

Nájomná zmluva ÚZ ŠDaJ STU č. 9704/0003/2025

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:

00 397 687

DIČ:

2020845255

IČ DPH:

SK2020845255

(ďalej aj ako „**prenajímateľ**“)

a

2/ Názov:

DFS Prvosienka

Sídlo:

Moyzesova 932/6, 811 05 Bratislava

Právna forma:

občianske združenie

Registrový úrad:

MV SR pod registračným číslom VVS/1-900/90-20916

Štatutárny orgán:

MUDr. Anetta Kováčiková, predsedníčka

Bankové spojenie:

UniCredit bank Czech Republik and Slovakia, a.s., organizačná zložka: UniCredit bank Czech Republik and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky

Číslo účtu:

6602083007/1111

IBAN:

SK31 1111 0000 0066 0208 3007

SWIFT:

UNCRSKBX

IČO:

317 46 357

DIČ:

2020870676

(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 46,2 m²** (bližšie špecifikované v ods. 2 tohto čl.), nachádzajúci sa v objekte Študentského domova Jura Hronca na ul. Bernoláková 1 v Bratislave, súpis. č. 2716, parc. č. 10365/1, ktorý je zapísaný na LV č. 1078, katastrálne územie Staré Mesto (ďalej ako „ŠD“).
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v suteréne ŠD:
 - miestnosť č. 01.134 - o výmere 32,40 m²,
 - miestnosť č. 01.135 - o výmere 13,80 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 nebytového priestoru, ktorý je predmetom nájmu.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájom sa zriaďuje za účelom uskladnenia krojov a rekvizít.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý nebytový priestor 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 01.09.2025 do 31.08.2027**.
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 aj „úhrada za služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za 1 meter štvorcový podlahovej plochy nebytového priestoru (46,2 m²) vo výške 25,00 €/m²/rok.

Celková ročná výška nájomného je 1155,00 € (slovom: tisícstopäťdesiatpäť eur).

Štvrťročná výška nájomného je 288,75 € (slovom: dvestoosemdesiatosem 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. Nájomné za prvé platobné obdobie, t. j. od 01.09.2025 do 30.09.2025 vo výške **96,25€** (slovom: deväťdesiatšesť eur a dvadsaťpäť centov) musí byť uhradené do **15.09.2025**.
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 tieto služby:
 - dodávka elektrickej energie,
 - dodávka vody,
 - kúrenie,
 - zrážková voda,
 - odvoz a likvidácia odpadu.

Prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať za opakované dodanie služieb do 15 dní po uplynutí kalendárneho štvrťroka, na základe zálohových platieb.

Náklady za dodanie služieb – odvoz a likvidácia odpadu - vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi **paušálnou sumou** do 15 dní po uplynutí príslušného štvrťroka.

Náklady za služby budú zúčtované po uplynutí kalendárneho roka, na základe skutočne odobratých množstiev za príslušný rok a cien uvedených v daňových dokladoch od dodávateľov jednotlivých druhov služieb po doručení vyúčtovacích faktúr od dodávateľov služieb za príslušný kalendárny rok.

7. Výška zálohovej platby za dodávku služieb bude každoročne k 1. januáru prehodnotená v závislosti od skutočných nákladov za predchádzajúci rok. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť 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. 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 služieb je potrebné uvádzať variabilný symbol uvedený na faktúre. Faktúry sa hradia na číslo účtu uvedené vo faktúre.
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 nájomcovi prenajímateľ **elektronickou poštou**.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi **finančnú zábezpeku vo výške 288,75 €** (slovom: dvestoosemdesiatosem eur a sedemdesiatpäť centov), ktorá zodpovedá výške štvrtročného nájomného. Finančná zábezpeka je splatná **do 15.09.2025**, a to pripísaním na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví Zmluvy, s uvedením rovnakého čísla variabilného symbolu, pod ktorým nájomca hradí nájomné. **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 služby ku dňu skončenia nájmu podľa reálnej spotreby, alebo ak nájomca nezaplatí náklady na odstránenie škôd spôsobených nájomcom alebo osobou vpustenou nájomcom do objektu, ktoré v dohodnutej lehote neodstránil, alebo nájomca nezabezpečil vypratanie predmetu nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu (za účelom zaplata výdavkov spojených s vyprataním predmetu nájmu prenajímateľom), a to **až do výšky celej finančnej zábezpeky**. Prenajímateľ **elektronickou poštou** bezodkladne upovedomí nájomcu o čerpaní finančnej zábezpeky a vyzve ho na jej doplnenie. V prípade, ak sa z finančnej zábezpeky čerpalo, nájomca je povinný na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví Zmluvy, do 10 dní od doručenia výzvy poukázať takú 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.

Čl. VI **Sankcie**

1. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za 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 služieb je nájomca povinný zaplatiť **zmluvnú pokutu** vo výške 0,1% z dlžnej sumy (pri fakturácii nákladov za služby 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 riaditeľa ÚZ ŠDaJ STU č. 2/2020 – PR „Zákaz fajčenia v priestoroch Účelového zariadenia študentské domovy a jedálne Slovenskej technickej univerzity v Bratislave“, je nájomca povinný zaplatiť **zmluvnú pokutu** vo výške **50 €** (slovom: „päťdesiat eur“), a to za každé takéto porušenie nájomcom alebo osobou vpustenou nájomcom do objektu.

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 nebytovom priestore 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 nebytovom priestore; 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 nebytový priestor len na účel dohodnutý v Zmluve a len pre svoje potreby,
 - c) je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za služby,
 - d) je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, 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 nebytovom priestore, 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 prenajímateľovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a zo Zmluvy a pre tento účel je povinný mu sprístupniť nebytový priestor,
- 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,
- 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 osoby vpustené nájomcom do objektu,
- 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 alebo nákladov za dodávku služieb viac ako 45 dní od splatnosti a nárok na úhradu omeškanej sumy prenajímateľ nemôže pokryť z finančnej zábezpeky podľa čl. V ods. 10 Zmluvy,
 - b) nájomca mešká s úhradou finančnej zábezpeky alebo jej doplnením podľa čl. V ods. 10 Zmluvy do výšky vyplývajúcej z výzvy prenajímateľa,
 - c) nájomca **opakovane** porušil zákazy alebo nesplnil povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy napriek tomu, že ho prenajímateľ upozornil na porušenie záväzku a poskytol mu primeranú lehotu na nápravu,
 - d) nájomca, alebo osoby vpustené nájomcom do objektu porušili zákaz fajčiť 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, ak má nájomca **záujem o predĺženie Zmluvy**, túto skutočnosť **oznámí** 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:
 - 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 nebytového priestoru),
 - d) v prípade vzniku pracovného úrazu, choroby z povolania, nebezpečnej udalosti a závažnej priemyselnej havárie v nebytovom priestore 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. 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, vzostupne očíslovaných dodatkov k Zmluve, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán 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, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (ďalej len „CRZ“). V zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že Zmluva nadobúda účinnosť najskôr dňom uvedeným v čl. IV ods. 1 tejto Zmluvy ako začiatok doby nájmu.
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

.....
MUDr. Anetta Kováčiková
predsedníčka

Pôdorys predmetu nájmu

