

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

uzavretá v zmysle § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Zmluva“)

medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Slovenská technická univerzita v Bratislave
sídlo:	Vazovova 5
	812 43 Bratislava
IČO	00 397 687
Štatutárny orgán:	prof. Ing. Miroslav Fikar, DrSc., rektor
poverený na podpis zmluvy:	Ing. Dušan Faktor, PhD., kvestor
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK66 8180 0000 0070 0008 4015
BIC:	SPSRSKBA
DIČ	2020845255
IČ DPH:	SK2020845255
Právna forma:	verejnoprávna inštitúcia zriadená zákonom č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako verejná vysoká škola.

(ďalej aj ako "Prenajímateľ")

a

Nájomca:	ITC, s.r.o.
Sídlo:	Hálova 15, 851 01 Bratislava
Štatutárny orgán:	Ing. Mgr. Tomáš Boleček
IBAN :	SK59 1100 0000 0029 40076426
SWIFT/BIC:	TATRSKBX
IČO:	52 601 625
DIČ:	2121088959
IČ DPH:	SK2121088959
Právna forma:	zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I oddiel: Sro, vložka č. 140198/B

(ďalej aj ako "Nájomca")

„Prenajímateľ a Nájomca“ spoločne ďalej aj ako "Zmluvné strany")

1. Zákonný rámec nájmu

- 1.1 Nakoľko Prenajímateľ je verejnou vysokou školou zriadenou zákonom č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "Zákon o vysokých školách"), Zmluvné strany považujú za potrebné demonštratívne uviesť predpisy, ktorými sa budú riadiť ich vzájomné vzťahy založené touto Zmluvou.
- 1.2 Všeobecný rámec právnych vzťahov dohodnutých Zmluvnými stranami v tejto Zmluve vytvára najmä § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "Občiansky zákonník") a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov"). Zmluvné strany sa dohodli, že nakoľko Prenajímateľ v prípade podľa tejto Zmluvy vykonáva podnikateľskú činnosť podľa §18, ods. 1 Zákona o vysokých školách a na túto Zmluvu je možné uplatniť § 261, ods. 9 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "Obchodný zákonník"), budú sa ich právne vzťahy bližšie nešpecifikované a neupravené Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákonmi uvedenými v odseku 1.3 tohto článku spravovať Obchodným zákonníkom.
- 1.3 Osobitnými zákonmi, ktoré sú určujúce a bližšie špecifikujú ustanovenia zákonov uvedených v odseku 1.2 článku sú najmä:
 - a) zákon č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
 - b) zákon č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií 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 (ďalej aj ako "Zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií");
 - c) zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "Zákon o slobode informácií").

2. Predmet, účel a doba trvania nájmu

- 2.1 Touto Zmluvou prenecháva Prenajímateľ do užívania Nájomcovi dočasne nepotrebný nehnuteľný majetok vo vlastníctve Prenajímateľa, ktorý sa nachádza v administratívnej budove Fakulty elektrotechniky a informatiky Slovenskej technickej univerzity v Bratislave na ulici Ilkovičova 3 v Bratislave, LV č. 1425, katastrálne územie Karlova Ves, parcelné číslo 3016, súpisné číslo 2961, konkrétne nebytové priestory nachádzajúce sa v predmetnej nehnuteľnosti v budove **E na 1.poschodí**, kancelársky priestor č. **101/C** o výmere **34,25 m²**. (ďalej aj ako "Predmet nájmu").
- 2.2 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi do užívania za účelom využívania tohto Predmetu nájmu ako kancelársky priestor. Náplň podnikateľskej činnosti Nájomcu sa nachádza v plnom rozsahu vo výpise z Obchodného registra vedeného na Okresnom súde Bratislava I, ktorý Nájomca predložil Prenajímateľovi pred uzavretím tejto Zmluvy. Nájomca nie je oprávnený v Predmete nájmu vykonávať činnosť, ktorá by bola v rozpore s bežným užívaním Predmetu nájmu, pričom Nájomca má absolútny zákaz predávať v Predmete nájmu akékoľvek alkoholické nápoje, alebo nápoje obsahujúce alkohol.

