

Zmluva o nájme pozemku

č.

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, § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka 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

(ďalej len „zmluva“)

medzi

- 1/ Názov:** Slovenská technická univerzita v Bratislave (STU)
Sídlo: Vazovova 5, 812 43 Bratislava
Štatutárny orgán: Dr. h. c. prof. h. c. prof. Dr. Ing. Oliver Moravčík, rektor
Splnomocnený zástupca na podpísanie zmluvy: doc. Ing. Mikuláš Bittera, PhD., kvestor
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/ Obchodné meno:** Pensky s.r.o.
Sídlo: Novonosická 860/88, 020 01 Púchov
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Štatutárny orgán: Peter Divinský, konateľ
Bankové spojenie: Tatra Banka
Číslo účtu: 2946102728
IBAN: SK33 1100 0000 0029 4610 2728
IČO: 34102787
DIČ: 2020397181
IČ DPH: SK2020397181
 (ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov registra „C“, katastrálne územie Trnávka, LV č. 904, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II., parcelné č. 16952/187, s výmerou 1404 m², druh pozemku: ostatná plocha; parcelné č. 16952/186, s výmerou 692 m², druh pozemku: ostatná plocha; parcelné č. 16952/185, s výmerou 1355 m², druh pozemku: ostatná plocha; parcelné č. 16952/193, s výmerou 254 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; parcelné č. 16952/192, s výmerou 716 m², druh pozemku: ostatná plocha; parcelné č. 16952/135, s výmerou 2498 m², druh pozemku: ostatná plocha; parcelné č. 16952/103, s výmerou 3938 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; parcelné č. 16952/190, s výmerou 302 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; (ďalej len „nehnuteľnosti“)
2. Na základe tejto zmluvy prenecháva prenájomca do užívania nájomcu časť nehnuteľností o výmere 6.700 m² (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je zakreslený a pôdorysne vymedzený vo výkrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že do predmetu nájmu podľa bodu 2 tohto článku patria aj pozemky v rozsahu 200 m², ktoré pre svoj charakter nie je možné využívať na účel nájmu a preto to zohľadnili vo výške nájomného v čl. III bod 2 tejto zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že je povinný starať sa o uvedené pozemky a vykonávať údržbu trávnatých plôch na vlastné náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania dlhodobých parkovacích služieb ako výkonu svojej podnikateľskej činnosti a platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spôsobom a v lehotách uvedených v tejto zmluve.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.06.2024 do 31.05.2025.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. III.

Nájomné a úhrady za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenájomcovi nájomné a úhrady za služby.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 12,00 € (slovom dvanásť eur) za 1 m² prenajatej plochy ročne, ktorú je možné využívať na účel nájmu podľa čl. 1 bod 2 a 3 zmluvy. Celková výška nájmu za rok predstavuje sumu 78.000 € (slovom: sedemdesiatosemtisíc eur), pričom výška mesačného nájomného predstavuje sumu 6.500 € (slovom šesťtisícpäťsto eur).

3. Nájomné sa platí mesačne vopred pod variabilným symbolom č., a to najneskôr do 7. dňa príslušného kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
4. V zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájomné je od DPH oslobodené.
5. Nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi úhradu za tieto služby:
 - dodávka vody,
 - dodávka elektrickej energie.

Tieto úhrady bude nájomca platiť prenajímateľovi, ktorý mu bude po dobu nájmu tieto služby poskytovať.

6. Úhrady za služby je nájomca povinný platiť na základe faktúr vystavených prenajímateľom štvrťročne podľa skutočnej spotreby, a to vždy do 15 dní odo dňa doručenia faktúry.
7. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 4. mesiaca príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 4. mesiac, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 19.500 € (slovom devätnásťtisícpäťsto eur) zodpovedajúcej výške štvrťročného nájomného. Finančná zábezpeka je splatná do 3 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to pripísaním na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený použiť a uspokojiť sa z finančnej zábezpeky len v prípade, ak nájomca nezaplatí celú alebo časť nájomného alebo nezaplatí úhrady za služby poskytnuté v súvislosti s nájmom, a to až do výšky celej finančnej zábezpeky. V prípade, ak sa z finančnej zábezpeky čerpalo, nájomca je povinný na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy do 3 dní poukázať takú finančnú sumu finančných prostriedkov, aby finančná zábezpeka bola vo výške dohodnutej v prvej vete tohto bodu. Prenajímateľ je oprávnený si ponechať finančnú zábezpeku v prípade, ak i) nájomca nezabezpečil vypratanie predmetu nájmu nasledujúci pracovný deň po skončení nájmu za účelom zaplattenia výdavkov spojených s vyprataním predmetu nájmu prenajímateľom, ii) neboli vyúčtované a zaplattené spotrebované energie ku dňu skončenia nájmu podľa reálnej spotreby, iii) prenajímateľ nemá zo strany nájomcu uhradené pohľadávky, ktoré vznikli na základe tohto nájomného vzťahu. V prípade, ak finančnú zábezpeku prenajímateľ nevyužije (buď celú alebo len je časť) je povinný ju nájomcovi vrátiť najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia nájmu s výnimkou prípadov uvedených v predchádzajúcej vete.

