

Nájomná zmluva ÚZ ŠDaJ STU

č. 9702/0002/23 (...../.. R-STU)

uzavretá v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v znení neskorších predpisov 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,
§ 720 Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 17 a nasl. zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Čl. I.

Zmluvné strany

1. **Prenajímateľ:** **Slovenská technická univerzita v Bratislave**
Vazovova 5, 812 43 Bratislava
Štatutárny orgán: Dr. h. c. prof. h. c. prof. Dr. Ing. Oliver Moravčík
rektor
Oprávnený na podpísanie zmluvy: Ing. Oľga Matúšková
poverená výkonom funkcie kvestora
Oprávnený rokovať vo veciach technických: Ing. Peter Velčický
prevádzkový riaditeľ ŠD Mladá Garda
Právna forma: verejnoprávna inštitúcia zriadená na základe zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.: 7000084015/8180 – úhrada nájomného
IBAN: SK66 8180 0000 0070 0008 4015
BIC: SPSRSKBA
IČO: 00397687
DIČ: 2020845255
IČ DPH: SK2020845255

(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

2. **Nájomca:** **Klub amerického futbalu BRATISLAVA MONARCHS**
Mlynské luhy 17095/3
Štatutárny orgán: Patrik Pytel – výkonný riaditeľ
Právna forma: Združenie (zväz, spolok)
Bankové spojenie: Tatra Banka a. s.
IBAN: SK58 1100 0000 0029 2584 5768
SWIFT: TATRSKBX
IČO: 31754252
DIČ: 2021006394

(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(„prenajímateľ a „nájomca“ ďalej spoločne ako „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare).

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán, za účelom prenechania predmetu nájmu, ako je špecifikovaný v Čl. III. tejto Zmluvy prenajímateľom na odplatné užívanie nájomcovi.
2. Táto Zmluva je uzatvorená v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií 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 o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií“), § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“), §17 a nasl. zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vysokých školách“) a v zmysle súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

Čl. III.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory (ďalej aj ako „predmet nájmu“) o celkovej výmere 27,25 m² nachádzajúce sa v budove na parcele registra „C“ KN, parcelné číslo 13114/1, Račianska ulica č. 103 v Bratislave, ktorá je zapísaná na LV č. 45 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava III, obec BA-m. č. NOVÉ MESTO a katastrálne územie Nové Mesto. Predmetom nájmu je konkrétny nebytový priestor v hlavnej budove Športového areálu ŠD Mladá Garda: garáž o výmere 27,25 m² (0NP, miestnosť 002).
2. Z celkovej výmery nebytového priestoru predstavujú vykurované priestory 0 m².
3. Zmluvné strany aplikujú ustanovenie § 5 ods. 1 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov podpisom tejto Zmluvy potvrdzujú, že nebytové priestory prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v technickom stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy technický stav nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.

Čl. IV.

Účel nájmu

1. Nájomca bude využívať predmet nájmu ako sklad športového náradia a náčinia.

Čl. V.

Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2024 do 31.12.2024.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu predmet nájmu uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VI. Nájomné a úhrada za energie

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za 1 meter štvorcový podlahovej plochy nebytového priestoru vo výške **30,00 €**.

Ročná výška nájomného je 817,50 €
(slovom: osemstosedemnáť eur päťdesiat centov)

Štvrtročná výška nájomného je 204,38 €
(slovom: dvestoštyri eur tridsaťosem centov)

3. Výška nájomného je určená v zmysle Prílohy číslo 1. Smernice rektora číslo 9/2013 - SR Nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Slovenskej technickej univerzity v Bratislave, zo dňa 12.12.2013 v platnom znení.
4. Nájomné sa platí štvrtročne vopred pod variabilným symbolom č., a to najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
5. **Nájomné za prvé platobné obdobie, t. j. od 01.01.2024 do 31.03.2024 vo výške 204,38 € (slovom: dvestoštyri eur tridsaťosem centov) musí byť uhradené do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.**
6. V zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájomné od DPH oslobodené.
7. Nájomné nebude fakturované, zmluva nahrádza faktúru.
8. Nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi úhradu za tieto energie:
 - dodávka elektrickej energie
 - zrážková voda