- 2.3 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.9.2020 do 31.07.2021** ustanovenie článku 9 bodu 9.1 tejto Zmluvy tým nie sú dotknuté.

3. Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie nebytového priestoru vrátane úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom kancelárskeho priestoru, t.j. energie (elektrina, teplo), teplá a studená úžitková voda a odvoz, likvidácia kancelárskeho odpadu a upratovanie a internetu, čo je uplatnené v cene nájmu. (ďalej len „nájomné“).

Predmet nájmu:

kancelársky priestor

34,25 m²

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom:

kancelársky priestor

70 € m² /rok

ročná výška nájomného je

2 397,50 €

(slovom: dvetisíc tristodeväťdesiatšesť Eur a päťdesiat centov)

štvrt'ročná výška nájomného je

599,38 €

(slovom: päťstodeväťdesiatdeväť Eur a tridsaťosem centov)

Prenajímateľ si k cene nájomného neuplatňuje DPH.

(ďalej aj ako "Cena nájmu")

2. Nájomné sa hradí na základe dohody o platbách štvrt'ročne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca za daný štvrt'rok. Úhrada bude uskutočnená bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví zmluvy, pod variabilným symbolom
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške štvrt'ročnej Ceny nájmu podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy. Finančná zábezpeka je splatná do 15 septembra 2020. Finančnú zábezpeku, ktorú je Nájomca povinný podľa tohto bodu zložiť na účet uvedenom v záhlaví Zmluvy s uvedením variabilného symbolu: bude Prenajímateľ 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 nájmom a Energie. Prenajímateľ môže túto zábezpeku použiť výhradne len na vyrovnanie vzniknutého dlhu z nezaplatenej Ceny nájmu alebo úhrady za Služby spojené s nájmom a Energie. V prípade, ak túto zábezpeku Prenajímateľ nevyužije, je povinný do 30 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy v plnej výške vrátiť Nájomcovi, a to na základe jeho písomnej požiadavky. Postup podľa tohto ustanovenia platí aj v prípade, ak Prenajímateľ použije len časť finančnej zábezpeky a Nájomca písomne požiada o vrátenie jej zostávajúcej časti.

(ďalej aj ako "Cena nájmu")

4. Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. Prenajímateľ povoľuje neobmedzený vstup Nájomcovi do Predmetu nájmu za podmienok dodržiavania interných predpisov Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal. Prípadné prerušenie ich dodávok (napr. z dôvodu havarijných situácií), je povinný bezodkladne nahlásiť Nájomcovi, ak takáto situácia nastane a Prenajímateľ si svoju povinnosť splní, nezodpovedá za prípadné škody na majetku vnesenom Nájomcom do Predmetu nájmu, za škody na tomto majetku preberá plnú zodpovednosť Nájomca.
- 4.2 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v Predmete nájmu len po predchádzajúcom včasnom upozornení Nájomcu a to najmenej mesiac vopred. To neplatí, ak je Prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy alebo orgánu samosprávy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, prípadne je pre ďalšie užívanie Predmetu nájmu potrebné vykonať odstránenie havarijnej situácie. V takomto prípade je Nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť aj bez predchádzajúceho oznámenia.
- 4.3 Nájomca je povinný vykonať úpravy v Predmete nájmu tak, aby Predmet nájmu vyhovoval predpisom pre prevádzku a článku 5. tejto Zmluvy. Všetky stavebné úpravy, ktoré mieni Nájomca na Predmete nájmu vykonať, musia byť vopred písomne odsúhlasené Prenajímateľom. Akékoľvek neodstrániteľné úpravy vykonané Nájomcom na Predmete nájmu sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa. V prípade ak Nájomca vykoná na Predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy vrátane tých navrátilých bez súhlasu Prenajímateľa je Nájomca povinný nahradiť vzniknutú škodu a takéto konanie sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy a uplatňujú sa naň v plnom rozsahu ustanovenia článku 7 Zmluvy.
- 4.4 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý touto Zmluvou a len pre svoje potreby. Popri Nájomcovi sú oprávnení Predmet nájmu s príslušenstvom užívať zamestnanci Nájomcu, ktorí v Predmete nájmu vykonávajú prácu. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si Predmet nájmu prenajal, nebola rušená činnosť a prevádzka Prenajímateľa.
- 4.5 Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má Prenajímateľ urobiť pre zabránenie vzniku škody na Predmete nájmu a jeho príslušenstve alebo pre zabezpečenie riadneho užívania Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy a umožniť vykonanie takýchto opráv a prác, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto Nájomcovej povinnosti Prenajímateľovi vznikne. Ďalšie podrobnosti o právach a povinnostiach Nájomcu sú upravené v Zákone o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a Nájomca tieto predpisom Zmluvy berie na vedomie.

5. Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci

5.1 Nájomca je povinný dodržiavať v plnom rozsahu všeobecne záväzné právne predpisy a všetky interné predpisy Prenajímateľa, najmä požiarneho štatútu STU, základné pravidlá BOZP a PO, smernice Prenajímateľa pre ochranu majetku, ktoré sú k dispozícii u správcu budovy.

5.2 V Súlade s predpismi BOZP a PO STU sa Nájomca zaväzuje:

- a) v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, právnych predpisov upravujúcich oblasť BOZP. V prípade, ak sa pre plnenie účelu tejto Zmluvy v Predmete nájmu nachádzajú aj iné osoby, Nájomca zodpovedá i za bezpečnosť a ochranu zdravia týchto osôb. Za tým účelom je povinný, v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru činnosti; ktorú prevádzkuje v Predmete nájmu;
- b) je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od iných osôb konajúcich v jeho mene, ktoré je povinný na vlastné náklady vybaviť potrebnými schválenými OOPP a zabezpečiť ich odbornú a zdravotnú spôsobilosť;
- c) zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho povinnosťou, pričom môže požiadať Prenajímateľa o odstránenie týchto nedostatkov na vlastné (Nájomcove) náklady;
- d) je povinný upozorniť Prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je povinnosťou Prenajímateľa;
- e) v prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlásovaciu povinnosť na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj Prenajímateľovi.

6. Zodpovednosť za škodu

- 6.1 Nájomca preberá plnú materiálnu zodpovednosť za prípadné škody na hnutelnom alebo nehnuteľnom majetku Prenajímateľa, ktoré vzniknú čo i len nedbanlivostným konaním alebo opomenutím zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, zákazníkov alebo iných osôb, ktoré sa v čase vzniku škody nachádzali v Predmete nájmu.
- 6.2 Nájomca nezodpovedá za škodu na majetku Prenajímateľa, ktorá vznikla na Predmete nájmu len v prípade, ak preukáže, že predmetnú škodu nezavinil on ani žiadna z osôb uvedená v článku 6.1 tejto Zmluvy. Bremeno preukazovania zavinenia nikdy neleží na Prenajímateľovi, ide o objektívnu zodpovednosť Nájomcu z jeho prevádzkovej činnosti. Prenajímateľ na seba preberá aj zodpovednosť za škodu vzniknutú na majetku Prenajímateľa v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi a touto Zmluvou.
- 6.3 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že za prípadné škody na majetku vnesenom Nájomcom do Predmetu nájmu zodpovedá Nájomca v plnom rozsahu, okrem prípadov,

- ak by poškodenie majetku spôsobil zlý technický stav budovy, na ktorý podľa odseku 4.5 tejto Zmluvy Nájomca upozornil a Prenajímateľ v tomto smere nijako nekonal.
- 6.4 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na Nájomcovom majetku, ktorá bola spôsobená Prenajímateľovými zamestnancami na majetku Nájomcu a to ani pri výkone ich pracovnej činnosti.

