

Nájomná zmluva č...../2020 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

s predchádzajúcim písomným súhlasom Akademického senátu STU v zmysle § 12 ods. 2 a § 13 ods. 1 zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych 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 uznesením číslo....., zo dňa.....

medzi zmluvnými stranami:

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 podpísanie zmluvy:	Ing. Dušan Faktor, PhD. – kvestor
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu IBAN:	SK66 8180 0000 0070 0008 4015
SWIFT:	SPSRSKBA
IČO:	00397687
DIČ:	2020845255
IČ DPH:	SK2020845255
(ďalej len ako „prenajímateľ“)	

a

2/ Nájomca:	AVIS, s.r.o.
Sídlo:	Dolnohorská 539/37, 949 01 Nitra
Právna forma:	s.r.o.
Zápis v:	Obch. reg. Okresného súdu Nitra., odd.: Sro, vl. č.: 435/N
Osoba oprávnená na podpis zmluvy:	Ing. Branislav Kašuba - konateľ
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
Číslo účtu IBAN:	SK9511000000002623290074
SWIFT:	TATR6KBX
IČO:	31 413 722
DIČ:	2020405398
IČ DPH:	SK2020405398
(ďalej len ako „nájomca“)	

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, a to budovy Stavebnej fakulty STU, blok C, nachádzajúcej sa v Bratislave, na ulici Radlinského, orientačné č. 11, súpisné č. 2766, postavenej na parcele č. 8153, evidovanej na LV č. 1078, okres: Bratislava, obec: Bratislava, katastrálne územie: Bratislava – Staré mesto (ďalej len "Budova").
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci **sa na 23. poschodí bloku „C“** budovy Stavebnej fakulty s celkovou výmerou 4,4 m² – **miestnosť č. 2316**, ktorý bude nájomca využívať na umiestnenie technologického kabinetu a súvisiacej kabeláže (ďalej len „predmet nájmu“), a to na účel umiestnenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete. Predmet nájmu je vyznačený v situácii, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom predmetu nájmu a je oprávnený s ním voľne nakladať.
4. Zmluvné strany aplikujú ustanovenie § 5 ods. 1 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že nebytové priestory prenájomca odovzdáva nájomcovi v technickom stave spôsobilom na dohodnutý predmet užívania. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy technický stav nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.

Čl. III.

Účel nájmu

Nájom sa zriaďuje na vykonávanie podnikateľskej činnosti nájomcu podľa aktuálneho výpisu z obchodného registra spočívajúceho v prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete.

Čl. IV.

Doba nájmu

- a.i.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.03.2020 do 28.02.2024**
- a.i.2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu nebytový priestor uvoľniť a odovzdať prenájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. V.

Nájomné a úhrada za služby

- a.i.1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenájomcovi nájomné a úhradu za energie a služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej tiež „úhrada za služby“).
- a.i.2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie nebytových priestorov vo výške 40,00 eur/m²/ročne; ročná výška nájomného spolu za predmet nájmu je **176,00- €** (slovom „jednostosedemdesiatšesť eur“). Výška nájomného je určená v súlade s Prílohou 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.

- a.i.3.Nájomné sa platí vopred ročne pod variabilným symbolom č., a to na základe tejto zmluvy, vždy najneskôr do 15 dní pred začiatkom nového nájomného roka; nájomné za prvý rok uhradí nájomca do 7 dní po nadobudnutí účinnosti zmluvy, o ktorej ho prenajímateľ bezodkladne písomne upovedomí. Nájomné sa uhrádza bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
- a.i.4.V zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov nájomné je od DPH oslobodené.
- a.i.5.Náklady za dodávku energií spojených so spotrebou elektrickej energie bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi po ukončení polroka na základe skutočných odberov zistených z podružného merača prenajímateľa umiestneného v nebytových priestoroch inštalovaných prenajímateľom, a to za cenu, za ktorú elektrickú energiu odoberá od jej dodávateľa.
- a.i.6.Úhradu nákladov za opakované dodanie energií za prvý polrok bude nájomca uhrádzať na účet č. IBAN-SK80 8180 0000 0070 0024 0903, úhradu nákladov za opakované dodanie energií za druhý polrok bude nájomca uhrádzať na účet č. IBAN-SK48 8180 0000 0070 0013 3227. Pri úhrade faktúr za opakované dodanie energií je potrebné uvádzať variabilný symbol podľa čísla vystavenej faktúry.
- a.i.7.Splatnosť faktúr je 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Peňažný záväzok nájomcu vyplývajúci zo zmluvy sa považuje za splnený pripísaním fakturovanej čiastky na účet prenajímateľa.
- a.i.8.Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku úhrady za služby (spotreba elektrickej energie), 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.
- a.i.9.Ak nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za služby vo výške a v lehote uvedenej v tomto článku, je povinný platiť úrok z omeškania vrátane príslušenstva vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

Čl. VI.

