

Nájomná zmluva FAD STU č.....

uzavretá podľa § 720 Občianskeho zákonníka, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 13 ods. 1 písm. h) zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií ďalej len „zákon“

Článok I Zmluvné strany

Prenajímateľ Fakulta architektúry a dizajnu STU v Bratislave
Námestie slobody 19, 812 45 Bratislava
Zastúpená: doc. Ing. arch. Branislav Puškár, PhD., dekan FAD STU
Poverený na podpísanie zmluvy: doc. Ing. Mikuláš Bittera, PhD.,
kvestor STU
IČO: 00397687
DIČ: 2020845255
IČ DPH: SK 2020845255
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: SK70 8180 0000 0070 0008 1906

Nájomca Zuzana Hesounová
Lesnícka ul.713/4, 969 01 Banská Štiavnica
Poverený na podpísanie zmluvy: Zuzana Hesounová
Zapísané v Živnostenskom registri pod číslo 680-19070
IČO: 48089915
DIČ: 1121343267

(ďalej spolu ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

Článok II Predmet nájmu a jeho účel

2.1. Prenajímateľ je v zmysle zákona č. 131/2002 Z. z. vlastníkom nehnuteľnosti /budovy vrátane pozemku/, katastrálne územie Banská Štiavnica, parcelné číslo 3043 súpisné číslo 582 na Radničnom námestí 1, 969 01 Banská Štiavnica, LV 2678.

2.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory /voľné plochy/ umiestnené vo vyššie uvedenom objekte do nájmu nájomcovi.

2.3. Predmetom nájmu sú 2 nebytové priestory prístupné z terasy:

- výstavná miestnosť o výmere	28,4 m ²
- sklad 1. o výmere	7,0 m ²
- sklad 2. o výmere	23,3 m ²
SPOLU	58,7 m²

Článok III

Účel nájmu

3.1. Nájomca sa zaväzuje nebytové priestory užívať za účelom uvedeným ako predmet podnikania vo výpise zo Živnostenského registra : 680-19070, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, v zmysle žiadosti konateľa.

Článok IV.

Cena za nájom, splatnosť a spôsob platenia nájomného

4.1. Cena za nájom nebytových priestorov je stanovená dohodou v zmysle Smernice rektora č. 9/2013 – SR na určenie obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve STU v Bratislave a činí:

- **33 € za m²/rok /slovom: tridsaťtri/, t.j. 937,20 € ročne, 234,30 € štvrťročne bez DPH za výstavný priestor predajňa/**
- **10 € za m²/rok /slovom: desať/, t.j. 70,- € ročne, 17,50 € štvrťročne bez DPH za sklad 1**
- **20 € za m²/rok /slovom: dvadsať/, t.j. 466,- € ročne, 116,50 € štvrťročne bez DPH za sklad 2.**

4.2. Úhrada nájmu je splatná štvrťročne do 15. dňa prvého mesiaca daného štvrťroka bezhotovostným prevodom na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy pod variabilným symbolom VS:

4.3. Ak nájomca mešká viac ako 3 mesiace s platením za nájom a za služby spojené s nájomom, bude sa táto skutočnosť považovať za hrubé porušenie nájomnej zmluvy s možnosťou jej okamžitého zrušenia, resp. vypovedania zo strany prenajímateľa.

Článok V.

Cena za služby spojené s nájomom a spôsob platenia

5.1. Nad rámec nájomného uhradí nájomca sumu za dodávku energií a služieb spojených s nájomom: dodávku elektrickej energie, vody, tepla a teplú vodu, stočné, OLO a ostatné prevádzkové náklady a služby spojené s nájomom.

5.2. Prenajímateľ vyhotoví po uplynutí štvrťroka najneskôr do 30 dní faktúru. Splatnosť nedoplatku faktúry je 14 kalendárnych dní odo dňa vyhotovenia faktúry.

5.3. Pri úhrade faktúry je nájomca povinný uviesť variabilný symbol – VS – označený a uvedený vo faktúre ako VS. Faktúry za dodávku energií a poskytnutie služieb uhrádza na číslo účtu uvedené vo faktúre.

5.4. Prenajímateľ si vyhradzuje v prípade zvýšenia cien za energie a služby spojené s nájomom /elektrická energia, teplo, teplá voda, vodné – stočné, OLO a iné služby/ právo upraviť cenu za poskytnuté služby nájomcovi rovnakým spôsobom, ako bola určená pôvodná cena za poskytnuté služby.

5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenájomateľovi finančnú zábezpeku vo výške štvrt'ročnej ceny nájmu splatnej do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy podľa bodu 9.3. zmluvy. Finančnú zábezpeku, ktorú je nájomca povinný podľa tohto bodu zložiť na účet prenájomateľa, bude prenájomateľ oprávnený použiť a uspokojiť sa z nej len v prípade, ak nájomca nezaplatí celú alebo časť ceny nájmu alebo neuhradí celú alebo časť úhrady za služby spojené s nájomom a energie. Prenajímateľ môže túto zábezpeku použiť výhradne len na vyrovnanie vzniknutého dlhu z nezaplatenej ceny nájmu alebo úhrady za služby spojené s nájomom a energie.

5.6. Pokiaľ prenájomateľ použije zábezpeku na úhradu svojich nárokov v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy je nájomca povinný doplniť chýbajúce finančné prostriedky do pôvodnej výšky v termíne do 15-ich dní od použitia zábezpeky prenájomateľom, o čom bude nájomca písomne upovedomený.