7. Zmluvná pokuta a úroky z omeškania

- 7.1 Za omeškanie s platením nájomného nebytových priestorov oproti dohodnutej lehote splatnosti je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy (pri fakturácii nákladov za dodávku energií a služieb spojených s nájomom 0,1% z dlžnej sumy vrátane DPH) za každý deň omeškania.

8. Ukončenie a odstúpenie od zmluvy

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje umožniť splnomocneným osobám Prenajímateľa kedykoľvek skontrolovať, či užíva Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou. Zistenie zmeny účelu užívania Predmetu nájmu sa považuje za porušenie zmluvných podmienok a oprávňuje Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 8.2 Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od Zmluvy s primeraným použitím ustanovení Obchodného zákonníka. V ostatných prípadoch skončenia nájmu platí Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 8.3 Po ukončení Zmluvy Nájomca protokolárne odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu a veci a zariadenia nachádzajúce sa v ňom, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa, najneskôr v deň ukončenia Zmluvy. Po ukončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu, okrem úprav písomne odsúhlasených Prenajímateľom, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 8.4 Pokiaľ pri ukončení Zmluvy nedôjde k riadnemu odovzdaniu Predmetu nájmu v zmysle odseku 8.3 tohto článku, Prenajímateľ je oprávnený na náklady Nájomcu vypratať Predmet nájmu a uviesť ho do požadovaného stavu, tak ako je to uvedené v odseku 8.3 tohto článku, ustanovenia Občianskeho zákonníka tým nie sú dotknuté, najmä oprávnenia Prenajímateľa v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka.
- 8.5 Nájomca sa zaväzuje pri riadnom ukončení nájmu alebo zániku tejto Zmluvy uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená, zaplatiť Prenajímateľovi Cenu nájmu vo výške od poslednej úhrady do dňa zániku tejto Zmluvy.
- 8.6 V prípade neuhradenia Ceny nájmu má Prenajímateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy a to z dôvodu jej podstatného porušenia v zmysle Obchodného zákonníka. Prenajímateľ má v prípade odstúpenia od Zmluvy v zmysle predtým uvedeného, právo na alikvotnú časť Ceny nájmu odo dňa odstúpenia od Zmluvy do dňa riadneho vypratania a odovzdania Predmetu nájmu podľa bodu 8.3 alebo do dňa kedy si Prenajímateľ uplatní svoje právo podľa bodu 8.4 tejto Zmluvy. Prenajímateľ má právo vymáhať si zmluvnú pokutu a úrok z omeškania tak ako sú dohodnuté v bodoch 7.1 Zmluvy.

9. Závěrečné ustanovenia

- 9.1 Táto Zmluva je vyhotovená v piatich rovnocenných exemplároch, z ktorých tri exempláre obdrží Prenajímateľ a dva Nájomca. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom 1. septembra 2020. V prípade, ak bude táto Zmluva zverejnená po 1. septembri 2020 na základe § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (ďalej len „centrálny register zmlúv“). Zmluvné strany vyslovene súhlasia so zverejnením Zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv, okrem údajov ktoré Prenajímateľ anonymizuje v zmysle jeho interných predpisov.
- 9.2 V prípade ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným alebo ho súd alebo iný orgán verejnej správy vyhlási za neplatné, neplatnosť jedného ustanovenia, nemá vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy a Zmluva ako celok ostáva v platnosti.
- 9.3 Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto Zmluvy svojím podpisom. Zároveň Zmluvné strany prehlasujú, že si prečítali túto Zmluvu a že nebola dojednaná v tiesni ani za iných jednostranne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany prehlasujú, že s ustanoveniami Zmluvy súhlasia, na znak čoho Zmluvu podpisujú.

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
Ing. Dušan Faktor, PhD.
kvestor

.....
Ing. Mgr. Tomáš Boleček
nájomca