.
- 4) Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet.

Čl. 5 Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 2) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi voľný prístup do predmetu nájmu podľa čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy a jeho užívanie v časoch, kedy sú prístupné verejnosti budovy prenajímateľa v ktorých sa predmet nájmu nachádza.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

Čl. 6

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
- 2) Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu.
- 3) Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany (ďalej len „**predpisy BOZP, CO a PO**“), je povinný tieto predpisy a vnútorné predpisy prenajímateľa dodržiavať a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca určí konkrétnu osobu, ktorá bude zodpovedná za dodržiavanie predpisov BOZP, CO a PO.
- 4) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky inštrukcie, vnútorné predpisy prenajímateľa týkajúce sa činnosti nájomcu v predmete nájmu.
- 5) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky; nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zatažiť.
- 6) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly.
- 7) Nájomca vyhlasuje, že si pred zahájením svojej činnosti v predmete nájmu na svoje vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečí a počas celej doby trvania nájmu udrží v platnosti všetky úradné a iné povolenia požadované príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike na prevádzkovanie svojej činnosti v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Nájomca znáša v celom rozsahu všetky sankcie uložené orgánmi verejnej správy vo vzťahu k predmetu nájmu alebo v súvislosti s predmetom nájmu pokiaľ boli uložené z dôvodov na strane nájomcu.
- 8) Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v/na predmete nájmu v dôsledku konania alebo opomenutia konania nájomcu, ako aj tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
- 9) Za všetky škody na majetku a zdraví tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu, vzniknutých v súvislosti s prevádzkou nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie disciplíny a bezpečnosť tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
- 10) Nájomca nie je oprávnený vykonávať v predmete nájmu činnosť, ktorá by mohla poškodiť dobré meno UK a nesmie vykonávať ani politickú činnosť v predmete nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje dodržiavať pravidlá slušného občianskeho spolunažívania.
- 11) Nájomca nie je oprávnený užívať parkovacie miesta na pozemkoch patriacich prenajímateľovi; ibaže sa zmluvné strany písomne dohodli inak.
- 12) Ak nájomca poruší povinnosť podľa ods. 10 tohto článku zmluvy, prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 5000 eur denne, a to aj opakovane pre každé jednotlivé porušenie povinností uvedených v tomto odseku, a až do doby odstránenia stavu, ktoré je sankcionované zmluvnou pokutou. Zmluvné pokuty podľa tohto článku zmluvy sú splatné v lehote do 5 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcu podľa ods. 10 tohto článku zmluvy. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu, ktorej porušenie bolo zmluvnou pokutou sankcionované.

Čl. 7

Ďalšie dojednania

- 1) Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.
- 3) Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.
- 4) Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu alebo je povinný darovať vykonané úpravy prenajímateľovi. Prenajímateľ si vyhradzuje právo pre voľbu, pričom nie je vylúčené, aby prenajímateľ určil, že iba časť vykonaných zmien na predmete nájmu má byť zo strany nájomcu vrátená do pôvodného stavu a zvyšné zmeny budú darované prenajímateľovi.

Čl. 8

Odobzдание a prevzatie predmetu nájmu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu od prenajímateľa v deň začiatku nájomného vzťahu podľa čl. 3 ods. 1 tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia písomný preberací protokol, v ktorom uvedú najmä:
 - a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania a prevzatia vrátane spísania závad;
 - b) zoznam zariadení a iných hnutelných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu;
 - c) záznam o odovzdaní a prevzatí kľúčov od predmetu nájmu;
 - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.

Čl. 9

Skončenie nájmu

- 1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
- 2) Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže pred uplynutím dojednanej doby skončiť tiež písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu z dôvodov vymedzených v § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4) Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu z dôvodov vymedzených v § 9 ods. 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 5) Výpoveď podľa ods. 3 a 4 nadobúda účinnosť jej dorúčením nájomcovi.
- 6) Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca bezdôvodne odmieta protokolárne prevziať predmet nájmu napriek tomu, že tento spĺňa všetky dojednané podmienky;
 - b) nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;

- c) nájomca opakovane porušil inú svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve než je uvedené v ods. 3.
- 7) Nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak:
- a) mu nebude udelené stavebné alebo iné povolenie na technické zhodnotenie predmetu nájmu, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol, pritom je technické zhodnotenie nevyhnutné pre splnenie účelu nájmu;
 - b) ak napriek právoplatnému stavebnému alebo inému povoleniu na technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude možné zmeny a úpravy bez zavinenia nájomcu realizovať.
- 8) Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa ods. 6 a 7 nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, s výnimkou práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy vzniknutých do dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia od zmluvy, ako aj tých nárokov zmluvných strán, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy. Zmluvná strana, ktorej pred odstúpením poskytla plnenie druhá zmluvná strana, nie je povinná toto plnenie vrátiť.
- 9) Nájomný vzťah ďalej zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) smrťou nájomcu;
 - c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.
- 10) Nájomca sa počas plynutia výpovednej doby zaväzuje kedykoľvek na požiadanie prenajímateľa umožniť vykonanie obhliadky predmetu nájmu záujemcom o následný prenájom predmetu nájmu.
- 11) Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú spísať protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s náležitosťami podľa čl. 8 ods. 2.
- 12) Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady všetky zariadenia a iné hnutelné veci, ktoré vniesol na predmet nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania; ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 13) Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v čase dohodnutom v čl. 3 ods. 2 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty za každú aj začatú hodinu omeškania s odovzdaním predmetu nájmu vo výške dvojnásobku sumy za hodinu nájmu prenajímaného priestoru.
- 14) Ak nájomca nevyprace predmet nájmu podľa ods. 13, podpisom tejto zmluvy nájomca splnomocňuje prenajímateľa:
- a) vstúpiť do priestorov predmetu nájmu;
 - b) za prítomnosti dvoch osôb vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v predmete nájmu a na náklady nájomcu ich uskladniť na mieste, ktoré prenajímateľ uzná za vhodné;
 - c) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

Čl. 10

Doručovanie písomností

- 1) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy; doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane.
- 2) Za deň doručenia sa považuje deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, doručovanú písomnosť prevzala, čo potvrdila svojím podpisom na rovnopise písomnosti alebo na

osobitnej doručenke, odpredala prevziať, alebo deň, v ktorý márne uplynula lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte.

- 3) Nájomca súhlasí s tým, aby mu písomnosti boli doručované aj prostredníctvom elektronickej schránky.

Čl. 11

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaného dodatku.
- 2) Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 3) Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy a následne v danej veci zmluvné strany čo najskôr uzatvoria platný dodatok podľa ods. 1.
- 4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 5) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Dve vyhotovenia tejto zmluvy prevezme prenajímateľ a jedno nájomca.
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 7) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - a) Príloha č. 1: Situačný plán,
 - b) Príloha č. 2: Kópia čiastočného listu vlastníctva,
 - c) Príloha č. 3: Kópia výpisu z obchodného registra.

Za prenajímateľa:

V Bratislave dňa

.....
Prof. MUDr. Juraj Payer, PhD., MPH, FRCP, FEFIM
dekan
Univerzita Komenského v Bratislave,
Lekárska fakulta

Za nájomcu:

V Bratislave dňa

.....
Mikhail Bazylchuk
konateľ
ROTINO, s.r.o.