5.7. V prípade ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy zábezpeka alebo akýkoľvek zostatok bude prevedený na účet nájomcu.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za škody na majetku vnesenom nájomcom, zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.

6.2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

a/ odovzdať písomným protokolom nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu,

b/ zabezpečiť plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,

c/ umožniť nájomcovi vstup do prenajatých priestorov cez vrátnicu v čase od 6.00 hod. do 22.00 hod. v zmysle prevádzkového poriadku FAD STU

6.3. Nájomca sa zaväzuje:

a/ prevziať a po skončení nájmu písomným protokolom odovzdať predmetné nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie,

b/ užívať prenajaté priestory iba na činnosť a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,

c/ uhrádzať riadne a včas nájomné a vyúčtované náklady za služby spojené s nájomom,

d/ neprenechať prenajaté priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inému subjektu,

e/ bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,

f/ nevykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa zmeny vykonávania činnosti v prenajatých priestoroch,

g/ pred akýmkoľvek úpravami prenajatých priestorov si vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa,

h/ prevziať plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom a hnuťnom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním, resp. opomenutím nájomcu alebo jeho pracovníkov, konaním klientov a návštev v prenajatých priestoroch po celú dobu nájmu, / v prenajatých priestoroch v plnom rozsahu zodpovedá 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 v platnom znení, Zákonníka práce, hygienických a ostatných predpisov/. Taktiež v súvislosti s výkonom svojej činnosti zodpovedá aj za bezpečnosť návštevníkov prenajatých priestorov. Nájomca vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci na vlastné náklady.

j/ 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 schválenými OOPP, vykonávajúcich v prospech nájomcu akúkoľvek činnosť v uvedených priestoroch.

k/ zabezpečiť 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.

l/ upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.

m/ v prípade vzniku mimoriadnej udalosti /ťažký, smrteľný alebo hromadný pracovný úraz, prevádzková havária a pod./ v prenajatých priestoroch vykonať nahlasovaciu povinnosť v zmysle § 17 ods.5 zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. na dotknuté orgány a zabezpečiť splnenie povinností vyplývajúcich pre neho z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.

n/ plniť v plnom rozsahu ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v § 4 písm. a, b, c, e, f, g, h, i, j, k, l, n, o a § 5 písm. b, c, f, g, h, i, j

o/ umožniť na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať odporúčenia na odstránenie zistených nedostatkov,

p/ informovať prenajímateľa o všetkých zmenách v oblasti PO v priestoroch používaných nájomcom a jeho klientmi,

r/ zabezpečovať a vykonávať dodávku, údržbu, opravy a revízie hasiacich prístrojov vo vlastníctve nájomcu a umiestnených v prenajatých priestoroch,

s/ zabezpečiť školenia vlastných zamestnancov v oblasti PO,

t/ v priestoroch, ktoré má prenajíateľ, zabezpečovať a vykonávať povinnosti právnickej osoby, resp. podnikajúcej fyzickej osoby v oblasti BOZP v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. prostredníctvom kvalifikovaného technika BOZP a dodržiavať povinnosti v spoločných priestoroch v oblasti BOZP, podľa požiadaviek technika BOZP prenajíateľa alebo vedúceho hospodárskej správy,

u/ informovať prenajíateľa o všetkých zmenách v oblasti BOZP v priestoroch používaných nájomcom a jeho klientmi,

v/ zabezpečovať a vykonávať údržbu, opravy a odborné prehliadky aj skúšky vyhradených technických zariadení podľa vyhl. MPSVR SR č. 718/2002 Z. z., ktoré sú vo vlastníctve nájomcu a sú umiestnené v prenajatých priestoroch,

w/ zabezpečiť školenia zamestnancov v oblasti BOZP,

x/ v prípade, že zo strany nájomcu dôjde po predchádzajúcom súhlase prenajíateľa k zásahom do vyhradených technických zariadení, je nájomca povinný do 30 dní dodať správu o odbornej prehliadke alebo skúške.

Článok VII. Doba nájmu

7.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú.

Doba nájmu bola dohodnutá od 1.4.2024 do 31.3.2026.

7.2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr posledný deň nájmu predmet nájmu uvoľniť.

Článok VIII. Skončenie nájmu

8.1. Túto zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 zákona 116/90 Zb. pričom výpovedná doba zo strany prenajíateľa je 3 mesiace a zo strany nájomcu 2 mesiace.

8.2. Výpoveď musí mať písomnú formu a výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po doručení výpovede.

8.3. Za omeškanie s platením nájomného alebo úhrad faktúr za služby oproti dohodnutému termínu je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% dlžnej sumy za každý deň omeškania.

8.4. Ak nájomca mešká viac ako tri mesiace s platením za nájom a za služby spojené s nájomom, bude sa táto skutočnosť považovať za hrubé porušenie zmluvy s možnosťou jej okamžitého zrušenia, resp. vypovedania zo strany prenajíateľa.

Článok IX.

Ostatné dojednania

- 9.1. Zmluvu možno meniť iba písomnou formou so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
- 9.2. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorý 2 obdrží nájomca a 2 prenajímateľ.
- 9.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na CRZ.
- 9.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Bratislave,

Prenajímateľ

Nájomca