Čl. IV. Zmluvná pokuta

Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné, pomernú časť nájomného riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:

- a) je povinný zabezpečiť nájomcovi voľný prístup na predmet nájmu a jeho nerušené užívanie,
- b) nesmie zasahovať do zariadení či iných hnutelných vecí vnesených,
- c) je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom, po oznámení nájomcovi, vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu.

2. Nájomca:

- a) sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,
- b) je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby v dohodnutých termínoch splatnosti,
- c) je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, znehodnotením a zničením a zabezpečovať primeranú starostlivosť o predmet nájmu,
- d) nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy ani iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky, nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť,
- f) znáša všetky náklady spojené s osadením, prevádzkovaním, údržbou, opravami a demontážou reklamných zariadení,
- g) nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby neobmedzoval výkonom svojho práva, práva iných nájomcov, ktorí majú prenajaté okolité priestory a pozemky, a zároveň berie na vedomie, že prístupová cesta k predmetu nájmu je užívaná prenajímateľom a ďalšími nájomcami,
- h) je povinný nahradiť škodu, ktorá vznikne druhej zmluvnej strane; nájomca zodpovedá aj za škodu spôsobenú na majetku prenajímateľa tretími osobami.

Čl. VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou.
3. Výpovedná lehota v prípadoch podľa bodu 2 je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca bezdôvodne odmieta protokolárne prevziať predmet nájmu napriek tomu, že tento spĺňa všetky dojednané podmienky,
 - b) nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - c) nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov,
 - d) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať,
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:
 - a) prenájomca mu predmet nájmu odovzdal v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé používanie;
 - b) predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté, alebo obvyklé užívanie bez zavinenia nájomcu
 - c) prenájomca porušil opakovane ktorúkoľvek svoju povinnosť podľa zmluvy.
6. Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa ods. 4 a 5 nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
7. Nájomný vzťah ďalej zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.
8. V prípade, ak má nájomca záujem o predĺženie zmluvy, túto skutočnosť je povinný oznámiť prenájomcovi najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu.

Čl. VII. Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá v jej dôsledku toho vznikla.

3. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.
4. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.
5. V prípade ukončenia nájmu, nájomca je povinný v pracovný deň, nasledujúci po skončení nájmu, predmet nájmu vypratať. Pri nesplnení tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného za každý i začatý mesiac omeškania s vyprataním predmetu nájmu. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak nájomca predmet nájmu nevypracie, je aplikácia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka vylúčená a nájomný vzťah sa neobnovuje. Ak nájomca ponechá v predmete nájmu akékoľvek hnutelné veci aj po uplynutí 30 dní od skončenia nájomného vzťahu, potom môže dôjsť k automatickému uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva týchto hnutelných vecí (bez potreby ich jednotlivo špecifikovať) v prospech prenajímateľa za odplatu vo výške 1,- EUR, ktorú prenajímateľ uhradí nájomcovi na účet, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pričom moment prevodu nastane momentom úhrady odplaty zo strany prenajímateľa. Pre vylúčenie pochybností platí, že prenajímateľ nemá povinnosť uhradiť nájomcovi odplatu za prevod a realizovať tým prevod hnutelných vecí. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že ak nedôjde k automatickému prevodu uhradením odplaty vo výške 1,- EUR, má prenajímateľ právo samostatne vypratať hnutelné veci z predmetu nájmu, zabezpečiť ich úschovu a uplatňovať voči nájomcovi náklady vypratania a úschovy.
6. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného uplatní úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Čl. VIII.

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 vysokých školách a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je jej príloha tak, ako to vyplýva z obsahu textu tejto zmluvy.
3. 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.
4. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len formou písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
5. 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.
6. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.

7. Táto zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
8. V zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v článku II. 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.
9. Dňom uzavretia tejto zmluvy sú zmluvné strany svojimi prejavmi vôle viazaní. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých nájomca po podpise dostane jeden exemplár a prenajímateľ tri exempláre.

za prenajímateľa:

za nájomcu:

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
doc. Ing. Mikuláš Bittera, PhD., kvestor

.....
Peter Divinský, konateľ

Geodetické určenie hranice pozemkov



M 1:500

**N2 1800 m²
využ. 1695 m²**

**BINSTEMA s.r.o.
N3 3278 m²**

**N4 3185 m²
využ. 3150 m²**

**IRASON s.r.o.
N1 1574 m²**

65m²

**N5 1650 m²
využ. 1590 m²**

N5 850 m²

N3.1 710 m²

**NT Consulting s.r.o.
CPT s.r.o.
N6 1472 m²**

**AR CARS s.r.o.
N7 1320 m²**

Kraj: Bratislavský
Okres: Bratislava IV
Obec: BA - m.č. Ružinov
Katastrálna územná jednotka

GEO NOVA, s.r.o.
Tokačikova 22
821 03 Bratislava
IČO: 52 472 001

tel.: 0905 509 401
mail: ferenczyova@alpegeo.sk

Dátum merania: 26.10.2021
Spracoval: Alena Ferenczyová

VYPRACOVAL:	Ing. Tibor Schmidt	STUPEŇ:	zameranie
INVESTOR:	STU Bratislava	DÁTUM:	5/2023
ČASŤ:	Stúdia	FORMÁT:	A3
STAVBA:	Areál R-STU, Tmávka	MIERKA:	Č. VÝKRESU:
DRUH VÝKRESU:	Návrh koncepcie rozdelenia areálu do nájomných súborov	1:530	1