

## VEREJNÁ VÝZVA

Slovenská technická univerzita v Bratislave,  
Fakulta chemickej a potravinárskej technológie vyhlasuje  
Verejnú výzvu na uzatvorenie nájomnej zmluvy ( ďalej len „výzva“) za účelom prevádzkovania  
kaviarne cafe academica.

### ***Vyhlasovateľ výzvy:***

Slovenská technická univerzita v Bratislave  
Fakulta chemickej a potravinárskej technológie  
Radlinského 9  
812 37 Bratislava  
IČO: 00397687  
Kontaktná osoba: Ing Branislav Pastucha, PhD.  
e-mail: [branislav.pastucha@stuba.sk](mailto:branislav.pastucha@stuba.sk)  
telefón: 0903 704 600  
(ďalej len „vyhlasovateľ“ alebo „ FCHPT STU“)

***Dátum vyhlásenia verejnej výzvy: 15.4.2024***

### ***Predmet nájmu:***

Nebytové priestory a to priestor Kaviarne cafe academica s výmerou 129,38 m<sup>2</sup> a sklad s výmerou 13,50 m<sup>2</sup> . Uvedený nebytový priestor sa nachádza vo vestibule FCHPT STU.  
Predmetné priestory sú vo vlastníctve prenajímateľa nachádzajúce sa v katastrálnom území Staré mesto, Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor evidované na liste vlastníctva č. 1078 ako budova so súpisným číslom 2101, popis stavby Chemickotechnologická fakulta, postavená na pozemkoch parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parcelné čísla 8134/22 o výmere 9 088 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, 21739/16 o výmere 256 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, (právny vzťah k parcele je evidovaný na liste vlastníctva č. 8937) a 21739/312 , (právny vzťah k parcele je evidovaný na liste vlastníctva č. 8937) v administratívnej budove Fakulty chemickej a potravinárskej technológie Slovenskej technickej univerzity v Bratislave, adresa: Radlinského 9, Bratislava.

### ***Účel nájmu:***

Vykonávanie pohostinnej činnosti v pracovné dni od 7:00 – 18:00 hod v mesiacoch od 1.9. – 30.6. V období od 1.7. – 31.8. sa vyžaduje minimálna otváracia doba od 7:00 – 14:00 hod.

### ***Doba nájmu:***

Predpokladaný termín začiatku doby nájmu je **1.8.2024**. Tento termín je možné zmeniť na základe dohody vyhlasovateľa s úspešným uchádzačom. Doba nájmu je max. 5 rokov s možnosťou predĺženia o max. 5 rokov.

### ***Nájomné a úhrada za služby:***

Vyhlasovateľ ako verejnoprávna inštitúcia je v zmysle § 8 ods. 3 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 povinný dohodnúť v nájomnej zmluve také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste

obvykle prenecháva do nájmu na dohodnutý účel taká alebo porovnateľná nehnuteľnosť (ďalej len „obvyklé nájomné“).

Obvyklé nájomné je minimálne nájomné.

Druh nebytového priestoru	Prenajatá plocha v m <sup>2</sup>	Výška nájomného za 1m <sup>2</sup> /rok	Celkové nájomné za rok v eurách	Výška štvrťročnej splátky v eurách
kaviareň	129,38	60	7762,8	1940,7
skladové priestory	13,5	40	540	135
spoločné priestory	27,86	15	417,90	104,48
Spolu:	<b>170,74</b>		<b>8720,70</b>	<b>2180,18</b>

Obvyklé nájomné je stanovené vo výške **8 720,70 € bez DPH** (slovom: osemtisícšesťsto dvadsať eur sedemdesiat centov) **ročne**.

Nájom je v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty oslobodený od DPH.

Vyhlasovateľ - prenajímateľ má právo každoročne upraviť výšku nájomného o percento oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka. Výška nájomného podľa prvej vety sa neupraví v prípade deflácie alebo nulovej hodnoty inflácie. Novú výšku nájomného oznámi vyhlasovateľ uchádzačovi - nájomcovi písomne.

