

Nájomná zmluva č./2014 R-STU

uzavretá podľa §720 Občianskeho zákonníka, zákon č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 13 ods. 1 písm. h) zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií ďalej len „zákon“

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Slovenská technická univerzita v Bratislave

Vazovova 5, 812 43 Bratislava, budova: Strojnícka fakulta, Námestie slobody 17, 812 31 Bratislava

Štatutárny zástupca: prof. Ing. Robert Redhammer, PhD. – rektor STU v Bratislave

Oprávnený na podpísanie zmluvy:

Ing. Dušan Faktor, PhD. – kvestor STU v Bratislave

IČO: 00397687

DIČ: 2020845255

IČ DPH: SK2020845255

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu na nájom: 7000084015/8180

IBAN: SK66 8180 0000 0070 0008 4015

BIC: SPSRSKBA

Číslo účtu na energie: 7000242255/8180

IBAN: SK48 8180 0000 0070 0024 2255

BIC: SPSRSKBA

Nájomca:

PARTNER TECHNIC, spol. s r. o.

Nám. slobody 17, 812 31 Bratislava

štatutárny zástupca: Ing. Marek Řepka, riaditeľ

IČO: 17 337 879

DIČ: 2020293979

IČ DPH: SK2020293979

Bankové spojenie: TATRA BANKA Bratislava

Číslo účtu: 2628000785/1100

IBAN: SK14 1100 0000 0026 2800 0785

BIC: TATRSKBX

Článok II. Predmet a účel nájmu

- 2.1 Prenajíateľ – Slovenská technická univerzita v Bratislave (ďalej len „STU“) je výlučným vlastníkom budovy vrátane pozemku nachádzajúcej sa na Námestí slobody č. 17 v Bratislave, katastrálne územie Staré mesto, parcelné číslo 8104, súpisné číslo 2910, LV č. 1078.
- 2.2 Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory umiestnené vo vyššie uvedenom objekte do nájmu nájomcovi.
- 2.3 Predmetom nájmu sú nebytové priestory: - zasklený priestor vo vestibule ako predajňa s rozlohou **41 m²** (41 x 20,00 € = 820,00 €) a miestnosť č. 043 ako

príručný sklad s rozlohou **29 m²** (29 x 20,00 € = 580,00 €), celkom 820,00 + 580,00 = **1 400,00 €/rok. Za obdobie od 01.02.2014 do 31.12.2014 celkom v sume 1 283,33 €.**

- 2.4 Nájomca bude prenajaté priestory užívať ako predajňu kníh, učebníc a ostatnej študijnej literatúry pre študentov vydávanej Vydavateľstvom STU Bratislava a inými domácimi aj zahraničnými vydavateľstvami a študijných pomôcok.

Článok III. Doba nájmu

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01. 02. 2014 do 31. 12. 2014.**
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 3.3 Nájomca bude dodržiavať otváracie hodiny v dňoch pondelok – piatok od 9:00 do 17:00 hod.

Článok IV Cena za služby spojené s nájmom a spôsob platenia

- 4.1 Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej len služby).
- 4.2 Veľkosť prenajatých priestorov spolu je 70 m²/20 €/m² . Cena za nájom je stanovená v súlade s prílohou č. 1 Smernice rektora č. 9/2013 - SR a predstavuje sumu **1 283,33 €** (slovom jedentisícdivostoosemdesiattri 33/100 EUR) za obdobie od 01.02.2014 do 31.12.2014, t.j. za obdobie od 01.02.2014 do 31.03.2014 v sume **233,33 €** (slovom: dvestotridsaťtri 33/100 EUR) a za II., III., IV. štvrťrok 2014 v sume po **350,00 €** (slovom: tristopäťdesiat EUR).
- 4.3 Úhrada za nájom je splatná štvrťročne vopred a to najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka bezhotovostným prevodom na číslo účtu 7000084015/8180 vedenom v ŠP pod VS Prvá úhrada v roku 2014 za obdobie od 01.02.2014 do 31.03.2014 je splatná do 31.02.2014.
- 4.4 Ak nájomca neuhradí nájomné v lehote uvedenej v bode IV. tejto zmluvy, je povinný platiť úrok z omeškania platný v čase neplnenia si svojej povinnosti s platením zmluvne dohodnutej sumy.
- 4.5 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku štvrťročných preddavkov na 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.
- 4.6 Nedoplatky alebo preplatky sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia.

Článok V.

Cena za služby spojené s nájmom a spôsob platenia

- 5.1 Náklady za dodávku energií a poskytnutie služieb budú zálohovo fakturované nájomcovi do 15.dňa 1.mesiaca daného štvrťroka a to v súlade s §19 ods. 3 zákona č.222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení zmien a doplnení ako opakované plnenie. Splatnosť zálohových a zúčtovacích faktúr je **7 kalendárnych dní**, na číslo účtu 7000242255/8180. Výška zálohových platieb bude vypočítaná ako aritmetický priemer z platieb za uplynulý rok.
- 5.2 Prenajímateľ (fakulta) vyhotoví po uplynutí polroka nájomcovi zúčtovaciu faktúru za uvedený polrok – najneskôr do **20. dňa mesiaca nasledujúceho po uplynutí štvrťroka**. Prípadný preplatok bude odpočítaný z prvej zálohovej faktúry nasledujúceho štvrťroka – zápočet.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za škody na majetku vnesenom nájomcom zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.
- 6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje:
- odovzdať písomným protokolom nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu,
 - zabezpečiť plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - umožniť vstup do prenajatých priestorov cez vrátnicu na základe písomného povolenia a v dohodnutom čase.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje:
- prevziať a po skončení nájmu písomným protokolom odovzdať predmetné nebytové priestory a užívať ich iba na činnosť a v rozsahu dohodnutom v zmluve,
 - uhrádzať riadne a včas nájomné a vyúčtované náklady za služby spojené s nájmom,
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,
 - nemanipulovať a nepoškodzovať plomby prenajímateľa na elektromeroch resp. iných zariadeniach v prenajatých priestoroch,
 - nevykonať bez súhlasu prenajímateľa zmenu činnosti v prenajatých priestoroch,
 - pred akýmkoľvek úpravami prenajatých priestorov vyžiadať si písomný súhlas prenajímateľa,
 - dodržiavať v plnom rozsahu všeobecne záväzné právne predpisy a všetky interné predpisy, najmä požiarneho štatútu STU, základné pravidlá BOZ, smernice na ochranu majetku, ktoré sú k dispozícii u správcu budovy,
 - prevziať plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním, alebo opomenutím nájomníka alebo jeho pracovníkov, zákazníkov, návštevníkov v prenajatých priestoroch po celú dobu nájmu,