Náklady za opakované dodanie energií bude prenajímateľ fakturovať štvrtročne, a to nasledovne:

- a) Náklady za dodanie energií (elektrická energia a zrážková voda) vyfakturuje prenajímateľ **zálohovo** do 15 dní po uplynutí príslušného štvrtroka.
 - 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.
9. 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 aj v priebehu roka, ak sa výrazne zmenia ceny, prípadne množstvá odoberaných energií.
 10. Splatnosť faktúr je 15 dní odo dňa vystavenia faktúry nájomcovi. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až pripísaním hradenej čiastky na účet prenajímateľa. Pri úhrade faktúr za opakované dodanie energií je potrebné uvádzať variabilný symbol uvedený na faktúre. Faktúry sa hradia na číslo účtu uvedené vo faktúre.
 11. Ak nájomca neuhradí nájomné, alebo úhradu za energie, vo výške a v lehote uvedenej v tomto článku, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
 12. Prenajímateľ je oprávnený na ročnej báze **upravovať** výšku nájomného každoročne, vždy o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky danej vždy

ročným rozdielom cien k danému obdobiu predchádzajúceho roku. Úprava nájomného o plnú výšku inflácie bude realizovaná **jednostranným písomným oznámením** Prenajímateľa Nájomcovi.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:

- a) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
- b) je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi energie, na ktoré sa zaviazal v Čl. VI. bod 8 tejto Zmluvy, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie,
- d) je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, alebo iné podstatné v predmete nájmu len so súhlasom nájomcu, ak táto Zmluva neustanovuje inak. To neplatí, ak je prenájomca povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy) vykonať stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny v predmete nájmu v takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných úprav umožniť a strpieť.

2. Nájomca:

- a) je povinný chrániť majetok prenájomca pred poškodením, zničením, alebo stratou, je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí prenájomcovi svojou činnosťou, alebo postupom v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy,
- b) je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto Zmluve a len pre svoje potreby,
- c) je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za energie,
- d) je povinný užívať predmet nájmu riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka prenájomca,
- e) v plnom rozsahu zodpovedá za škody na vnesenom majetku vo svojom vlastníctve,
- f) nesmie bez súhlasu prenájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v predmete nájmu, a to ani na svoj náklad,
- g) nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. iných zariadeniach prenájomca,
- h) nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
- i) nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani ho inak zaťažiť,
- j) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré je v zmysle tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov povinný vykonať prenájomca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,
- k) je povinný strpieť výkon tých revízných činností, ktoré vyplývajú prenájomcovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a z tejto zmluvy a pre tento účel je povinný mu sprístupniť predmet nájmu,

- l) preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu,
- m) je povinný dodržiavať Ubytovací poriadok ŠD,
- n) je povinný poskytnúť súčinnosť (umožniť prístup do predmetu nájmu) pri vykonávaní deratizácie a dezinfekcie,
- o) je povinný strpieť vstup prenajímateľa do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu, ak je ohrozený majetok prenajímateľa,
- p) berie na vedomie, že všetky stavebné úpravy ním vykonané, a to i so súhlasom prenajímateľa, sa po ukončení doby nájmu stávajú majetkom prenajímateľa,
- q) prehlasuje, že bol preukázateľne oboznámený s Príkazom riaditeľa ÚZ ŠDaJ STU č. 2/ 2020 - PR „Zákaz fajčenia v priestoroch Účelového zariadenia študentské domovy a jedálne Slovenskej technickej univerzity v Bratislave“ (ďalej len „Príkaz“), v zmysle ktorého sa zakazuje fajčiť vo všetkých vnútorných a uzavretých vonkajších priestoroch (terasy, balkóny, átriá a pod.) jednotlivých pracovísk ÚZ ŠDaJ,
- r) zaväzuje sa oboznámiť s Príkazom svojich klientov,
- s) prehlasuje, že bol poučený o prípadných následkoch porušenia Príkazu v zmysle bodu 2. písm. q) tohto Čl.

