

Nájomná zmluva ÚZ ŠDaJ STU
č. 9708/0002/20 (č. /2020 R-STU)

§ 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

- | | | |
|----|--|---|
| 1/ | Názov: | 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 |
| | Oprávnený rokovať
vo veciach technických: | Andrea Foltínová,
prevádzková riaditeľka ŠD Dobrovičova |
| | Právna forma: | verejnoprávna inštitúcia - verejná vysoká škola podľa
zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene
a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších
predpisov |
| | Bankové spojenie: | Štátna pokladnica Bratislava |
| | Číslo účtu: | 7000084015 / 8180 |
| | IBAN: | SK66 8180 0000 0070 0008 4015 |
| | SWIFT: | SPSRSKBA |
| | IČO: | 00397687 |
| | DIČ: | 2020845255 |
| | IČ DPH | SK2020845255 |
| | (ďalej len ako „prenajímateľ“) | |

a

- | | | |
|----|--------------------------------------|---|
| 2/ | Názov: | Práčovne CENT, s.r.o. |
| | Sídlo: | Námestie Hraničiarov 39, 851 03 Bratislava |
| | Právna forma: | Spoločnosť s ručením obmedzeným |
| | Zápis v: | Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 81161/B |
| | Osoba oprávnená
na podpis zmluvy: | Mgr. Vladimír Kupčo |
| | Bankové spojenie: | Tatra banka, a.s. |
| | Číslo účtu: | 292 187 6815 / 1100 |
| | IBAN: | SK69 1100 0000 0029 2187 6815 |
| | SWIFT: | TATRSKBX |
| | IČO: | 46 429 727 |
| | DIČ: | 2023535272 |
| | IČ DPH: | nie je platcom DPH |
| | (ďalej len ako „nájomca“) | |

Čl. I. 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 článku II. 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. II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere **7,50 m²** (bližšie špecifikované v bode 2 tohto článku) nachádzajúce sa v objekte v ŠD Dobrovičova vo vlastníctve prenajímateľa, v budove na ulici Dobrovičova 14 v Bratislave, so súpisným číslom 2545, postavenej na parcele 8946/2, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 2643, katastrálne územie Bratislava – Staré Mesto.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na 5. poschodí:
- Manipulačná miestnosť o výmere 7,50 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 zodpovedajúcom ich doterajšiemu užívaniu. 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, prevádzkovanie práčkových automatov.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2020 do 30.06.2024.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. V. Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie a služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru.

2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za 1 meter štvorcový podlahovej plochy nebytového priestoru:
a/ manipulačná miestnosť o výmere 7,50 m² vo výške 41,00 € / m² / rok 307,50 €

Ročná výška nájomného je 307,50 €

(slovom: tristosedem eur päťdesiat centov)

Štvrťročná výška nájomného je 76,88 €

(slovom: sedemdesiatšesť eur osemdesiatosem 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 štvrťročne vopred pod variabilným symbolom č., a to najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
5. **Nájomné za prvé platobné obdobie, t.j. od 01.07.2020 do 30.09.2020 vo výške 76,88 € (slovom: sedemdesiatšesť eur osemdesiatosem 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 a služby:
- dodávka vody,
 - dodávka elektrickej energie,
 - kúrenie,
 - zrážková voda,
 - odvoz odpadu

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

- a) Náklady za dodanie energií (elektrickej energie, tepla, studenej vody a zrážkovej vody) vyfakturuje prenajímateľ **zálohovo** do 15 dní po uplynutí príslušného štvrťroka.
- 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.
- c) Náklady za dodanie služieb vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi **paušálnou sumou** do 15 dní po uplynutí príslušného štvrťroka.
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. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť v priebehu roka výšku paušálnej sumy nákladov za dodanie služieb, ak sa zmenia ceny týchto služieb na základe osobitného všeobecne záväzného predpisu alebo na základe rozhodnutia cenových orgánov alebo ak sa zmení rozsah, alebo kvalita poskytovaných služieb.
11. Paušálna suma nákladov za dodanie služieb bude každoročne prehodnotená a bude vychádzať zo skutočných nákladov predchádzajúceho roka.
12. Úhrady za energie a služby bude prenajímateľ nájomcovi štvrťročne fakturovať.
13. 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 a služieb je potrebné uvádzať variabilný symbol uvedený na faktúre. Faktúry sa hradia na číslo účtu uvedené vo faktúre.
14. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za energie a služby vo výške a v lehote uvedenej v tomto článku, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

Čl. VI. Zmluvná pokuta

Za omeškanie s platením nájomného a úhrad za energie a služby 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.

Čl. VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:

- a) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
- b) je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom,
- c) je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v článku V. bod 8 tejto zmluvy, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie,
- 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 prenájomca 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.

2. Nájomca:

- a) je povinný chrániť majetok prenajímateľa pred poškodením, zničením alebo stratou, je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí prenajímateľovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy,
- b) je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory 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 riadne a včas platiť nájomné a úhradu za energie a služby,
- d) je povinný užívať nebytové priestory riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytové priestory prenajali, nebola rušená prevádzka prenajímateľa,
- e) v plnom rozsahu zodpovedá za škody na vnesenom majetku vo svojom vlastníctve,
- f) nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, a to ani na svoj náklad,
- g) nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. iných zariadeniach prenajímateľa,
- 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 zaťažovať,
- j) 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,
- k) 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,
- l) preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov,
- m) je povinný dodržiavať Ubytovací poriadok ŠD,
- n) je povinný poskytnúť súčinnosť (umožniť prístup do prenajatých priestorov) pri vykonávaní deratizácie a dezinfekcie,
- o) je povinný strpieť vstup prenajímateľa do prenajatých priestorov aj bez prítomnosti nájomcu, ak je ohrozený majetok prenajímateľa,

- p) všetky stavebné úpravy vykonané nájomcom, a to i so súhlasom prenajímateľa, sa po ukončení doby nájmu stávajú majetkom prenajímateľa.

Čl. VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dohodnutej doby.
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, 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 nájomnú zmluvu, ak nájomca mešká viac ako jeden a pol mesiaca s platením nájomného alebo s úhradou energií a služieb spojených s nájomom. V prípade okamžitého zrušenia je prenajímateľ oprávnený odstaviť nájomcovi dodávku energií a služieb a zamedziť mu vstup do prenajatých priestorov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva môže pred uplynutím dohodnutej doby skončiť aj dohodou zmluvných strán.
5. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor vypratáný 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 zaplata 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. IX. 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), Zákoníka 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. X. 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 verejnoprávnych 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. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len formou písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
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. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií, Občianskeho zákonníka, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona o vysokých školách a ostatných všeobecne záväzných právnych platných predpisov.
6. Táto zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
7. 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.
8. Dňom uzavretia tejto zmluvy sú zmluvné strany svojimi prejavmi vôle viazaní.
9. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch, z ktorých nájomca po podpise dostane dva exempláre a prenajímateľ štyri exempláre.

za prenajímateľa:

za nájomcu:

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Ing. Dušan Faktor, PhD. - kvestor

.....
Mgr. Vladimír Kupčo - konateľ