

**Č. ....**

medzi

a

**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 verejnoprávnych 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 verejnoprávnych 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 15.42 m<sup>2</sup> (bližšie špecifikované v bode 2 tohto článku) nachádzajúce sa v objekte Stavebnej fakulty STU vo vlastníctve prenajímateľa, v budove na Imricha Karvaša 4 v Bratislave so súpisným číslom 2909 postavenej na parc. č. 8104/2, ktorá je zapísaná na LV č. 1078, katastrálne územie Staré Mesto.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na 3. nadzemnom podlaží:
  - č. A 308 – kancelária o výmere 15.42 m<sup>2</sup>.
3. Prenajímateľ spolu s prenájmom zabezpečuje pre nájomcu odvoz a likvidáciu odpadu a upratovanie v štandardnom režime.
4. V rámci prenájmu má prenajímateľ možnosť využívať zdieľanú zasadačku a školiacu miestnosť v rozsahu 100 hodín. Prednostné právo využívania týchto priestorov majú vždy aktivity Univerzitného technologického inkubátora STU ako organizačnej zložky prenajímateľa.
5. Predmet nájmu je zakreslený a pôdorysne vymedzený vo výkrese, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany aplikujúc ustanovenie § 5 ods. 1 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov podpisom tejto 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.

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**

1. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory využívať ako kancelárske priestory.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

### **Čl. IV. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 09.12.2024 do 31.12.2025.
2. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na predĺžení doby nájmu postupom podľa zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií, a to formou dodatku k tejto zmluve podľa čl. X. bod 3 tejto zmluvy.
3. 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 nájmom 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 (15.42 m<sup>2</sup>) – 52,5 €/m<sup>2</sup>/rok, t. j. 809,55 €/rok.Celková ročná výška nájomného je 809,55 € (slovom: osemstodeväť eur a päťdesiatpäť centov).  
Štvrťročná výška nájomného je 202,39 € (slovom: dvestodva eur a tridsaťdeväť centov).
3. Nájomné sa platí štvrťročne vopred pod variabilným symbolom ....., 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. Nájomné za prvé platobné obdobie, t.j. odo dňa nadobudnutia účinnosti do 31.12.2024 (koniec príslušného štvrťroka, v ktorom nájom vznikol) musí byť uhradené do 15 odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
5. V zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“) je nájomné od DPH oslobodené.
6. Nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi úhradu za tieto služby:
  - dodávka elektrickej energie,
  - dodávka vody,
  - kúrenie.Tieto úhrady bude nájomca platiť prenajímateľovi, ktorý mu bude po dobu nájmu tieto služby poskytovať.
7. Za každé obdobie (kalendárny štvrťrok) opakovane poskytnutého nájmu bude do 5. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnom štvrťroku fakturovaná paušálna úhrada za služby spojené s nájomom – dodané množstvo energií (elektrická energia, voda, teplo).
8. Fakturovaná čiastka paušálu podľa bodu 7 tohto článku bude vo výške 86,74 € (slovom: osemdesiatšesť eur a sedemdesiatštyri centov) oslobodená od DPH ako vedľajšie plnenie k hlavnému plneniu nadväzne na § 38 zákona o DPH.
9. Splatnosť faktúr podľa tohto článku 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.
10. Výška paušálu sa bude po skončení kalendárneho roka prehodnocovať na základe skutočných nákladov za predchádzajúci rok a v nadväznosti na skutočné náklady sa výška paušálu môže meniť. O prípadnej zmene výšky paušálu na ďalšie obdobie bude prenajímateľ nájomcu informovať elektronickou poštou podľa článku IX. bod 1 tejto zmluvy.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 202,39 € (slovom: dvestodva eur a tridsaťdeväť 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 nájomom alebo nezaplatí náklady na odstránenie škôd spôsobených nájomcom alebo jeho zákazníkmi, ktoré v dohodnutej lehote neodstránil, 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 nájmom,
  - c) je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v článku V. bod 6 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 prenajímateľ 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 prenajímateľa pred poškodením, zničením alebo stratou, je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí prenajímateľovi 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 prenajímateľa,
- e) v plnom rozsahu zodpovedá za škody na vnesenom majetku vo svojom vlastníctve,
- f) nesmie bez súhlasu prenajímateľa 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 prenajímateľa,
- 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 zabezpečiť sprístupnenie prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania hygienických a požiarnych požiadaviek,
- l) je povinný strpieť výkon tých revízií činností, ktoré vyplývajú prenajímateľovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a z tejto 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 forma a každú ďalšiu skutočnosť, ktorá by mohla ovplyvniť nájomný vzťah.

## **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 prenajíateľ 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 prenajíateľ oprávnený odstaviť nájomcovi dodávku energií a služieb a zamedziť mu vstup do prenajatých priestorov.
4. Prenajíateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť s účinnosťou od doručenia písomné odstúpenia od zmluvy nájomcov v nasledovných prípadoch:
  - a) nájomca mešká s úhradou splatného nájomného alebo úhradou za služby spojené s nájomom viac ako 45 dní od splatnosti, ktorejkoľvek z týchto splatných platieb a nárok na úhradu omeškanej sumy prenajíateľ nemôže pokryť z finančnej zábezpeky podľa čl. V bod 10 tejto zmluvy,
  - b) nájomca mešká s doplnením finančnej zábezpeky podľa čl. V bod 10 tejto zmluvy do výšky vyplývajúcej z výzvy prenajíateľa,
  - c) nájomca opakovane porušil zákazy alebo nesplnil povinnosti vyplývajúce z čl. VII bod 2 tejto zmluvy, napriek tomu, že ho prenajíateľa upozornil na porušenie záväzku a poskytol mu primeranú lehotu na nápravu, ak tento článok zmluvy neustanovuje inak.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva môže pred uplynutím dohodnutej doby skončiť aj dohodou zmluvných strán.
6. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor vypratany v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu. Ak nájomca túto povinnosť nesplní riadne a včas, je prenajíateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý začatý týždeň omeškania, a to až do dňa, kedy nájomca túto povinnosť splnil.
7. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.
8. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak nájomca Predmet nájmu nevyprace, je aplikácia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka vylúčená a nájomný vzťah sa neobnovuje.
9. V prípade, že má nájomca záujem o predĺženie zmluvy, túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajíateľovi 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: info@inqb.sk
  - za nájomcu: xxxxxx
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.
3. V súlade s predpismi z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom (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.
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 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 verejnoprávných 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 verejnoprávných 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 .....

V Bratislave, dňa .....

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

.....  
Ing. RNDr. Mgr. Tibor Zavadil  
predseda predstavenstva