Nad rámec nájomného bude úspešný uchádzač – nájomca zaviazaný hradiť FCHPT STU úhradu za služby a dodávku energií spojené s nájomom:

Položka	Jednotkový náklad eur/ na m <sup>2</sup> , resp. zamestnanca	Merná jednotka	Výmery v m <sup>2</sup> , resp. počet zamestnancov	Ročná zálohová platba v eurách
vodné a stočné		podružné meranie	0,00	0,00
recepčné služby	1,93	celková plocha nájmu	170,74	329,53
likvidácia a odvoz kom. odpadu	0,41	celková plocha nájmu	170,74	70,00
poplatok za zrážkovú vodu	0,30	celková plocha nájmu	170,74	51,22
servisné a revízne služby	4,85	celková plocha nájmu	170,74	828,09
deratizácia, čistenie kanalizácie a pod.	0,04	celková plocha nájmu	170,74	6,83
obsluha vykurovania	0,25	celková plocha nájmu	170,74	42,69
umývanie spoločných priestorov	7,82	plocha spol. priestorov	27,86	217,87
vykurovanie spoločných priestorov	16,00	plocha spol. priestorov	27,86	445,76
vykurovanie prenajatých priestorov	16,00	plocha prenajatých priestorov	142,88	2286,08
teplá voda		podružné meranie	170,74	0,00
spotreba el. energie prenajatých priestorov		podružné meranie	142,88	0,00
spotreba el. energie spoločných priestorov	1,00	plocha prenajatých priestorov	24,79	24,79
Spolu:				<b>4302,85</b>

Vyhlasovateľ - prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky za služby spojené s nájmom podľa skutočnej spotreby nájomcom a skutočných nákladov za poskytnuté služby do 30 dní od doručenia zúčtovacej faktúry od dodávateľa služieb, najneskôr do 30. júna kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý spotreba vznikla. Prípadný nedoplatok za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je uchádzač - nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je vyhlasovateľ povinný vrátiť nájomcovi bezodkladne, najneskôr do 31. júla kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý preplatok vznikol.

#### ***Investícia do technického zhodnotenia:***

Nakoľko sú priestory zrekonštruované, vyhlasovateľ súhlasí s technickým zhodnotením daných priestorov, avšak na náklady nájomcu bez akýchkoľvek nárokov na účet prenajímateľa. Priestory sú zrekonštruované, plne vybavené a akékoľvek úpravy, alebo doplnenie je možné realizovať na ťarchu nájomcu so súhlasom vyhlasovateľa.

#### ***Náležitosti nájomnej zmluvy, na ktorých vyhlasovateľ trvá:***

Náležitosti nájomnej zmluvy, na ktorých vyhlasovať trvá sú uvedené v prílohe tejto výzvy. Na základe dohody vyhlasovateľa s úspešným uchádzačom je možné v nájomnej zmluve dohodnúť ustanovenia aj nad rámec uvedených náležitostí.

#### ***Ponuka na uzatvorenie nájomnej zmluvy musí obsahovať nasledovné náležitosti:***

- kontaktné údaje uchádzača v rozsahu: obchodné meno/názov, sídlo, IČO (v prípade, ak je uchádzačom právnická osoba), titul, meno, priezvisko, adresa trvalého pobytu, dátum narodenia (v prípade, ak je uchádzačom fyzická osoba), kontaktné údaje: e-mail, telefón,
- výslovný súhlas s náležitosťami nájomnej zmluvy, na ktorých vyhlasovať trvá uvedenými v prílohe tejto výzvy,
- doklad o oprávnení poskytovať služby spojené s prenájmom (Výpis z obchodného registra, Výpis zo živnostenského registra)
- návrh výšky nájomného,
- ponuku predávaného sortimentu, na ktorý sa bude prihliadať pri výbere záujemcu. Sortiment predávaného tovaru nemôže obsahovať tabakové výrobky, alkohol a ani iné omamné látky.

