

**Nájomná zmluva FCHPT STU/...../24
č./2024 R-STU**

uzavretá podľa

§ 8 a nasl. zákona 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 len „**zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií**“),
§ 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

(ďalej len „**Občiansky zákonník**“)
v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov
(ďalej len „**zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“)

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

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
	Oprávnená osoba	
	na podpis 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 aj ako „prenajímateľ“)	

a

2/	Názov:	H-SET s.r.o.
	Sídlo:	Holeková 6, 811 04 Bratislava
	Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v obchodnom registri Bratislava I, oddiel Sro, Vložka číslo: 17566/B
	Štatutárny orgán:	Ing. Jozef Hujsi, CSc., konateľ
	Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
	Číslo účtu:	1100/2627007010
	IBAN:	SK9011000000002627007010
	SWIFT:	TATRSKBX

IČO: 35749067
DIČ: 2020271682
(ďalej aj ako „nájomca“)

Čl. I Úvodné ustanovenia

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. Zmluvy, prenajímateľom na odplatné užívanie nájomcovi.

Čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory **o celkovej výmere 116,56 m²**, nachádzajúce sa v objekte Fakulty chemickej a potravinárskej technológie v Bratislave, v suteréne novej budovy, na ulici Radlinského 9, súpis. č. 2101, parc. č. 8134/22, ktorá je zapísaná na LV č. 1078 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava I, obec Bratislava – m. č. Staré mesto a katastrálne územie Staré mesto.
2. Predmetom nájmu sú dielenské priestory m. č. S 73 o výmere 18 m², dielenské priestory m. č. S 75a o výmere 70,26 m² a šatne m. č. S 75b o výmere 9,28 m². Príslušenstvom nebytového priestoru sú spoločné priestory o výmere 19,02 m².
3. Predmet nájmu okrem spoločných priestorov je **zakreslený a pôdorysne vymedzený** vo výkrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 Zmluvy.
4. Zmluvné strany aplikujú ustanovenie § 5 ods. 1 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov podpisom Zmluvy potvrdzujú, že nebytové priestory prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy technický stav nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.
5. Predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný na základe **preberacieho protokolu**, v ktorom bude zdokumentovaný aktuálny technický stav nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu. Súčasťou preberacieho protokolu bude aj odpočet aktuálneho stavu merača elektrickej energie.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájom sa zriaďuje za účelom vykonávania výrobnnej a opravárenskej činnosti.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v Zmluve a v súlade s platnými predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2025 do 31.12.2028**.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. V **Nájomné, úhrada za služby a finančná zábezpeka**

1. Dňom nadobudnutia účinnosti Zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej len „úhrada za služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za 1 meter štvorcový podlahovej plochy nebytového priestoru nasledovne:
 - dielenské priestory: $56,40 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 88,26 \text{ m}^2 = 4\,977,86 \text{ €/rok}$ (štyritisícdeväťstosedemdesiatšesť eur a osemdesiatšesť centov),
 - šatňové priestory: $22,56 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 9,28 \text{ m}^2 = 209,36 \text{ €/rok}$ (dvestodeväť eur tridsaťšesť centov).
 - pomerová časť spoločných priestorov: $16,92 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 19,02 \text{ m}^2 = 321,82 \text{ €/rok}$ (tristodvadsaťjeden eur osemdesiatdva centov).Výška nájomného je spolu **5 509,04 €/rok** (päťtisícpäťstodeväť eur štyri centy).
Štvrtročná výška nájomného je 1377,26 €.
3. Nájomné sa hradí štvrtročne vopred, a to najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka (t. j. do 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10.) bezhotovostným prevodom na číslo účtu, ktoré je uvedené v záhlaví Zmluvy a pod variabilným symbol č. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až po pripísaní platenej čiastky na účet prenajímateľa.
4. V súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájomné oslobodené od DPH.
5. Úhradu za služby bude prenajímateľ nájomcovi štvrtročne fakturovať na základe zálohových platieb podľa prílohy č. 2 Zmluvy, a to vždy po uplynutí kalendárneho štvrtroka.

6. 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.
7. 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 čl. IX. ods. 1 Zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi **finančnú zábezpeku vo výške 1377,26 €** (slovom: tisíctristosedemdesiat sedem eur a dvadsaťšesť centov), zodpovedajúcej výške štvrtročného nájomného. Finančná zábezpeka je splatná **do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy**, a to pripísaním na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. **Prenajímateľ je oprávnený finančnú zábezpeku použiť, resp. 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 alebo jeho časť, ak neboli vyúčtované a zaplatené spotrebované energie ku dňu skončenia nájmu podľa reálnej spotreby, resp. ak nebola zaplatená úhrada za služby, 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 10 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 so 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.
9. 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 prenajímateľ nájomcovi **elektronickou poštou**.