Zmluvná pokuta

Za omeškanie s platením nájomného a úhrad za služby v plnej výške oproti dohodnutému termínu je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, čím nie je dotknutá jeho povinnosť vyplývajúca mu z Čl. V bod 2.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

a.i.1.Prenajímateľ:

- a) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor protokolárne tak, aby nájomca mohol začať užívanie nebytových priestorov prvý deň dohodnutej doby nájmu,
- b) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
- c) je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- d) je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch len so súhlasom nájomcu, ak táto zmluva neustanovuje inak. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch; v takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných úprav umožniť a strpieť,
- e) je povinný v prípade, ak sa dozvie o akejkoľvek plánovanej aj neplánovanej skutočnosti, ktorá by mohla v budúcnosti ohroziť obmedziť, rušiť alebo znemožniť účel nájmu, túto krízovú skutočnosť bezodkladne oznámiť nájomcovi.
- f) prenajímateľ je povinný bezodkladne, resp. primerane vopred informovať nájomcu najmä o odstávke elektrickej energie a o výkone prác alebo činností, ktoré môžu znefunkčniť zariadenie inštalované nájomcom.

2. Nájomca:

- a) je povinný chrániť majetok prenajímateľa pred poškodením, zničením alebo stratou, je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí prenajímateľovi alebo tretím osobám 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. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu,
- c) je povinný pri inštalovaní resp. demontáži zariadení technologického kabinetu a súvisiacej kabeláže tvoriacich predmet nájmu a slúžiacich na prevádzkovanie svojich anténnych systémov verejnej elektronickej komunikačnej siete, ktoré sú na základe samostatnej zmluvy umiestnené na streche prenajímateľa, rešpektovať vnútorný predpis prenajímateľa „Prevádzkový poriadok na evidenciu a budovanie anténnych systémov na objektoch Stavebnej fakulty STU v Bratislave“; nerešpektovanie cit. vnútorného predpisu sa považuje za vážne porušenie tejto zmluvy,
- d) je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za služby,
- e) je povinný užívať predmet nájmu riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na účely ktorej sa prenajal predmet nájmu, nebola rušená prevádzka prenajímateľa alebo tretích osôb,
- f) v plnom rozsahu zodpovedá za škody na vnesenom majetku vo svojom vlastníctve,

- g) nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, a to ani na svoj náklad,
- h) nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. iných zariadeniach prenajímateľa,
- i) zabezpečiť si na vlastné náklady a zodpovednosť všetky povolenia a súhlasné vyjadrenia potrebné na umiestnenie objektov alebo na skladovanie predmetov a tovaru v zmysle príslušných predpisov,
- j) nie je oprávnený predmet nájmu prenechať tretej osobe do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
- k) nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani ho inak zaťažiť,
- l) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré je v zmysle tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov povinný vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,
- m) je povinný oznámiť prenajímateľovi vopred akékoľvek technické úpravy, ich doplnenia alebo redukcie v zariadeniach tvoriacich súčasť technologického kabinetu a/alebo kabeláže prepájajúcej kabinet s anténym systémom, a to formou predloženia písomného súhlasu spoločnosti TelTemp, s.r.o., IČO 35 714 891, s navrhovaným technickým riešením; kontaktný e-mail prenajímateľa: miroslav.grambicka@stuba.sk
- n) je povinný strpieť výkon tých revízných činností, ktoré vyplývajú prenajímateľovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a z tejto zmluvy a pre tento účel je povinný mu sprístupniť nebytové priestory,
- o) je povinný sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu a objekty nachádzajúce sa na ňom pre prípadnú kontrolu súladu jeho činnosti s účelom nájmu,
- p) počas doby nájmu preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na majetku prenajímateľa, spôsobené užívaním predmetu nájmu na predmete nájmu, na ostatnom majetku prenajímateľa alebo tretích osôb, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov,
- q) je oprávnený užívať predmet nájmu neobmedzene 24 hodín denne 7 dní v týždni, a to prostredníctvom vstupu cez vrátnicu prenajímateľa
- r) nájomca nie je povinný platiť nájomné počas doby, kedy predmet nájmu nebude spôsobilý na dohovorené užívanie alebo počas doby, kedy bez jeho zavinenia nebude môcť predmet nájmu užívať na účel dohodnutý touto zmluvou.

