

Zmluva o nájme nebytových priestorov
ÚZ ŠDaJ č. 9708/0001/18
č./2018 R-STU

uzatvorená podľa 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“)

Čl. I
Zmluvné strany

1. **Prenajímateľ:** **Slovenská technická univerzita v Bratislave (STU)**
Vazovova 5, 812 43 Bratislava
Štatutárny zástupca: prof. Ing. Robert Redhammer, PhD., rektor STU
Oprávnený na podpísanie zmluvy: Ing. Dušan Faktor, PhD., kvestor STU
na základe Podpisového poriadku STU
Právna forma: verejnoprávna inštitúcia - verejná vysoká škola podľa zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Oprávnený rokovať vo veciach technických: Andrea Foltínová, prevádzková riaditeľka ŠD Dobrovičova
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000084015 / 8180 – úhrada nájomného
IBAN: SK66 8180 0000 0070 0008 4015
BIC: SPSRSKBA
IČO: 00397687
DIČ: 2020845255
IČ DPH: SK2020845255
(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)
2. **Nájomca:** **Malá scéna s.r.o.**
Šarfická 66
900 82 Blatné
Štatutárny zástupca : Mgr. Monika Korenčiová, konateľ
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: 37 1787 8754 / 0200
IBAN: SK62 0200 0000 0037 1787 8754
BIC: SUBASKBX
IČO: 50091735
DIČ : 2120321544
IČ DPH: SK2120321544
(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)
- („prenajímateľ“ a „nájomca“ ďalej spoločne ako „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

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 podnikateľom, zapísaným v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sro, vložka číslo: 112914/B.

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor v ŠD Dobrovičova, Dobrovičova 14, 811 08 Bratislava 1, nachádzajúci sa na: prízemie – s vchodom z Dostojevského radu, vrátane príslušenstva bližšie špecifikované v bode 2.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor pozostávajúci z nasledovných miestností:

A) kancelária číslo 4	14,80 m ²
B) kancelária číslo 6	25,00 m ²
C) pomerná časť WC a chodba	6,00 m ²
Spolu	45,80 m ²

Celková výmera podlahovej plochy je 45,80 metrov štvorcových.

3. Nájomca bude nebytové priestory užívať ako kancelárske priestory.

Čl. III Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.02.2018 do 31.12.2018**.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. IV Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné určené podľa bodu 2. tohto článku.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za 1 meter štvorcový podlahovej plochy nebytového priestoru ročne vo výške :

- kancelárie č. 4 a č.6	96,00 €/m ² /rok (39,80 m ²)	3.820,80 € / rok
- pomerná časť WC a chodba	34,00 €/m ² /rok (6,00 m ²)	204,00 € / rok

Ročná výška nájomného je 4.024,80 €

slovom: štyritisícdvadsaťštyri eur a osemdesiat centov.

Štvrt'ročná výška nájomného je 1.006,20 €

slovom: jedentisícšesť eur a dvadsať centov.

