

## Nájomná zmluva FCHPT STU č. 14/2018

uzatvára v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v znení neskorších predpisov 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,

§ 720 Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 17 a nasl. zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

medzi

### **Prenajíma tel:**

#### **Slovenská technická univerzita v Bratislave**

so sídlom: Vazovova 5, 812 43 Bratislava  
Právna forma: verejná vysoká škola zriadená na základe zákona č.131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov  
Štatutárny orgán: prof.h.c. prof. Ing. Robert Redhammer, PhD., rektor STU  
Oprávnený na podpísanie zmluvy: Ing. Dušan Faktor, PhD., kvestor STU  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Č. účtu: SK6681800000007000084015  
SWIFT: SPSRSKBAXXX  
IČO: 00397687  
DIČ: 2020845255  
IČ DPH: SK2020845255

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

### **Nájomca :**

#### **RadioLAN, spol. s r.o.**

Sídlo: Kuklovská 9, 841 05 Bratislava  
V zastúpení: Ing. Filip Križko - konateľ  
IČO: 35892641  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
Číslo účtu: 2620012335/1100  
Zapísaný v OR OS Ba I , oddiel : Sro, vložka číslo: 32392/B

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu len „**Zmluvné strany**“)

## **Článok I. Úvodné ustanovenia**

1. 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 Článku II. tejto Zmluvy Prenajímateľom na odplatné užívanie Nájomcovi.
2. Táto Zmluva je uzatvorená v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona 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 verejnoprávnych inštitúcií**“), § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“), § 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**“) a v zmysle súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

## **Článok II. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ touto Zmluvou odplatne prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a podmienok stanovených v tejto Zmluve dočasne nepotrebný nehnuteľný majetok vo vlastníctve Prenajímateľa, ktorý sa nachádza v objekte Fakulty chemickej a potravinárskej technológie v Bratislave na ulici Radlinského 9, so súpisným číslom 2101 postavenej na parc. č. 8134/22, ktorá je zapísaná na LV č. 1078 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava I, obec Bratislava – m. č. Staré mesto a katastrálne územie Staré mesto.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v novej budove:  
miestnosť č. 811 o výmere 26 m<sup>2</sup>,  
miestnosť č. 812 o výmere 34 m<sup>2</sup>.
3. Príslušenstvom nebytového priestoru je aj pomerná časť spoločných priestorov o výmere 11,7 m<sup>2</sup> (bližšie špecifikované v Prílohe č. 1 Zmluvy).
4. Zmluvné strany aplikujúc ustanovenie § 5 ods. 1 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov podpisom tejto Zmluvy potvrdzujú, že nebytové priestory Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi v technickom stave zodpovedajúcom ich doterajšiemu užívaniu. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy technický stav nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.

## **Článok III. Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti podľa aktuálneho výpisu z obchodného registra.
2. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činnosti, na ktoré si predmet nájmu prenajal.

3. Účel nájmu je možné meniť po dohode Zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto Zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

#### **Článok IV.**

##### **Doba nájmu**

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti v zmysle článku XI. bod 4 tejto zmluvy do 20.12.2018.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

#### **Článok V.**

##### **Nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom**

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**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **280,00 EUR**.
3. Nájomné sa platí vopred na účet Prenajímateľa s uvedením VS ..... a to najneskôr do 15. dňa odo dňa nadobudnutia platnosti zmluvy, bezhotovostným prevodom na číslo účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy. Peňažný záväzok za užívanie predmetu nájmu sa považuje za splnený až pripísaním celej hradenej čiastky na účet Prenajímateľa.

#### **Článok VI.**

##### **Práva a povinnosti Prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto Zmluvy a zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pravidelnú dodávku elektrickej energie a vody.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť v súlade s platným domovým poriadkom FCHPT vstup do predmetu nájmu osobám povereným Nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, vjazdu, či parkovaniu, toto povolenie zabezpečiť.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe Nájomcu bezodkladne informovať.

5. Prenajímateľ bude v súvislosti s poskytnutým nájomom uvedeným v tejto Zmluve zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, resp. iných špecializovaných oblastí.
6. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či Nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby Nájomcu s výnimkou ods. 4 tohto článku.
7. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo záloh za služby spojené s nájomom uplatní úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
8. Prenajímateľ je oprávnený mať náhradné kľúče od prenajatých priestorov k dispozícii počas celej doby trvania nájmu v počte dvoch kusov. Prenajímateľ je povinný chrániť náhradné kľúče pred ich krádežou alebo stratou, pričom v prípade takejto skutočnosti je povinný o nej bez zbytočného odkladu informovať Nájomcu a na vlastné náklady zabezpečiť výmenu zámku k predmetu nájmu a odovzdanie potrebného počtu vyhotovení nových kľúčov Nájomcovi.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odmietnuť vykonanie bežných údržbárskych prác v predmete nájmu, ak má Nájomca nedoplatok na nájomnom alebo na zálohových platbách za služby spojené s nájomom až do doby ich vyrovnania.
10. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch len so súhlasom Nájomcu, ak táto Zmluva neustanovuje inak. To neplatí, ak je Prenajímateľ 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.
11. Prenajímateľ prehlasuje, že si je vedomý toho, že všetky práva a povinnosti v súvislosti s vykonávaním činnosti uvedenej v čl. IV. tejto Zmluvy, plní Nájomca a v právnych vzťahoch s tretími osobami vystupuje samostatne.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti Nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu,
  - b) nahradiť Prenajímateľovi každú škodu, ktorá Prenajímateľovi vznikne na predmete nájmu zanedbaním povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy, ako aj za škodu na predmete nájmu spôsobenú z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov,
  - c) oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť Prenajímateľ a umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto, ako aj ohlasovacej povinnosti vznikla,
  - d) po skončení doby nájmu vrátiť protokolárnym odovzdaním predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,

