

Nájomná zmluva ÚZ ŠDaJ č. 9708-3-2016

č./2016 R-STU

uzavretá podľa § 720 Občianskeho zákonníka, zákona 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 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“)

s predchádzajúcim písomným súhlasom Akademického senátu STU v zmysle § 12 ods. 2 zákona uznesením číslo zo dňa

Čl. I

Zmluvné strany

- Prenajímateľ:** Slovenská technická univerzita v Bratislave
Vazovova 5, 812 43 Bratislava

Štatutárny zástupca: prof. Ing. Robert Redhammer, PhD., rektor univerzity

Poverený na podpísanie zmluvy: Ing. Dušan Faktor, PhD. kvestor univerzity

Oprávnený rokovať vo veciach technických: Andrea Foltínová, riaditeľka ŠD Dobrovičova

Právna forma: verejnoprávna inštitúcia zriadená na základe zákona č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č.ú. 7000084015/8180 – úhrada nájomného

IBAN: SK66 8180 0000 0070 0008 4015

BIC: SPSRSKBA

IČO: 00 397687

DIČ: 2020845255

IČ DPH: SK2020845255
- Nájomca:** CENT, s.r.o.
Námestie Hraničiarov 39, 851 03 Bratislava

Štatutárny zástupca: Mgr. Vladimír Kupčo

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
č. ú.: 262 353 0402/1100

IČO: 35 810 602

DIČ: 2021572696

IČ DPH: nie je platcom DPH

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (budovy vrátane pozemku), katastrálne územie Bratislava – Staré Mesto, parcelné číslo 8946/2, súpisné číslo 2545, na ulici Dobrovičova č.14 v Bratislave, LV 2643.

Nájomca je zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel:Sro, vložka č:23954/B.

Táto zmluva nadväzuje právami a povinnosťami zmluvných strán na zmluvu č. 21-2003-761 (235/2003 R-STU) vrátane jej dodatkov č. 1-10 ukončenú k 30.6.2016 a uzatvára sa z dôvodu akceptácie platných právnych predpisov v súčinnosti s :

- § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
- § 47 a ods. 4 Občianskeho zákonníka,
- zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám,
- zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník.

dni po uplynutí príslušného štvrťroka.

8. 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 za dodávku energií aj v priebehu roka, ak sa výrazne zmenia ceny prípadne množstvá odoberaných energií.
9. Splatnosť faktúr vystavených podľa bodu 6. je 15 dní od dátumu vystavenia uvedeného na faktúre. 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** (číslo faktúry).
10. Ak nájomca neuhradí nájomné a náklady za dodanie energií a služieb spojených s nájmom v stanovenej výške a lehote splatnosti, je povinný platiť **úrok z omeškania** v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení zmien a doplnkov.
11. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť v priebehu roka výšku paušálnej sumy nákladov za dodanie služieb, ak sa zmenia ceny týchto služieb na základe osobitného všeobecne záväzného predpisu alebo na základe rozhodnutia cenových orgánov alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
12. Paušálna suma nákladov za dodanie služieb bude každoročne prehodnotená a bude vychádzať zo skutočných nákladov predchádzajúceho roka.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon prác spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ 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 prác umožniť a strpieť.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom nájomcom, ako aj inými osobami v prenajatých priestoroch, po celú dobu nájmu.
6. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka alebo jeho zamestnancov, zákazníkov, ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu.
7. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
8. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
9. Nájomca a jeho zamestnanci sú povinní užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka prenajímateľa.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, a to ani na svoj náklad, bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.

12. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
14. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a ich refundácie.
15. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. iných zariadeniach prenajímateľa.

Čl. VI Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dojedanej doby.
2. Pred jej uplynutím môžu účastníci písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ak nájomca mešká viac ako jeden a pol mesiaca s platením nájomného alebo služieb, aj po písomnom upozorení, bude sa táto skutočnosť považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou jej okamžitého zrušenia, resp. vypovedania zo strany prenajímateľa s trojmesačnou výpovednou lehotou. Nájomca je uzrozmeneý s tým, že v prípade okamžitého zrušenia zmluvy mu môže byť vypnutá elektrická energia, dodávka vody a zamedzený vstup do prenajatých priestorov.
5. V prípade, ak má nájomca záujem o predĺženie zmluvy, túto skutočnosť je povinný oznámiť riaditeľovi ŠD najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.
6. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný po ukončení doby nájmu odovzdať nebytový priestor vypratáný, v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu. Ak nájomca túto svoju povinnosť nesplní riadne a včas, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR (slovom: jedno sto eur) za každý začatý týždeň omeškania až do dňa, kedy povinnosť splnil.

Čl. VII Zmluvná pokuta

Za omeškanie s platením nájomného a nákladov za dodávku energií a služieb spojených s nájmom nebytových priestorov oproti dohodnutej lehote splatnosti je nájomca povinný zaplatiť **zmluvnú pokutu** vo výške 0,1% dlžnej sumy (pri fakturácii 0,1% z dlžnej sumy vrátane DPH) za každý deň omeškania.

Čl. VIII Ostatné dojednania

1. V súlade s predpismi BOZP 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, 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 vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci na vlastné náklady, podľa podmienok vlastnej 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 uvedených priestoroch

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 pracovného úrazu, choroby z povolania, nebezpečnej udalosti a závažnej priemyselnej havárie v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlasovaciu povinnosť v zmysle § 17 ods.5 zákona NR SR č.124/2006 Z.z. na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti vyplývajúce pre neho z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.

2. V zmysle § 6 ods. 2 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v platnom znení o ochrane pred požiarimi prenajímateľ a nájomca sa dohodli na rozdelení plnenia povinností vyplývajúcich z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne :

Nájomca je povinný plniť povinnosti právnických osôb / podnikajúcich fyzických osôb / za účelom zabezpečenia ochrany pred požiarimi / ďalej OPP / v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v prenajatých priestoroch v zmysle :

A/ § 4 v rozsahu písm.: a, b, c, e, f, g, h, i, j, k, l, n, o,

B/ § 5 v rozsahu písm. : b, c, f, g, h, i, j

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

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
4. Zmluvu možno meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Autentickosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých nájomca dostane 2 exempláre a prenajímateľ 4 exempláre.

V Bratislave

.....
za prenajímateľa

.....
za nájomcu