3. Nájomné sa hradí štvrťročne vopred, a to najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka (t.j. do 15.1., 15.4. a 15.7) bezhotovostným spôsobom na číslo účtu uvedené v záhlaví zmluvy, pod variabilným symbolom č.
Peňažný záväzok sa považuje za splnený až po pripísaní platenej sumy na účet prenajímateľa.
Prvú splátku nájomného je nájomca povinný uhradiť do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to vo výške 670,80 €, ktorá predstavuje alikvotnú časť nájomného za 1. štvrťrok 2018 (za obdobie od 1.2.2018 do 31.3.2018).
4. V zmysle § 38 odsek 3 Zákona 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení zmien a doplnkov je nájomné od DPH oslobodené.
5. Nájomné nebude fakturované, zmluva nahrádza faktúru.
6. Nad rámec nájomného je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi náklady za opakovanú dodávku energií a služieb spojených s nájomom nebytového priestoru.
7. Náklady za opakované dodanie energií a služieb bude prenajímateľ fakturovať nasledovne:
 - a) Náklady za dodanie energií (elektrickej energie, plynu, tepla, studenej, teplej a zrážkovej vody) vyfakturuje prenajímateľ **zálohovo** do 15 dní po uplynutí príslušného štvrťroka.
 - b) Náklady za dodanie energií budú zúčtované na základe skutočne odobratých množstiev za príslušné obdobie a cien uvedených v daňových dokladoch od dodávateľov jednotlivých druhov energií po doručení vyúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých druhov energií za príslušné obdobie.
 - c) Náklady za dodanie služieb vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi **paušálnou sumu** do 15 dní 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 7. tohto článku 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 dodanie energií a služieb je potrebné uvádzať **variabilný symbol uvedený na faktúre**. Faktúry sa hradia na číslo účtu uvedené vo faktúre.
10. Ak nájomca neuhradí nájomné a náklady za dodanie energií a služieb spojených s nájomom v stanovenej výške a lehote splatnosti, je povinný platiť **úrok z omeškania** v zmysle § 517 ods.(2) Občianskeho zákonníka v platnom znení a Nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
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 jej základňu budú tvoriť skutočné náklady 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 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 prác umožniť a strpieť.
5. Prenajímateľ umožní nájomcovi (alebo jeho zamestnancom a zákazníkom) vstup do prenajatých priestorov cez samostatný vchod z Dostojevského radu.
6. Nájomca a jeho zamestnanci sú povinní užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka prenájomca.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, a to ani na svoj náklad, bez písomného súhlasu prenájomca.
9. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
10. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má prenájomca urobiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
12. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a náklady na energie a služby poskytované prenájomcom.
13. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. iných zariadeniach prenájomca.
14. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenájomca, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka alebo jeho zamestnancov, zákazníkov ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami, návštevami, zákazníkmi, ako aj inými osobami, v prenajatých priestoroch, po celú dobu nájmu.
16. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať Ubytovací poriadok ŠD.
17. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady udržiavať prenajaté priestory v súlade s normami platnými pre takýto typ prevádzky vrátane nariadení príslušných orgánov, resp. Slovenskej technickej univerzity (ďalej len „STU“).
18. Nájomca je povinný po ukončení nájmu všetky stavebné úpravy, vykonané so súhlasom prenájomca počas doby nájmu previesť do majetku STU ŠD Dobrovičova.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu v zmysle článku III bod 1. tejto zmluvy.

2. Pred jej uplynutím môžu zmluvné strany písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade jej podstatného porušenia zo strany nájomcu, za ktoré sa považuje:
 - a) nájomca mešká viac ako jeden a pol mesiaca s platením nájomného alebo nákladov za dodávku energií a služieb, alebo
 - b) nájomca nedodrží ustanovenia článku V. bodov 6, 8, 9 a 13 tejto zmluvy.V prípade okamžitého odstúpenia od tejto zmluvy môže prenajíateľ vypnúť elektrickú energiu, dodávku vody a zamedziť vstup do prenajatých priestorov.
4. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory vypratane, v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu. Ak nájomca túto povinnosť nesplní riadne a včas, je povinný uhradiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € (slovom: jedno sto eur) za každý i začatý týždeň omeškania až do dňa, kedy povinnosť splnil.
5. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.
6. V prípade, ak má nájomca záujem o predĺženie zmluvy, túto skutočnosť je povinný oznámiť prevádzkovému riaditeľovi ŠD najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

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 nákladov 0,1% z dlžnej sumy vrátane DPH) za každý deň omeškania.

Čl. VIII

Ostatné dojednania

1. V súlade s predpismi bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „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 osobnými ochrannými pracovnými

prostriedkami (ďalej len „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 č. 314/2001 Z. z. v platnom znení o ochrane pred požiarom prenajímateľ a nájomca sa dohodli na rozdelení plnenia povinnosti vyplývajúce z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne:

Nájomca je povinný plniť povinnosti právnických osôb /podnikajúcich fyzických osôb/ za účelom zabezpečenia ochrany pred požiarom /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 odporúčania na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
2. V zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v článku III. 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.
3. Túto zmluvu možno meniť iba formou vzostupne očíslovaných písomných dodatkov, podpísaných zodpovednými zástupcami oboch zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov 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 Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími príslušnými platnými právnymi predpismi SR.
5. Prípadné spory a nedorozumenia, ktoré vzniknú zo zmluvy, sa budú zmluvné strany snažiť riešiť predovšetkým formou dohody, ktorá musí mať písomnú formu a v prípade,

že sa zmluvné strany nedohodnú, budú sa riadiť slovenským právnym poriadkom a všetky spory z tejto zmluvy medzi zmluvnými stranami budú riešené príslušnými slovenskými súdmi.

6. 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.
7. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých nájomca dostane dve vyhotovenia a prenajímateľ štyri vyhotovenia.

V Bratislave

.....
za prenajímateľa

Ing. Dušan Faktor, PhD.
kvestor STU
Slovenská technická univerzita v Bratislave

.....
za nájomcu

Mgr. Monika Koreňčiová
konateľ
Malá scéna s.r.o.