

Nájomná zmluva č. /2020 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.....

1. **Prenajímateľ:** **Slovenská technická univerzita v Bratislave (STU)**
Sídlo: Vazovova 5, 812 43 Bratislava
Štatutárny orgán : prof. Ing. Miroslav Fikar, DrSc., rektor
Oprávnený zástupca
na podpis zmluvy: Ing. Dušan Faktor, PhD., kvestor
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.
o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých
zákonov v znení neskorších predpisov;

a

2. **Nájomca:** **STRABAG, Pozemné a inžinierske staviteľstvo s.r.o.**
Sídlo: Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava
Osoba oprávnená
na podpis zmluvy: Ing. Juraj Hirner, konateľ
Ing. Aleš Hreha, konateľ
IČO: 31 355 161
DIČ: 2020379691
IČ DPH: SK2020379691
Bankové spojenie: SK81 0200 0000 0000 0030 0062
Nájomca je podnikateľom zapísaným v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.,
oddiel: S.r.o., vložka č.: 5475/B.

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výhradným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území Trnávka, parc. č. 16952/162 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 4509 m², zapísaného na LV č. 904 ako ostatná plocha, ktorý sa nachádza v areáli Centrálnych laboratórií Stavebnej fakulty STU na Technickej ul. 5 v Bratislave.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výhradným vlastníkom nehnuteľnosti uvedenej v bode 1., je oprávnený s ňou voľne nakladať a že táto nie je zaťažená právami tretích osôb.
3. Predmetom nájmu je časť pozemku uvedeného v bode 1. s celkovou výmerou **44 m²**, ktorý je podrobne vymedzený v pôdoryse tvoriacom prílohu č. 1 zmluvy.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu 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.
5. 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.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať počas celej doby nájmu predmet nájmu v stave spôsobilom na účel jeho užívania, v opačnom prípade je nájomca oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť.

Článok II.

Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu používať pre účel umiestnenia 2 ks kontajnerov s rozmermi 3x6 m a 2x4 m.
2. Nájomca bude v kontajneroch skladovať drobný stavebný materiál a stavebnú suť, ktoré súvisia s hlavnou činnosťou nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra.

Článok III.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2020** do ukončenia Nájomnej zmluvy č./2020 R-STU, najneskôr však **do 30.04.2024**, podľa toho, ktorá okolnosť nastane skôr.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň nájmu predmet nájmu uvoľniť a odovzdať ho zápisnične 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 15,00 €/m²/rok (slovom „pätnásť eur za 1 m² za obdobie jedného roka“), ročné nájomné za predmet nájmu je spolu **660,00 €** (slovom „šesťstošesťdesiat 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 uhradiť bezhotovostným prevodom s uvedením variabilného symbolu č. **v celosti ročne vopred**, a to najneskôr do 15. marca príslušného roka na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví zmluvy.
5. Nájomné za prvé platobné obdobie, t.j. od 01.04.2020 do 31.03.2021 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 hradenej čiastky na účet prenajímateľa.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote uvedenej v tomto článku, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania a príslušenstvo spočívajúce v paušálnej náhrade nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v zmysle Nariadenia vlády č. 21/2013 Z. z.
8. Akýkoľvek peňažný záväzok z tohto zmluvného vzťahu môže byť v súlade s § 332 ods. 1) Obchodného zákonníka za nájomcu uhradený spoločnosťou STRABAG BRVZ s.r.o. z jej účtu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany uvádzajú, že splnenie peňažného záväzku z tohto zmluvného vzťahu spoločnosťou STRABAG BRVZ s.r.o. za nájomcu nedochádza k prebratiu peňažného záväzku pôvodného dlžníka (§ 531 Občianskeho zákonníka), ani sa nezakladá solidárna zodpovednosť spoločnosti STRABAG BRVZ s.r.o. s nájomcom (§ 533 Občianskeho zákonníka). Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany deklarujú, že splnenie peňažného záväzku nájomcu spoločnosťou STRABAG BRVZ s.r.o. podľa tohto ustanovenia zmluvy má účinky splnenia záväzku nájomcom.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca využíval spoločné komunikácie v areáli prenajímateľa v miere nevyhnutne potrebnej na dopravu osôb a materiálu k predmetu prenájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - prevziať a po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi a užívať ho len v rozsahu a na účel dohodnutý v zmluve a len pre svoje potreby,
 - uhrádzať včas a riadne nájomné,
 - na svoje náklady udržiavať predmet nájmu,
 - pred akýmkoľvek úpravami predmetu nájmu vyžiadať si písomný súhlas prenajímateľa,
 - dodržiavať v plnom rozsahu všetky interné predpisy, najmä Požiarneho štatútu STU, základné pravidlá BOZaOPP v súlade s ust. Čl. VII.,

- po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu zbavený akéhokoľvek odpadu a riadne uprataný.
- 3. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať tretej osobe do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
- 4. 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.
- 5. 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.
- 6. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenajímateľa, 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.

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 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 nájomca mešká viac ako jeden a pol mesiaca s platením nájomného alebo ak nájomca užíva predmet nájmu na iný účel alebo vo väčšom rozsahu, ako je uvedené v Čl. II zmluvy. V prípade okamžitého zrušenia zmluvy je prenajímateľ oprávnený zamedziť nájomcovi prístup k predmetu nájmu.
4. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka .
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.
7. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu vypratý a vyčistený. 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.

Článok VII. Osobitné ustanovenia

1. V prípade, ak dĺžka nájmu predĺžením presiahne štyri roky, výška nájomného na nasledujúcu dobu nájmu bude upravená o plnú výšku inflácie za dobu predchádzajúceho nájmu. Ročná miera inflácie za predchádzajúce kalendárne roky sa meria indexom spotrebiteľských cien vyhlasovaným Štatistickým úradom SR.
2. 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; na tento účel je povinný v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení vypracovať vlastné pravidlá a pokyny; nájomca na vlastné náklady vybaví predmet nájmu prostriedkami prvej pomoci zodpovedajúce charakteru prevádzkanej 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.
3. 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. Dňom uzavretia zmluvy sú zmluvné strany svojimi prejavmi vôle viazaní.
8. Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží dva rovnopisy a prenajímateľ štyri rovnopisy.

Príloha: pôdorys predmetu nájmu
za nájomcu:

za prenajímateľa:

Bratislava

Bratislava

Ing. Juraj Hirner
konateľ

Ing. Dušan Faktor, PhD.
kvestor

Ing. Aleš Hreha
konateľ

