

Nájomná zmluva

č. 24/2024

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,
§ 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 Správnej rady
uznesením číslo 1.6/2024-SR, zo dňa 09.04.2024

medzi

- | | | |
|----|--|---|
| 1/ | Názov: | Slovenská technická univerzita v Bratislave |
| | 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: | Inštitút Slovenskej rektorskej konferencie |
| | Sídlo: | Panenská 29, 811 03 Bratislava |
| | Právna forma: | občianske združenie |
| | Štatutárny orgán: | doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD. – riaditeľ |
| | Bankové spojenie: | Tatra banka, a. s. |
| | Číslo účtu: | 2942043038/1100 |
| | IBAN: | SK14 1100 0000 0029 4204 3038 |
| | SWIFT: | TATRSKBX |
| | IČO: | 31772412 |
| | DIČ: | 2021515001 |
| | 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 83,54 m² (bližšie špecifikované v bode 2 tohto článku) nachádzajúce sa v objekte Vazovova – Mýtna vo vlastníctve prenajímateľa, v budove na Vazovovej ulici č. 3 so súpisným číslom 2756 postavenej na parc. č. 7992/16, ktorá je zapísaná na LV č. 2139, katastrálne územie Staré Mesto.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na 3. nadzemnom podlaží:
 - č. 3.06 – kancelária o výmere 48,59 m²,
 - č. 3.09 – kancelária o výmere 9,91 m²
 - č. 3.10 – kancelária o výmere 8,74 m²,
 - č. 3.07 – loggia o výmere 4,37 m²,
 - č. 3.04 – chodba (pomerná časť) o výmere 11,93 m².
3. Príslušenstvom nebytového priestoru sú spoločné priestory – kuchynka a sociálne zariadenia.
4. Predmetom nájmu je aj vyhradené parkovacie miesto č. 6 nachádzajúce sa na pozemku vo vlastníctve prenajímateľa parc. č. 21740/9, ktorý je zapísaný na LV č. 2139, katastrálne územie Staré Mesto.
5. Predmet nájmu je zakreslený a pôdorysne vymedzený vo výkrese, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
6. 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.

7. Predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný na základe preberacieho protokolu, v ktorom bude zdokumentovaný aktuálny technický stav nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.

Čl. III. Účel nájmu

Nájom sa zriaďuje za účelom vykonávania činnosti Slovenskej rektorskej konferencie.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2024 do 30.06.2029.
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 nájomom nebytového priestoru (ďalej tiež „úhrada za služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za 1 meter štvorcový podlahovej plochy nebytového priestoru nasledovne:
 - kancelárske priestory (67,24 m²) – 100 €/m²/rok, t. j. 6.724 €/rok,
 - loggia (4,37 m²) – 20 €/m²/rok, t. j. 87,40 €/rok,
 - chodba (11,93 m²) – 20 €/m²/rok, t. j. 238,60 €/rok.Celková ročná výška nájomného je 7.050 € (slovom: sedemtisícpäťdesiat eur).
Štvrťročná výška nájomného je 1.762,50 € (slovom: tisícšesťdesiatdva eur a päťdesiat centov).
3. Nájomné sa platí štvrťročne vopred pod variabilným symbolom 1100015724, a to najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka (t. j. do 15.01., 15.04., 15.07. a 15.10.) bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za vyhradené parkovacie miesto vo výške 650 € (slovom: šesťstopäťdesiat eur) ročne.
5. Nájomné za vyhradené parkovacie miesto sa platí ročne vopred pod variabilným symbolom 1100015724, a to najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho roka (t. j. do 15.01.) bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
6. Nájomné za vyhradené parkovacie miesto za prvé platobné obdobie, t. j. od 01.07.2024 do 31.12.2024 (koniec príslušného roka, v ktorom nájom vznikol) v pomernej výške 325 € (slovom: tristo dvadsaťpäť eur) musí byť uhradené do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

7. V zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájomné od DPH oslobodené.
8. Nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi úhradu za tieto služby:
- dodávka elektrickej energie,
 - dodávka vody,
 - kúrenie,
 - zrážková voda,
 - odvoz a likvidácia odpadu,
 - upratovanie v štandardnom režime.

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

9. Úhrady za služby bude prenajímateľ nájomcovi štvrťročne fakturovať na základe skutočnej spotreby, a to vždy po uplynutí kalendárneho štvrťroka.
10. Splatnosť faktúr je 15 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až pripísaním hradenej čiastky na účet prenajímateľa uvedený na príslušnej faktúre.
11. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku úhrady za služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo v rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb, o čom bude nájomcu informovať elektronickou poštou podľa článku IX. bod 1 tejto zmluvy.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 1.762,50 € (slovom: tisícšesťdesiatdva eur a päťdesiat centov) zodpovedajúcej výške štvrťročného nájomného. Finančná zábezpeka je splatná do 15 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 zaplatenia výdavkov spojených s vyprataním predmetu nájmu prenajímateľom, ii) neboli vyúčtované a zaplatené 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. O čerpaní finančnej zábezpeky prenajímateľ upovedomí nájomcu elektronickou poštou podľa článku IX. bod 1 tejto zmluvy.

Čl. VI. Sankcie

1. 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.
2. Za omeškanie s platením nájomného a úhrad za služby v plnej výške oproti dohodnutému termínu je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy 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 9 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 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.
3. Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti dáva nájomcovi počas doby trvania nájmu výslovný súhlas s použitím adresy predmetu nájmu Vazovova 3, 811 07 Bratislava ako svojho sídla.
 4. Nájomca je povinný po skončení doby nájmu, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájmu zabezpečiť na príslušnom úrade zmenu svojho sídla.
 5. V prípade omeškania nájomcu so splnením povinnosti podľa bodu 4 tohto článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 € za každý deň omeškania.

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 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 zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.

7. V prípade, že má nájomca záujem o predĺženie zmluvy, túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi písomne alebo elektronickou poštou podľa článku IX. bod 1 tejto zmluvy najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu.

Čl. IX.

Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná komunikácia v prípadoch určených touto zmluvou bude prebiehať prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailové adresy:
 - za prenajímateľa: monika.petrikova@stuba.sk,
 - za nájomcu: srk@skr.sk.
2. 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 predpisov,
 - 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 elektronickou poštou podľa článku IX. bod 1 tejto zmluvy.
3. 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. 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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je jej príloha tak, ako to vyplýva z obsahu textu tejto zmluvy.
10. 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 21. jún 2024

V Bratislave, dňa 03.06.2024

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

.....
doc. Ing. Vladimír Hiadlovský, PhD.
riaditeľ