Čl. VI Sankcie

1. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za služby vo výške a v lehote podľa Zmluvy, je povinný platiť **úrok z omeškania** vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Za omeškanie s platením nájomného a úhrad za služby je nájomca povinný zaplatiť **zmluvnú pokutu** vo výške 0,1% z dlžnej sumy (pri fakturácii nákladov za energie 0,1% z dlžnej sumy vrátane DPH) 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,
- b) umožní nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých Zmluvou a zabezpečí mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch len so súhlasom nájomcu. 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 Zmluvy,
- b) je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý v 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 elektrometroch, 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 podľa 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 zabezpečiť sprístupnenie prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania hygienických a požiarnych požiadaviek,
 - l) je povinný strpieť výkon tých revízných činností, ktoré vyplývajú prenajímateľovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a zo Zmluvy a pre tento účel je povinný mu sprístupniť nebytové priestory,
 - m) preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov,
 - n) je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej formy a každú ďalšiu skutočnosť, ktorá by mohla ovplyvniť nájomný vzťah,
 - o) je povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať.

Čl. VIII

Skončenie nájmu a vypratanie predmetu nájmu

1. Nájom podľa Zmluvy skončí uplynutím dohodnutej doby.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby môže nájom skončiť **písomnou výpoveďou** jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 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. 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 alebo s úhradou za služby viac ako 45 dní od splatnosti a nárok na úhradu omeškanej sumy prenajímateľ nemôže pokryť z finančnej zábezpeky podľa čl. V ods. 8 Zmluvy,
 - b) nájomca mešká s úhradou alebo doplnením finančnej zábezpeky podľa čl. V ods. 8 Zmluvy do výšky vyplývajúcej z výzvy prenajímateľa,
 - c) nájomca **opakovane** porušil zákazy alebo nesplnil povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy napriek tomu, že ho prenajímateľ upozornil na porušenie záväzku a poskytol mu primeranú lehotu na nápravu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva môže pred uplynutím dohodnutej doby skončiť aj **dohodou** zmluvných strán.
5. V prípade, že má nájomca **záujem o predĺženie Zmluvy** , túto skutočnosť **oznámi** prenajímateľovi písomne alebo elektronickou poštou podľa článku IX. ods. 1 Zmluvy najneskôr **6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu** .
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca v súlade so Zmluvou predmet nájmu nevyprace, je aplikácia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka vylúčená, nájomný vzťah sa neobnoví a prenajímateľ 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 Zmluvou bude prebiehať prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailové adresy:
 - za prenajímateľa: zuzana.kluchova@stuba.sk, branislav.pastucha@stuba.sk
 - za nájomcu: h-set@post.sk
2. Ostatná komunikácia medzi zmluvnými stranami, najmä písomnosti, ktorými sa zakladajú, menia alebo rušia právne vzťahy založené Zmluvou, prebieha listinnou formou. Písomnosti doručené poštou na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví Zmluvy sa pokladajú za doručené i vtedy, keď takáto zásielka bude Nájomcovi alebo Prenajímateľovi vrátená ako neprevzatá.
3. 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 odseku 1.
4. 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.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za prevádzku nájomcu ani za dodržiavanie predpisov v oblasti BOZP a OPP nájomcom.

Čl. X
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne a že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
2. Zmluvné strany súhlasia s obsahom Zmluvy a vyhlasujú, že nebola uzavretá za nevýhodných podmienok alebo v tiesni a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluvné strany môžu **meniť obsah Zmluvy len formou písomných očíslovaných dodatkov k Zmluve, podpísaných oboma zmluvnými stranami, s výnimkou úpravy nájomného o percentuálnu mieru inflácie, ktorá môže byť nájomcovi oznámená v súlade s čl. V ods. 9 Zmluvy.**
4. Právne vzťahy 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. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. V súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že Zmluva nadobúda **účinnosť** dňom uvedeným v čl. IV ods. 1 Zmluvy ako začiatok doby nájmu.
6. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane dva exempláre a prenajímateľ štyri exempláre.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

