

Nájomná zmluva ÚZ ŠDaJ STU č. 9704/0013/2024 č./2025 R-STU

uzavretá podľa

§ 8 a nasl. 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**“), § 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
Osoba oprávnená rokovať o podmienkach zmluvy:	, prevádzkový riaditeľ Študentského domova Jura Hronca a Nikosa Belojanisa
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/ Obchodné meno:	Galaxia Brisudová s. r. o.
Sídlo:	Hroboňova 24, 811 04 Bratislava
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Štatutárny orgán:	Ing. Jana Brisudová - konateľ
Bankové spojenie:	Tatra banka, a. s.
č. ú.:	2942114254/1100
IBAN:	SK13 1100 0000 0029 4211 4254
BIC:	TATRSKBX
IČO:	52 431 207
DIČ:	2121034388
IČ DPH:	SK2121034388
(ďalej aj ako „ nájomca “)	
(„prenajímateľ“ a „nájomca“ ďalej spoločne aj ako „ zmluvné strany “ v príslušnom gramatickom tvare)	

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 je nebytový priestor o **celkovej výmere 59,70 m²** (bližšie špecifikované v ods. 2 tohto článku), nachádzajúci sa v objekte Študentského domova Nikosa Belojanisa na ul. Wilsonova 6 v Bratislave, súpis. č. 2741, parc. č. 10348/1, 2 a 10349, ktorý je zapísaný na LV č.5010, katastrálne územie Staré Mesto.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v suteréne Študentského domova Nikosa Belojanisa:
 - miestnosť č. 25 – o výmere 44,70 m²
 - miestnosť č. 26 – o výmere 15,00 m²
3. Predmet nájmu je **zakreslený a pôdorysne vymedzený** vo výkrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 Zmluvy.
4. Zmluvné strany v súlade s § 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.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájom sa zriaďuje za účelom prevádzkovania ateliéru socha a keramika.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v Zmluve a v súlade s platnými a účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. IV Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.04.2025 do 31.03.2028**.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

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

1. Dňom nadobudnutia účinnosti Zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie a služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej aj „úhrada za energie a služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za 1 meter štvorcový podlahovej plochy nebytových priestorov (59,70 m²) vo výške 30,00 €/m²/rok.

Celková ročná výška nájomného je 1791,00 EUR (slovom: tisícšesťdesiatšesťdesiatjeden eur).

Štvrťročná výška nájomného je 447,75 EUR (slovom: štyristoštyridsaťsedem eur a sedemdesiatpäť 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. 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. Nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi úhradu za tieto energie a služby:
 - dodávka elektrickej energie,
 - dodávka vody,
 - kúrenie,
 - zrážková voda,
 - odvoz odpadu.Tieto úhrady bude nájomca platiť prenajímateľovi, ktorý mu bude po dobu nájmu tieto energie poskytovať.
Náklady za opakované dodanie energií bude prenajímateľ fakturovať štvrťročne, a to nasledovne:
 - a) Náklady za dodanie energií (elektrickej energie, kúrenia, vody a zrážkovej vody) vyfakturuje prenajímateľ **zálohovo** do 15 dní po uplynutí príslušného štvrťroka,
 - b) Náklady za dodanie energií budú zúčtované po uplynutí kalendárneho roka, na základe skutočne odobratých množstiev za príslušný rok a cien uvedených v daňových dokladoch od dodávateľov jednotlivých druhov energií po doručení vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií za príslušný kalendárny rok,
 - c) Náklady za dodanie služieb vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi **paušálnou sumou** do 15 dní po uplynutí príslušného štvrťroka.
6. Výška zálohovej platby za dodávku energií bude každoročne k 1. januáru prehodnotená v závislosti od skutočných nákladov za predchádzajúci rok. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohovej platby aj v priebehu roka, ak sa výrazne zmenia ceny, prípadne množstvá odoberaných energií.

7. Splatnosť faktúr je 15 dní odo dňa vystavenia faktúry nájomcovi. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až pripísaním hradenej čiastky na účet prenajímateľa. Pri úhrade faktúr za opakované dodanie energií a služieb je potrebné uvádzať variabilný symbol uvedený na faktúre. Faktúry sa hradia na číslo účtu uvedené vo faktúre.
8. 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**.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi **finančnú zábezpeku** vo výške **447,75 EUR** (slovom: štyristoštyridsaťsedem eur a sedemdesiatpäť centov), ktorá zodpovedá 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, resp. jeho časť, ak neboli vyúčtované a zaplatené spotrebované energie ku dňu skončenia nájmu podľa reálnej spotreby, 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.

Čl. VI Sankcie

1. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za energie a služby vo výške a v lehote uvedenej v Zmluve, je povinný platiť **úrok z omeškania** vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Za omeškanie s platením nájomného a úhrad za dodávku energií a služieb 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.

3. Pri porušení zákazu fajčenia v zmysle čl. VII ods. 2 písm. p) Zmluvy a Príkazu je nájomca povinný zaplatiť **zmluvnú pokutu** vo výške **50 EUR** (slovom: „päťdesiat eur“), a to za každé takéto porušenie nájomcom, zamestnancom alebo klientom nájomcu.

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,
- c) je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za energie a 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 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,
- 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 prenájomcovi 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 prenájomcu, 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,
- p) je povinný dodržiavať Príkaz riaditeľa ÚZ ŠDaJ STU č. 2/2020 – PR „Zákaz fajčenia v priestoroch Účelového zariadenia študentské domovy a jedálne Slovenskej technickej univerzity v Bratislave“ (ďalej len „Príkaz“), v zmysle ktorého sa zakazuje fajčiť vo všetkých vnútorných a uzavretých vonkajších priestoroch (terasy, balkóny, átriá a pod.) jednotlivých pracovísk ÚZ ŠDaJ a oboznámiť s ním svojich zamestnancov a klientov,
- q) prehlasuje, že bol poučený o prípadných následkoch porušenia Príkazu.

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 viac ako 45 dní od splatnosti a nárok na úhradu omeškanej sumy prenajímateľ nemôže pokryť z finančnej zábezpeky podľa čl. V ods. 9 Zmluvy,
 - b) nájomca mešká s úhradou alebo doplnením finančnej zábezpeky podľa čl. V ods. 9 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,
 - d) nájomca, prípadne jeho zamestnanci alebo klienti porušili zákaz fajčenia podľa čl. VII ods. 2 písm. p) Zmluvy a Príkazu, a to spolu najmenej trikrát.
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 nevypraxe, 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:
 - za nájomcu:
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 tohto článku.
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. IX
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 oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, s výnimkou úpravy nájomného o percentuálnu mieru inflácie v súlade s čl. V ods. 8 Zmluvy.**
4. Právne vzťahy Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o vysokých školách, zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií, Občianskeho zákonníka, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov 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 sa zmluvné strany dohodli, že Zmluva nadobúda **účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ** vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane jeden exemplár a prenajímateľ štyri exempláre.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

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

.....
Ing. Jana Brisudová
konateľ