ČI. VIII.

Skončenie nájmu

a.i.1.Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dohodnutej doby.

- a.i.2.Pred uplynutím dohodnutej doby môže nájom skončiť písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako i z dôvodu zmeny takých obchodno-technických podmienok nájomcu, ktoré budú mať za následok, že nájomca nebude môcť ďalej užívať predmet nájmu, resp. toto užívanie sa pre naho stane úplne neúčelným; v tejto súvislosti sa dojednáva trojmesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- a.i.3.Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite zrušiť nájomnú zmluvu, ak nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve mešká viac ako jeden a pol mesiaca s platením nájomného alebo s úhradou služieb spojených s nájomom. V prípade okamžitého zrušenia je prenajímateľ oprávnený odstaviť nájomcovi dodávku energií a služieb a zamedziť mu vstup do prenajatých priestorov, pričom za všetky škody aj tretích osôb z toho vyplývajúce zodpovedá nájomca.
- a.i.4.Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva môže pred uplynutím dohodnutej doby skončiť aj dohodou zmluvných strán.
- a.i.5.Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.
- a.i.6.V prípade, že nájomca má záujem o predĺženie zmluvy, túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.
- a.i.7.Nájomca sa zaväzuje, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak, najneskôr v posledný deň doby nájmu nebytové priestory uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi, a to v stave primeranom ich obvyklému opotrebeniu, vypratane od vneseného majetku nájomcu alebo tretích osôb včítane súvisiacej kabeláže, vyčistené a hygienicky vymaľované. 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.
- a.i.8.Nájomca podpisom tejto zmluvy s ohľadom na ustanovenie § 1 bod 3 zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych 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 berie na vedomie, že aplikácia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka je vylúčená.

Čl. IX.

Osobitné dojednania

- a.i.1.V súlade s predpismi z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom (ďalej tiež ako „BOZP a OPP“) nájomca:
- a.i.1.a)na predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich oblasť BOZP a OPP, a to najmä, avšak nie výhradne: zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v

znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o BOZP“), zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších prepisov,

- a.i.1.b) je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v nebytových priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a plnenie uvedenej povinnosti vyžadovať i od svojich zamestnancov,
 - a.i.1.c) je povinný zabezpečovať odstraňovanie nedostatkov v oblasti BOZP a OPP na vlastné náklady, je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a OPP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa,
 - a.i.1.d) v prípade vzniku pracovného úrazu, choroby z povolania, nebezpečnej udalosti a závažnej priemyselnej havárie v nebytových priestoroch je povinný plniť všetky povinnosti zamestnávateľa v zmysle zákona o BOZP. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
- a.i.2. Nájomca je povinný plniť všetky povinnosti z oblasti BOZP a OPP, najmä, avšak nie výlučne:
- a.i.1.a) obstarávať a inštalovať vhodné druhy hasičskej techniky, hasiace látky, vecné prostriedky OPP a udržiavať ich v akcieschopnom stave,
 - a.i.1.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.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

- a.i.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že zmluva nebola uzavretá za nevýhodných podmienok alebo v tiesni a na znak súhlasu ju podpisujú.
- a.i.2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len formou písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- a.i.3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti budú doručované na adresy uvedené v tejto zmluve okrem prípadu, ak im bola druhou zmluvnou stranou zmena adresy riadne oznámená. Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené i vtedy, keď takáto zásielka bude nájomcovi alebo prenajímateľovi vrátená ako neprevzatá.
- a.i.4. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia 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 platných predpisov.
- a.i.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- a.i.6. V zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v článku IV. 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.

a.i.7.Táto zmluva dňom jej účinnosti ruší Nájomnú zmluvu č. 47/2015 R-STU.

a.i.8.Táto zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch, z ktorých nájomca po podpise dostane dva exempláre a prenajímateľ štyri exempláre.

Príloha: situácia s grafickým vyznačením predmetu nájmu

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

V Bratislave dňa

V Bratislave, dňa

.....
Ing. Branislav Kašuba
konateľ

.....
Ing. Dušan Faktor, PhD.
kvestor

Príloha: pôdorys

