

Zmluva č./2020 R-STU o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle § 8 a nasl. zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií,
§ 720 Občianskeho zákonníka, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, § 17
a nasl. zákona o vysokých školách

medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

1/ Slovenská technická univerzita v Bratislave (STU)

sídlo: Vazovova 5, 812 43 Bratislava
štatutárny orgán: prof. Ing. Miroslav Fikar, DrSc. – rektor
splnomocnený zástupca na podpísanie zmluvy: Ing. Dušan Faktor, 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 „Prenajímateľ“)

a

2/ Súkromná materská škola Slovenskej technickej univerzity v Bratislave, Bernolákova 2716/1, Bratislava

sídlo: Bernolákova 2716/1, 811 07 Bratislava
právna forma: materská škola
zápis v: sieť škôl a školských zariadení Slovenskej republiky
štatutárny orgán: Mgr. Monika Khúlová – riaditeľka
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
IBAN: SK89 0900 0000 0051 7314 8663
SWIFT: GIBASKBX
IČO: 53255372
(ďalej len „Nájomca“)

(spolu ako „zmluvné strany“)

(„Prenajímateľ a Nájomca“ spoločne ďalej ako „Zmluvné strany“)

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 čl. 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 **202,48 m²** nachádzajúce sa v priestoroch Študentského domova Jura Hronca, blok B vo vlastníctve prenajímateľa, v budove na Bernolákovej ulici č. 1, so súpisným číslom 2716, ktorá je zapísaná na LV č. 1078 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava I, obec BA-m.č. STARÉ MESTO a katastrálne územie Staré Mesto. Predmetom nájmu sú konkrétne nebytové priestory: miestnosť č. 1.01 (schodisko/závetrie) o výmere 7,44 m², miestnosť č. 1.02 (chodba/šatňa) o výmere 16,68 m², miestnosť č. 1.03 (herňa – denná miestnosť) o výmere 65,70 m², miestnosť č. 1.04 (chodba) o výmere 3,30 m², miestnosť č. 1.05 (spálňa detí) o výmere 44,27 m², miestnosť č. 1.06 (umývárň detí) o výmere 12,88 m², miestnosť č. 1.07 (miestnosť pre upratovačku) o výmere 3,54 m², miestnosť č. 1.08 (hala) o výmere 6,05 m², miestnosť č. 1.09 (jedáleň –kapacita 14 detí) o výmere 21,54 m², 1.10 (kuchynka) o výmere 6,38 m², miestnosť č. 1.11 (denná miestnosť - učiteľia) o výmere 12,91 m², miestnosť č. 1.12 (WC učiteľia) o výmere 1,79m².
2. Celá výmera nebytového priestoru predstavuje vykurovaný priestor.
3. Zmluvné strany aplikujúc ustanovenie § 5 ods. 1 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že nebytové priestory prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v technickom stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy technický stav nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.

Čl. III.
Účel nájmu

Nájom sa zriaďuje za účelom prevádzky zariadenia pre školstvo - materská škola, ktorej zriaďovateľom bude prenajímateľ.

Čl. IV.
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2020 do 31.08.2021.
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 služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru (ďalej len „úhrada za služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 1,00 € (slovom: jedno eur) za 202,48 metrov štvorcových podlahovej plochy prenajatých nebytových priestorov ročne. Ročná výška nájomného je 1 € (slovom: jedno €).
3. Výška nájomného je určená v zmysle ustanovenia § 8 ods. 3 zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií v spojení s prílohou č. 1 Smernice rektora č. 9/2013 – SR „Nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Slovenskej technickej univerzity v Bratislave“ zo dňa 12.12.2013 v znení dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2015.
4. Nájomné sa platí ročne pod variabilným symbolom č., a to najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Alikvotnú časť nájomného odo dňa začatia doby nájmu do 31.12.2020 zaplatí nájomca pod uvedeným variabilným symbolom do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi úhradu za tieto služby:
 - dodávka vody,
 - dodávka elektrickej energie,
 - kúrenie,
 - odvoz odpadu.

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

6. Úhrady za služby bude prenajímateľ nájomcovi štvrťročne fakturovať.
7. Splatnosť faktúr je 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
8. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za 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.

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 nájmom,
- c) je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v článku V. bod 5 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 prenájomcu pred poškodením, zničením alebo stratou, je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí prenájomcovi 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 služby,
- d) je povinný užívať nebytové priestory riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytové priestory prenajali, nebola rušená prevádzka prenájomcu,
- e) v plnom rozsahu zodpovedá za škody na vnesenom majetku vo svojom vlastníctve,
- f) nesmie bez súhlasu prenájomcu 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 prenájomcu,
- 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 zaťažiť,
- j) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré je v zmysle tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov povinný vykonať prenájomca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,
- k) je povinný strpieť výkon tých revízií činností, ktoré vyplývajú prenájomcovi 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.

Čl. VII.

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 jednomesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.

Čl. VIII.

Osobitné dojednania

1. V súlade s predpismi z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi (ďalej tiež ako „BOZP a OPP“) nájomca:
 - a) v nebytových priestoroch 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,
 - 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,
 - 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 (spravidla ide o nedostatky, ktoré je možné odstrániť len opravou nebytových priestorov),
 - 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.
2. 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,
 - 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. IX.
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 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 verejnoprávných 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 čl. IV. bod 1 tejto zmluvy ako začiatok doby nájmu.
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

.....
Slovenská technická univerzita v Bratislave

.....
Súkromná materská škola Slovenskej
technickej univerzity v Bratislave,
Bernoláková 2716/1, Bratislava

Ing. Dušan Faktor, PhD., kvestor

Mgr. Monika Khúlová - riaditeľka