

Nájomná zmluva č. 9707/0004/24 č. /2023 R-STU

uzavretá podľa

zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných 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 len „**zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií**“)
v spojení s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení zákona č. 509/1991 Zb.

(ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

a

§ 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**“)

medzi

prenajímateľom

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
Oprávnený rokovať vo veciach technických:	prevádzkový riaditeľ ŠD Mladost'
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 aj ako „**prenajímateľ**“)

a

nájomcom

Obchodné meno	Richard Tahotný
Miesto podnikania:	Cajlanská 49, 902 01 Pezinok
Registrácia:	Okresný úrad Pezinok, č. živnost. reg. 107-13120
Bankové spojenie:	SLSP, a.s.
Číslo účtu:	017 457 5883/0900
IBAN:	SK79 0900 0000 0001 7457 5883
SWIFT:	SPSRSKBA
IČO:	41 029 216
DIČ:	1038476153

(ďalej aj ako „**nájomca**“)

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

Čl. I Úvodné ustanovenia

1. Účelom tejto zmluvy o nájme dočasne nepotrebného majetku - pozemku (ďalej len „**zmluva**“) je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán s cieľom prenechania predmetu nájmu prenajímateľom na odplatné užívanie nájomcovi.
2. Táto zmluva je uzatvorená v súlade s § 8 a nasl. zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií, § 17 a nasl. zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike.

Čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je pozemok, ktorého je prenajímateľ výlučným vlastníkom, označený ako **ostatná plocha (pred blokom „D1“, parcelné číslo 2981/34) v areáli ŠD Mladost', na ul. Staré Grunty 53 v Bratislave**.
2. Celková výmera prenajatej plochy pozemku je **128,22 m²**.

Čl. III Účel nájmu

Nájom sa zriaďuje za účelom podnikateľskej činnosť nájomcu v súlade s predmetom jeho podnikania (pohostinská činnosť) - **nájomca bude pozemok používať ako terasu - posedenie na terase**.

Čl. IV Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou **odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv** vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (ďalej len „CRZ“) **do 30. 9. 2028**.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu predmet nájmu odovzdať, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. V Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **40,00 €/m²/rok**.
Ročná výška nájomného je 5 128,80 € (slovom: päťtisícstodvadsaťosem eur osemdesiat centov). **Štvrťročná výška nájomného je 1 282,20 €** (slovom: jedentisícdivestoosemdesiatdva eur dvadsať centov).
2. Nájomné sa platí štvrťročne vopred pod variabilným symbolom, a to najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka (t. j. do 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10) bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví

zmluvy a peňažný záväzok sa považuje za splnený až po pripísaní dohodnutej sumy na účet prenajímateľa.

3. Vzhľadom na to, že nájomca užíval predmet nájmu aj od 01.10.2024 do dňa zverejnenia zmluvy v CRZ, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí **prvú splátku nájomného v sume 1 282,20 €** (slovom: jedentisícdvestoosemdesiatdva eur dvadsať centov) za obdobie od 01.10.2024 do 31.12.2024 **do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.**
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi **finančnú zábezpeku vo výške 1 282,20 €** (slovom: jedentisícdvestoosemdesiatdva eur dvadsať 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** v prípadoch, keď prenajímateľ nemá zo strany nájomcu uhradené pohľadávky, ktoré vznikli na základe tohto nájomného vzťahu, tzn. ak nájomca nezaplatí nájomné, resp. jeho časť, alebo ak nájomca nezaplatí náklady na odstránenie škôd spôsobených nájomcom alebo jeho zákazníkmi, ktoré v dohodnutej lehote neodstránil, alebo nájomca nezabezpečil vypratanie predmetu nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu (za účelom zaplatenia výdavkov spojených s vyprataním predmetu nájmu prenajímateľom), 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 odseku. V prípade, ak finančnú zábezpeku, resp. jej časť prenajímateľ nevyužije v súlade s touto zmluvou, je povinný ju nájomcovi vrátiť do 30 dní odo dňa skončenia nájmu. Prenajímateľ **elektronickou poštou** bezodkladne upovedomí nájomcu o čerpaní finančnej zábezpeky a vyzve ho na jej doplnenie.
5. Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát v kalendárnom roku jednostranne **zvýšiť nájomné o percentuálnu mieru inflácie** publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky **za predchádzajúci kalendárny rok podľa vývoja indexu spotrebiteľských cien**. O výške nového nájomného podľa predchádzajúcej vety bude nájomca písomne informovaný najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka. Prenajímateľ je týmto spôsobom oprávnený upraviť výšku dohodnutého nájomného prvýkrát v roku 2026. Novú výšku nájomného, z dôvodu úpravy na základe vyššie uvedeného, oznámi nájomcovi prenajímateľ **elektronickou poštou**.
6. V súlade s § 38 ods. zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájomné oslobodené od DPH.
7. Nájomné nebude fakturované, nájomca ho uhradza na základe tejto zmluvy.