- e) umožniť písomne povereným zamestnancom Prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly,
  - f) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu ochranu pred požiarom tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov sám na vlastné náklady, ako aj vykonávanie pravidelných kontrol elektrických zariadení v predmete nájmu okrem vykonávania pravidelných kontrol:
    - požiaro-technických zariadení (PHP, EPS, požiarne uzávery: klapky a dvere) a kontroly požiarneho vodovodu,
    - komínov,
    - bleskozvodov,
    - elektroinštalácií, ktoré zabezpečuje v plnom rozsahu Prenajímateľ;
  - g) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu bezpečnosť práce tak, ako to vyplýva zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov,
  - h) dodržiavať všetky platné právne predpisy, ktoré sa vzťahujú na činnosť vykonávanú v predmete nájmu,
  - i) prevádzkovať predmet nájmu tak, aby prevádzkovaná činnosť nenarušovala činnosť a chod Prenajímateľa alebo iných nájomcov v objekte.
2. Nájomca je povinný rešpektovať právo Prenajímateľa podľa čl. VI. ods. 6 a 8 tejto Zmluvy a poskytnúť Prenajímateľovi za týmto účelom primeranú súčinnosť. V prípade potreby výmeny zámku od predmetu nájmu je oprávnený ju vykonať len Prenajímateľ.
  3. Nájomca je povinný zabezpečiť bežnú údržbu predmetu nájmu a zároveň vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu (napríklad oprava vodovodných batérií, výmena svetelných zdrojov, výmena elektrických vypínačov, oprava nábytku – kuchynskej linky, maľovanie prevádzkových priestorov a iné) tak, aby bol v dobrom a prevádzkovateľnom stave. Nájomca je povinný v súlade s § 5 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, a to maximálne do výšky 260 eur na jednotlivú opravu. Ostatné opravy, údržbu a technický servis presahujúce sumu 260 eur na jednotlivú opravu ako aj opravy zabudovaných vecí (kúrenie, voda a pod.) vykonáva Prenajímateľ na vlastné náklady.
  4. Za čistotu a poriadok v predmete nájmu ako aj v príslušných priestoroch k nemu zodpovedá Nájomca.
  5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné a technické úpravy, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Prípadné stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny nebytových priestorov, ktoré vykoná Nájomca, nemiajú vlastnícke právo predmetu nájmu.
  6. Nájomca si môže na vlastné náklady predmet nájmu a zariadenie sa v ňom nachádzajúce poistiť.
  7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
  8. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
  9. Nájomca je povinný Prenajímateľa bezodkladne informovať o akomkoľvek pracovnom úraze alebo úraze, ku ktorému došlo v priestoroch predmetu nájmu.

10. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi každú škodu spôsobenú na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili, resp. by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu.
11. Nájomca sa zaväzuje v prípade porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 eur za každé porušenie zmluvnej povinnosti samostatne. Zmluvnú pokutu je Nájomca povinný uhradiť v lehote stanovenej v písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty.
12. Nájomca v prípade, že ho o to požiada Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť si meranie teplej a studenej vody a elektrickej energie.

### **Článok VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká:
  - a) dohodou,
  - b) výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán,
  - c) odstúpením od tejto Zmluvy,
  - d) spôsobom uvedenom v § 14 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. Účinnosť tejto Zmluvy na základe písomnej dohody Zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v tejto dohode. Pokiaľ bude účinnosť tejto Zmluvy ukončená dohodou, stanovenie spôsobu vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe tejto Zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať písomnou výpoveďou túto Zmluvu ak Nájomca:
  - a) užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
  - b) vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
  - c) o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
  - d) prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
  - e) napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
  - f) bez udania dôvodu.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať písomnou výpoveďou túto Zmluvu ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov,
  - d) bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Nájomca:
  - a) užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
  - b) opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto Zmluve, inú než je uvedené v ods. 3 tohto článku,
  - c) napriek výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane.

6. Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nezaniká povinnosť Zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto Zmluvy vznikli.

#### **Článok X. Ďalšie dojednania**

1. Nájomca prehlasuje, že v rozsahu vzťahujúcom sa na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bol Prenajímateľom oboznámený s vnútroorganizačnými normami a s povinnosťami Nájomcov z nich vyplývajúcich.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných alebo daňových údajov najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej Zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.

#### **Článok XI. Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmena tejto Zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán, a to vo forme očíslovaného dodatku.
3. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto Zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. Táto Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých Nájomca po podpise dostane dva rovnopisy a Prenajímateľ štyri rovnopisy.

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

V Bratislave dňa:

V Bratislave 15.11.2018

.....  
Ing. Dušan Faktor, PhD.

.....  
RNDr. Marek Petruška

kvestor STU

**Príloha č. 1**

**k zmluve o nájme nebytových priestorov**

**Špecifikácia predmetu nájmu**

a) Názov objektu: Nová budova FCHPT, Radlinského 9, Bratislava

<b>Objekt FCHPT</b>	<b>Označenie nebytového priestoru</b>	<b>Funkcia nebytového priestoru</b>	<b>Výmera prenajatých priestorov v m<sup>2</sup></b>	<b>Výmera spoločných priestorov v m<sup>2</sup></b>	<b>Výmera priestorov celkom v m<sup>2</sup></b>
Nová budova	Miestnosť č. 811	kancelária	26	5,07	31,07
Nová budova	Miestnosť č. 812	sklad	34	6,63	40,63