Čl. VIII. Zmluvná pokuta

1. Za omeškanie s platením nájomného a úhrad za energie v plnej výške oproti dohodnutému termínu je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy (pri fakturácii nákladov 0,1% z dlžnej sumy vrátane DPH) za každý deň omeškania.
2. Pri porušení zákazu fajčiť v zmysle Čl. VII. bod 2. písm. q) tejto Zmluvy a Príkazu je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50 EUR, a to za každé takéto porušenie nájomcom, zamestnancom alebo klientom nájomcu.

Čl. IX. Skončenie nájmu

1. Nájom predmetu nájmu skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom skončiť písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, 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:
 - a) nájomca mešká viac ako jeden a pol mesiaca s platením nájomného, alebo s úhradou energií spojených s nájomom. V prípade okamžitého zrušenia je prenajímateľ oprávnený odstaviť nájomcovi dodávku energií a zamedziť mu vstup do predmetu nájmu, alebo
 - b) nájomca, prípadne jeho zamestnanci, alebo klienti, porušili zákaz fajčiť v zmysle Čl. VII. bod 2. písm. q) tejto Zmluvy a Príkazu, a to spolu najmenej 3 krát.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná Zmluva môže pred uplynutím dohodnutej doby skončiť aj dohodou zmluvných strán.
5. Po skončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu vypratý v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu. Ak nájomca túto povinnosť nesplní riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu

vo výške 100,- € za každý začatý týždeň omeškania, a to až do dňa, kedy nájomca túto povinnosť splnil.

6. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.
7. V prípade, že má nájomca záujem o predĺženie Zmluvy, túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Čl. X. Osobitné dojednania

1. V súlade s predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (ďalej len „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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení (ďalej len „zákon NR SR č.124/2006 Z. z.“ v príslušnom gramatickom tvare), Zákonníka práce, nariadení vlády, hygienických a ostatných predpisov, súvisiacich s jeho činnosťou. Taktiež, v súvislosti s výkonom jeho činnosti, v rámci ktorej je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, zodpovedá i za bezpečnosť návštevníkov prenajatých priestorov. K tomu si v súlade s ustanovením § 6 zákona NR SR č.124/2006 Z. z. vypracuje vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci na vlastné náklady, podľa podmienok 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 osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami (ďalej len „OOPP“), vykonávajúcich v prospech nájomcu akúkoľvek činnosť v uvedených 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 ohlasovaciu 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 povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.

2. V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení prenajímateľ a nájomca sa dohodli na rozdelení plnenia povinnosti vyplývajúce z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne:

Nájomca je povinný plniť povinnosti právnických osôb /podnikajúcich fyzických osôb/ za účelom zabezpečenia ochrany pred požiarimi /ďalej OPP/ v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v prenajatých priestoroch v zmysle

A / § 4 v rozsahu písm. a, b, c, e, f, g, h, i, j, k, l, n, o.

B / § 5 v rozsahu písm. b, c, f, g, h, i, j.

Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, OPP a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať odporúčania na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

Čl. XI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a túto Zmluvu zriaďujú vo forme predpísanej príslušnými ustanoveniami zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií, Občianskeho zákonníka, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona o vysokých školách a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany súhlasia s obsahom tejto Zmluvy a vyhlasujú, že táto nebola uzavretá za nevýhodných podmienok, alebo v tiesni a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Túto Zmluvu možno meniť formou písomných, vzostupne očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, s výnimkou úpravy nájomného o percentuálnu mieru inflácie podľa bodu 12. v Čl. VI.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti budú doručované na adresy uvedené v tejto Zmluve. Písomnosti týkajúce sa tejto Zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené i vtedy, keď takáto zásielka bude nájomcovi, alebo prenajímateľovi vrátená ako neprevzatá.
5. Táto Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
6. V zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v článku V. bod 1 tejto Zmluvy ako začiatok doby nájmu. V prípade, ak bude táto 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 táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ.
7. Dňom uzavretia tejto Zmluvy sú zmluvné strany svojimi prejavmi vôle viazané.
8. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých nájomca po podpise dostane dve vyhotovenia a prenajímateľ štyri vyhotovenia.

V Bratislave, dňa

.....
za prenajímateľa

Ing. Oľga Matúšková
poverená výkonom funkcie kvestora

.....
za nájomcu

Patrik Pytel
výkonný riaditeľ