Čl. VI **Sankcie**

1. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote dohodnutej v tejto zmluve, je povinný platiť **úrok z omeškania** vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Za omeškanie s platením nájomného 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. Prenajíateľ:
 - a) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - b) umožní nájomcovi (jeho zamestnancom) vstup na predmet nájmu,
 - c) je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - d) je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny na predmete nájmu len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenájiateľ povinný na príkaz príslušného orgánu verejnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny na predmete nájmu; v takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných úprav umožniť a strpieť.
2. Nájomca:
 - a) je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí prenájiateľovi svojou činnosťou alebo konaním svojich zákazníkov alebo postupom v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy,
 - b) je povinný riadne a včas platiť nájomné,
 - c) nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
 - d) nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu,
 - e) nemôže zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno, ani ho inak zaťažiť,
 - f) sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a jeho užívanie.
 - g) je povinný užívať predmet nájmu tak, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa predmet nájmu prenajal, nebola rušená prevádzka prenájiateľa,
 - h) nie je oprávnený zriadiť stavbu na predmete nájmu,
 - i) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájiateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má prenájiateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,
 - j) je povinný zabezpečiť sprístupnenie predmetu nájmu za účelom kontroly z hľadiska dodržiavania hygienických a požiarnych požiadaviek,
 - k) je povinný oznámiť prenájiateľovi každú zmenu svojej právnej formy a každú ďalšiu skutočnosť, ktorá by mohla ovplyvniť nájomný vzťah,
 - l) je povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať.

Čl. VIII

Skončenie nájmu a vypratanie predmetu nájmu

1. Nájom nehnuteľnosti (pozemku) skončí uplynutím dohodnutej doby.

2. Pred uplynutím dohodnutej doby môže nájom skončiť **písomnou výpoveďou** jednej zo zmluvných strán v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy **odstúpiť** s účinnosťou od doručenia písomného odstúpenia od zmluvy nájomcovi v nasledovných prípadoch:
 - a) nájomca mešká s úhradou splatného nájomného viac ako 45 dní od splatnosti a nárok na úhradu omeškanej sumy prenájomca nemôže pokryť z finančnej zábezpeky podľa čl. V ods. 4 tejto zmluvy,
 - b) nájomca mešká s doplnením finančnej zábezpeky podľa čl. V ods. 4 tejto zmluvy do výšky vyplývajúcej z výzvy prenájomca,
 - c) nájomca **opakovane** porušil zákazy alebo nesplnil povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy napriek tomu, že ho prenájomca upozornil na porušenie záväzku a poskytol mu primeranú lehotu na nápravu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva môže pred uplynutím dohodnutej doby skončiť aj dohodou zmluvných strán.
5. V prípade, že má nájomca **záujem o predĺženie zmluvy**, túto skutočnosť **oznámi** prenájomcovi písomne alebo elektronickou poštou podľa článku IX. tejto zmluvy **najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu**.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca v súlade s touto zmluvou predmet nájmu nevypraxe, je aplikácia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka vylúčená, nájomný vzťah sa neobnoví a prenájomca má právo samostatne vypratať hnutelné veci z predmetu nájmu, zabezpečiť ich úschovu a uplatňovať voči nájomcovi náklady vypratania a úschovy.

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 prenájomca:
 - za nájomcu:
2. Ostatná komunikácia medzi zmluvnými stranami, najmä písomnosti, ktorými sa zakladajú, menia alebo rušia právne vzťahy založené touto zmluvou, prebieha písomnou formou a to tak, že písomnosti doručované jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane budú doručované prostredníctvom pošty ako **doporučená listová zásielka** na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. X Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne a že ich zmluvná vôľa nie je obmedzená.

2. Zmluvné strany súhlasia s obsahom tejto zmluvy a vyhlasujú, že 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, podpísaných oboma zmluvnými stranami, s výnimkou úpravy nájomného o percentuálnu mieru inflácie v súlade s čl. V tejto zmluvy.**
4. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o vysokých školách, zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Táto zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. V súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že táto zmluva nadobúda **účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ** vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
6. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane dva exempláre a prenajímateľ štyri exempláre.

za prenajímateľa:

za nájomcu:

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

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

.....
Richard Tahotný