

Nájomná zmluva

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:	Milan Marciňa
	Miesto podnikania:	Šalviová 880/46, 821 01 Bratislava
	Zapísaná:	živnostenský reg. č. 114-26130
	Štatutárny orgán:	Milan Marciňa
	Bankové spojenie:	UniCreditBank, a.s.
	Číslo účtu:	1105021005/1111
	IBAN:	SK11 1111 0000 0011 0502 1005
	SWIFT:	UNCRSKBX
	IČO:	40969231
	DIČ:	1073731065
	IČ DPH:	SK1073731065
	(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 **s celkovou výmerou 131 m²**, nachádzajúce sa v bloku „B“ Stavebnej fakulty STU, Radlinského 11, Bratislava, parcelné č. 8158, LV č. 1078 v katastrálnom území Bratislava - Staré mesto.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Radlinského 11, Bratislava, a to konkrétne nebytové priestory:
 - bufet o výmere 94 m²,
 - sklady (pod schodmi do bloku B) o výmere 5 m²,
 - šatne, sociálne zariadenia a sprcha (za vrátnicou) o výmere 7 m²,
 - terasa v átriu s výmerou 25 m².
3. Predmet nájmu je zakreslený a pôdorysne vymedzený vo výkrese, ktorý tvorí prílohu Zmluvy.
4. Zmluvné strany aplikujúc 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, ktorý bude obsahovať zoznam majetku prenajímateľa v priestoroch bufetu, aj zoznam nájomcom vneseného majetku a 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. Účelom nájmu je poskytovanie služieb - **prevádzka bufetu**.
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.
3. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s Prevádzkovým poriadkom schváleným Miestnym úradom MČ Bratislava-Staré Mesto.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od dňa nadobudnutia jej účinnosti podľa čl. X ods. 5 Zmluvy **do 30.09.2028**.
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 nadobudnutia účinnosti Zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby vrátane energií, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru (ďalej len „úhrada za služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za 1 meter štvorcový podlahovej plochy nebytového priestoru nasledovne:
 - bufet (94m²) – 55 €/m²/rok, t. j. 5 170 €/rok,
 - sklady (5m²) – 17 €/m²/rok, t. j. 85 €/rok,
 - šatne (7m²) – 17 €/m²/rok, t. j. 119 €/rok,
 - átrium/ terasa (25m²) – 3 €/m²/rok, t. j. 75 €/rok.Ročná výška nájomného je spolu **5.449 €/rok** (slovom: „päťtisícštyristoštyridsaťdeväť eur“).
Štvrťročná výška nájomného je 1.362,25 € (slovom: „jedentisícristošesťdesiatdva eur a dvadsaťpäť centov“).
3. Nájomné sa hradí štvrťročne vopred, a to najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka (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. Vzhľadom na to, že nájomca užíval predmet nájmu aj od 01.10.2024 do dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy a nájomné za 4. štvrťrok v sume **1 362,25 €** už uhradil, zmluvný záväzok je týmto za obdobie od 1.10.2024 do 31.12.2024 vysporiadaný.
5. 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.
6. Nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi úhradu za služby:
 - dodávka elektrickej energie,
 - dodávka vody,
 - stočné,
 - dodávka tepla.

7. Náklady za poskytnuté služby bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi po ukončení polroka na základe skutočných odberov zistených z podružných meračov prenajímateľa umiestnených v nebytových priestoroch, náklady za dodávku energií spojených s dodávkou tepla bude prenajímateľ fakturovať na základe oficiálneho prepočtu tepla na vykurovaný objem.
8. 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.
9. Úhradu za služby v zmysle ods. 6 za prvý kalendárny polrok trvania nájmu bude nájomca uhrádzať na účet č. SK80 8180 0000 0070 0024 0903, úhradu za služby za druhý polrok bude nájomca uhrádzať na účet č. SK48 8180 0000 0070 0013 3227. Pri úhrade faktúr za služby nájomca uvádza variabilný symbol podľa čísla vystavenej faktúry.
10. 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 v súlade s čl. IX. ods. 1 Zmluvy.
11. 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 úroky 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 zodpovedný za prípadné škody, ktoré spôsobí prenájomcovi svojim konaním alebo opomenutím konania, konaním alebo opomenutím konania svojich zamestnancov alebo zákazníkov, alebo postupom v rozpore s ustanoveniami Zmluvy,
- b) 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,
- c) 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,
- d) je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za služby,
- e) je povinný užívať nebytové priestory riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytové priestory prenajali, nebola rušená prevádzka prenájomcu,
- f) v plnom rozsahu zodpovedá za škody na vnesenom majetku vo svojom vlastníctve,
- g) nesmie bez súhlasu prenájomcu vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, a to ani na svoj náklad,
- h) nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektrometroch, resp. iných zariadeniach prenájomcu,
- i) nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
- j) nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno, ani ho inak zaťažiť,
- k) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré je podľa Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov povinný vykonať prenájomca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,
- l) je povinný zabezpečiť sprístupnenie prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania hygienických a požiarnych požiadaviek,

- m) 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,
- 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,
 - b) 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 najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu.
6. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že aplikácia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka je vylúčená. Ak nájomca v súlade so Zmluvou predmet nájmu nevyprace, 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: alena.noskovicova@stuba.sk
 - za nájomcu: milan.marcina@azet.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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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. 11 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. 1 Občianskeho zákonníka Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
6. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane dva rovnopisy a prenajímateľ štyri rovnopisy.

Bratislava, dňa

Bratislava, dňa

.....
Milan Marciňa
za nájomcu

.....
doc. Ing. Mikuláš Bittera, PhD.
za prenajímateľa