- prevziať plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnuťel'nom majetku vnesenom prenajímateľom, ktoré vzniknú konaním, alebo opomenutím nájomníka alebo jeho pracovníkov, zákazníkov, návšteví v prenajatých priestoroch po celú dobu nájmu,
- po skončení nájmu vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

Článok VII. Zmluvná pokuta

- 7.1 Za omeškanie s platením nájomného, preddavkov za služby alebo vyúčtovania oproti dohodnutému termínu nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VIII. Skončenie nájmu

- 8.1 Na skončenie nájmu platia ustanovenia §9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení.
- 8.2 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ak nájomca mešká viac ako jeden a pol mesiaca s platením nájomného, alebo s úhradou za služby spojené s nájmom, bude sa táto skutočnosť považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou jej okamžitého zrušenia resp. vypovedania zo strany prenajímateľa s trojmesačnou výpovednou lehotou.
- 8.3 Na zabezpečenie zaplataenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.

Článok IX. Ostatné dojednania

- 9.1 Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Zmena výšky nájomného o mieru inflácie bude zmluvnými stranami upravená na žiadosť prenajímateľa v dodatku k tejto zmluve. Žiadosť prenajímateľa, ktorou si uplatní zvýšenie nájomného, musí byť doručená nájomcovi do 60 dní od zverejnenia miery inflácie, inak právo prenajímateľa na zvýšenie nájomného nájomcovi v tom ktorom kalendárnom roku zanikne. V prípade neakceptovania tohto bodu zmluvy nájomcom, je to dôvod pre prenajímateľa na vypovedanie zmluvy.
- 9.2 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, ani jeho časť inému subjektu do podnájmu.
- 9.3 V súlade s platnými predpismi s osobitným zreteľom na prevádzkové smernice nájomca:

A/ v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov t.j. predpisov BOZP – zákon NR SR č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, Zákonníka práce, nariadení

vlády, prevádzkovými predpismi a smernicami, hygienických a ostatných predpisov, súvisiacich s jeho činnosťou. Taktiež v súvislosti s výkonom jeho činnosti, v rámci ktorej je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, zodpovedá i za bezpečnosť návštevníkov prenajatých priestorov. K tomu si v súlade s § 6 zákona NR SR č.124/2006 Z.z. vypracuje vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzkanej činnosti.

B/ je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od osôb odborne a zdravotne spôsobilých, vybavených potrebnými schválenými OOPP, vykonávajúcich v prospech nájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch. Pred zahájením prác, pri prijatí do pracovného pomeru a pod., zoznámiť osoby s prevádzkovými smernicami.

C/ zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii, pričom môže požiadať prenajímateľa o odstránenie týchto nedostatkov za odplatu,

D/ je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa,

E/ v prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlasovaciu povinnosť v zmysle Zákona NR SR č.124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.

- 9.4 V zmysle § 6 ods.2 zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi prenajímateľ rozdeľuje plnenie povinností vyplývajúce z §4 a § 5 citovaného zákona nasledovne:

Nájomca je povinný plniť v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v prenajatých priestoroch v zmysle

- § 4 v rozsahu písm. a, b, c, e, f, g, h, i, j, k, l, n, o
- §5 v rozsahu písm. a) – obstarávať a inštalovať vhodné druhy hasičskej techniky,

hasiace látky, vecné prostriedky PO a udržiavať ich v akcieschopnom stave, ďalej v rozsahu písm. b, c, e, g, i a j.

Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať doporučenia na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

- 9.5 Prenajímateľ umožní nájomcovi (jeho zamestnancom) vstup do prenajatých priestorov cez vrátnicu na základe písomného povolenia a v dohodnutom čase.
- 9.6 V prípade, že zo strany nájomcu dôjde k zmenám zásahom do elektrickej inštalácie, je nájomca povinný do 10 dní dodať prenajímateľovi kópiu východiskovej revíznej správy.
- 9.7 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore a to ani na svoj náklad

- 9.8. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len po vzájomnom súhlase zmluvných strán, formou písomných, dodatkov.
- 9.9 Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu , nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
- 9.10 Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu písomným protokolom odovzdať predmetné nebytové priestory.
- 9.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, bola uzavretá po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle, a nie v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok. Autentickosť tejto zmluvy potvrdzujú svojím podpisom.
- 9.12 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom odo dňa jej zverejnenia v CRZ. Vyhotovená v 6-tich rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy a dva rovnopisy ostávajú pre potreby schvaľovateľa.
- 9.13 Práva a povinnosti zmluvných strán, ak táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

V Bratislave dňa

.....
za prenajímateľ
Ing. Dušan Faktor , PhD.
kvestor

.....
za nájomcu
Ing. Marek Řepka
konateľ