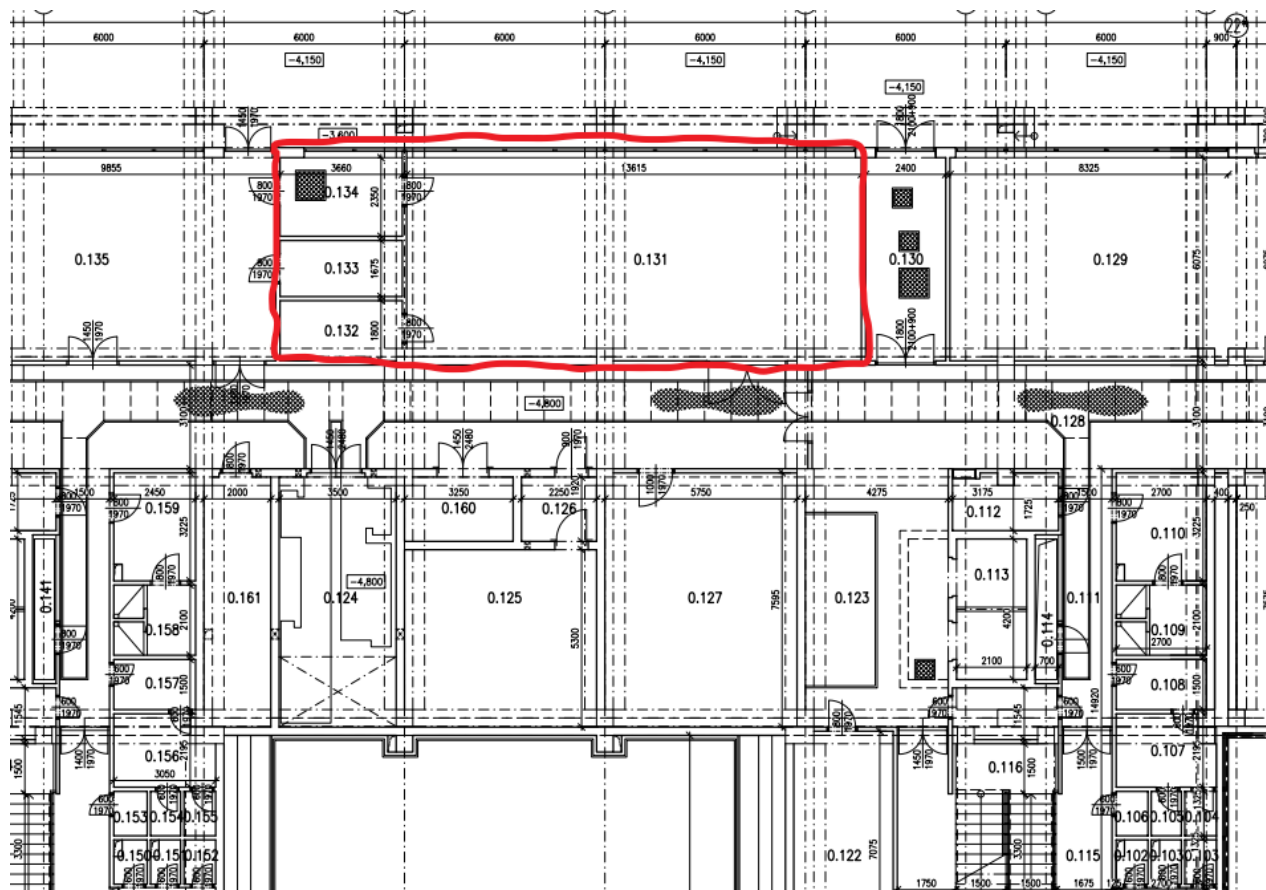
V Bratislave dňa:

V

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

.....
Ing. Jozef Hujsi, CSc.
konateľ

Pôdorys predmetu nájmu



Zálohové platby za poskytovanie služieb

Položka	Jednotkový náklad eur/ na m2, resp. zamestnanca	Merná jednotka	Výmery v m2, resp. počet zamestnancov	Ročná zálohová platba v eurách
Vodné a stočné	*	zamestnanec	1,00	28,78
Recepčné služby	1,99	celk. pl. nájmu	116,56	231,95
Likvidácia a odvoz komunálneho odpadu	0,41	celk. pl. nájmu	116,56	47,79
Poplatok za zrážkovú vodu	0,26	celk. pl. nájmu	116,56	30,31
Servisné a revízne služby	5,95	celk. pl. nájmu	116,56	693,53
Deratizácia, čistenie kanalizácie a pod.	0,02	celk. pl. nájmu	116,56	2,33
Umývanie spoločných priestorov	7,26	pl. spol. priest.	19,02	138,09
Vykurovanie				0,00
Obsluha vykurovania	0,28	celk. pl. nájmu	116,56	32,64
Vykurovanie priestorov	*	celk. pl. nájmu	116,56	2068,50
Úhrada za teplú vodu	0,00	zamestnanec	0,00	0,00
Spotreba elektrickej energie:				
Spotreba el. energie prenajatých priestorov	*	meranie	116,56	166,91
Spotreba el. en.spoločných priestorov	0,84	celk. pl. nájmu	19,02	15,98
Spolu:				3456,80