

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Univerzita Komenského v Bratislave

Sídlo: Šafárikovo nám. č. 6, 814 99 Bratislava

Korešpondenčná adresa:

Šafárikovo nám. č. 6, P.O.BOX 440, 814 99 Bratislava1

Štatutárny orgán: **prof. JUDr. Marek Števček, PhD., rektor**

DIČ 2020845332

IČ DPH SK2020845332

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000090650/8180

IBAN: SK80 8180 8000 0000 0070 0009 0650

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Západoslovenská distribučná, a. s.

Sídlo: Čulenova 6, 816 47 Bratislava

Zastúpená: **Ing. Marián Kapec - predseda predstavenstva**

Ing. Martin Mišík - člen predstavenstva

Osoby oprávnené k podpísaniu zmluvy:

JUDr. Szabolcs Hodosy – vedúci úseku riadenia investícií

Ing. Xénia Albertová – vedúca riadenia vlastníckych vzťahov

IČO 36 361 518

DIČ 2022189048

IČ DPH SK2022189048

Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.

Číslo účtu: 2626106826/1100

IBAN: SK59 1100 0000 0026 2610 6826

Zapísaný v OR Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sa, vložka č. 3879/B

Osoba splnomocnená na doručovanie zásielok :

Západoslovenská energetika, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava

(ďalej 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 o zmene zákona NR SR č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Predmetný nájom bol schválený uznesením č. Akademického senátu Univerzity Komenského v Bratislave (ďalej len „AS UK“) dňa 18. 12. 2019. Kópia uznesenia tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. I Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru o rozlohe 56 m² – trafostanica TS 0752 000, v ktorej sa nachádza technologické zariadenie (VN a NN rozvádzač). Predmetný nebytový priestor sa nachádza v budove UK na Šafárikovom nám. 6 v Bratislave, súp. č. 78, na pozemku parc. č. 207/5, k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 3405.
2. Prenajaté nebytové priestory uvedené v ods. 1 (ďalej len „predmet nájmu“) sú vyznačené šrafovaním na situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 2/A a 2/B tejto zmluvy. Kópia výpisu listu vlastníctva č. 3405 tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a v užívaní správcu.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi nájomné podľa tejto zmluvy.

Čl. II Účel nájmu

1. Predmetný nebytový priestor slúži ako trafostanica TS 0752-000 s technologickým zariadením, ktorej obsluhu vykonáva v zmysle platnej legislatívy nájomca.
2. 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 je prílohou č. 4 tejto zmluvy.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, na päť rokov od 01. 01. 2020 do 31. 12. 2024. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať a nájomca prevziať predmet nájmu v súlade s ustanovením čl. VII ods. 1.
2. Dohodnutú dobu nájmu je možné predĺžiť výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve. Na platnosť dodatku je potrebný predchádzajúci písomný súhlas AS UK.

Čl. IV Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 89,50,- € /m² ročne, t. j. 5 012,- € ročne. Nájom je oslobodený od DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné ročne vo výške 5 012,- € (slovom: päťtisíc dvanásť EUR), na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy k 31.10. bežného roka, a to na účet č. 7000090650/8180, IBAN: SK80 8180 0000 0070 009 0650, ktorý je vedený v Štátnej pokladnici, so splatnosťou uvedenou na faktúre.

3. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet podľa ods. 2
4. Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát v kalendárnom roku jednostranne zvýšiť nájomné podľa ods. 1 o percentuálnu mieru inflácie publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok podľa vývoja indexu spotrebiteľských cien. O výške nového nájomného podľa predchádzajúcej vety bude nájomca písomne informovaný najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka. Prenajímateľ je týmto spôsobom oprávnený upraviť výšku dohodnutého nájomného prvýkrát v roku 2021.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v čase trvania nájmu je povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie nájomca.
2. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu.
3. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov (§24 zákona č.595/2003 Z. z.) predmet nájmu odpisuje prenajímateľ.
4. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného uplatní úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Čl. VI

Užívanie predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že užíval predmet nájmu uvedený v Čl. I za podmienok dojednaných v tejto zmluve v čase od 01. 06. 2019 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bez právneho titulu, pričom za uvedené obdobie neuhradil prenajímateľovi žiadne finančné prostriedky, čím sa bezdôvodne obohatil
2. Nájomca sa zaväzuje za obdobie od 01. 06. 2019 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi pomernú časť ročného nájomného podľa čl. IV na základe faktúry vystavenej prenajímateľom k 31. 03. 2020 v lehote splatnosti, uvedenej na faktúre.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zaplatením nájomného za obdobie uvedené v odseku 2 tohto článku považujú sporné práva a povinnosti z titulu bezdôvodného obohatenia (bezzmluvného užívania nebytových priestorov uvedené v čl. I tejto zmluvy) za vysporiadané.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu v stave v akom sa nachádza a predmet nájmu na vlastné náklady udržiavať. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutých termínoch splatnosti.
3. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti, vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti hygieny a verejného zdravia. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, znehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu.

5. 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. Nájomca uloží v zalepenej obálke na dohodnutom mieste u prenajímateľa duplikáty kľúčov od predmetu nájmu.
6. Nájomca rovnako nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy ako aj ďalšie zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu a vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú.
9. Nájomca je povinný riadne označiť predmet nájmu svojim obchodným menom alebo názvom a v označení uviesť kontaktnú osobu nájomcu a telefónne číslo na kontaktnú osobu nájomcu.
10. 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 zaťažiť.
11. Nájomca na svoje náklady poisť predmet nájmu a vnesený majetok do prenajatých priestorov proti živelným udalostiam a proti krádeži.
12. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na živote a zdraví tretích osôb ako aj za škody spôsobené na majetku prenajímateľa a tretích osôb, ktoré vzniknú pri prevádzkovaní zariadenia, ktoré je umiestnené v predmete nájmu.
13. Ak nájomca poruší zmluvnú povinnosť podľa ods. 9 je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 eur. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením ktorejkoľvek povinnosti podľa ods. 9.

ČI. VIII

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 alebo jej vnútornom vybavení bez písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.

ČI. XI

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. Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä ak porušuje ustanovenia čl. II, čl. V, čl. VII a čl. VIII.
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo s úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
 - b) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
5. Výpovedná lehota v prípadoch podľa ods. 3 a 4 je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
6. Prenajíateľ 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 prenájiateľovi 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 prenájiateľom 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.
9. Nájomný vzťah ďalej zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) zánikom právnickej osoby - nájomcu.

Čl. XII

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

Čl. XIII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaného dodatku.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy tak, ako to vyplýva z obsahu textu tejto zmluvy.
3. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. 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.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Dve vyhotoveniach tejto zmluvy prevezme prenajímateľ a jedno jej vyhotovenia prevezme nájomca.
7. 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.
8. Nájomca súhlasí so zverejnením Zmluvy o nájme nebytových priestorov v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR (okrem osobných údajov) prenajímateľom, ktorému táto povinnosť vplynula v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

V Bratislave dňa

Vdňa

prof. JUDr. Marek Števec, PhD.,
rektor

JUDr. Szabolcs Hodosy,
vedúci úseku riadenia financií

Ing. Xénia Albertová
Vedúca tímu riadenia vlastníckych vzťahov