#### ***Spôsob a termín predkladania ponúk na uzatvorenie nájomnej zmluvy:***

Ponuka na uzatvorenie nájomnej zmluvy (ďalej len „ponuka“) so všetkými náležitosťami musí byť vyhotovená v písomnej forme v slovenskom jazyku. Uchádzač môže predložiť iba jednu ponuku. Ponuka musí byť podpísaná uchádzačom. Ponuku je potrebné doručiť v zalepenej obálke s výrazným označením:

***„Ponuka na uzatvorenie nájomnej zmluvy – neotvárať“***  
***Kaviareň cafe academica***

a to najneskôr **do 20.05.2024 do 11:00 hod.** na adresu: FCHPT STU, Ing. Tatiana Tarová, Radlinského 9, 812 37 poštou alebo osobne Ing. Tatiane Tarovej v pracovné dni v čase od 7:00 do 11:30 a 13:00 do 14:00 hod., tel.: 0918 674 637. Uchádzač je povinný na zadnej strane zalepenej obálky s ponukou uviesť svoju úplnú adresu. Predloženú ponuku nemožno vziať späť.

***Vyhodnotenie ponúk, termín a spôsob vyhlásenia výsledkov výzvy:***

Kritériami pre výber najvhodnejšej ponuky sú najvyššia navrhnutá výška nájomného a pri rovnosti výšky nájomného následne rozhoduje sortiment ponúkaného tovaru.

Vyhodnotenie ponúk sa uskutoční komisionálne na FCHPT STU dňa **22.05.2024 o 10:00 hod.**, ktoré je neverejné.

Výzva končí prijatím alebo neprijatím najvýhodnejšej ponuky.

Vyhlasovateľ oznámi výsledky výzvy každému z uchádzačov písomne listom odovzdaným pošte na doručenie najneskôr dňa **29.05.2024**.

***Obhliadka predmetu nájmu:***

Obhliadku predmetu nájmu je možné vykonať na základe telefonického dohovoru s **Ing. Branislav Pastucha, PhD, na telefónnom čísle: 0903/704600** v pracovných dňoch odo dňa vyhlásenia výzvy do dňa, ktorý je pred termínom predkladania ponúk v čase od 8:00 hod do 14:00 hod.

***Práva vyhradené vyhlasovateľom:***

Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo:

- a) odmietnuť všetky predložené ponuky,
- b) výzvu zrušiť,
- c) pri formálnych nedostatkoch ponuky, ktoré nemenia jej obsah, vyzvať uchádzača na doplnenie a vykonanie opravy (najmä zrejmé chyby v písaní a počítaní),
- d) predĺžiť lehotu na výber najvýhodnejšej ponuky,
- e) zmeniť podmienky výzvy.

**Platné uzatvorenie zmluvy je podmienené súhlasom Akademického senátu FCHPT STU a správnej rady STU.**

Príloha:

Náležitosti nájomnej zmluvy, na ktorých vyhlasovateľ trvá

V Bratislave, dňa 11.4.2024

.....  
prof. Ing. Anton Gatial, DrSc.  
Dekan FCHPT STU

**Návrh - Nájomná zmluva FCHPT STU č. .... /2024  
č..... /2024 R-STU**

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

S predchádzajúcim písomným súhlasom Akademického senátu STU v zmysle § 12 ods. 2 a § 13 ods. 1 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 uznesením č. ...., zo dňa .....

---

**Prenajímateľ:**

**Slovenská technická univerzita v Bratislave**

Vazovova 5, 812 43 Bratislava

Štatutárny zástupca: Dr.h.c., prof.h.c., prof.Dr.Ing. Oliver Moravčík, rektor STU

Oprávnený na podpísanie zmluvy: doc. Ing. Mikuláš Bittera, PhD.

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

Číslo účtu: 7000084015/8180

IBAN: SK 66 8180 0000 0070 0008 4015

SWIFT: SPSRSKBA

IČO: 00397687

DIČ: 2020845255

IČ DPH: SK2020845255

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

**Nájomca:**

Názov:

so sídlom:

V zastúpení:

IČO:

IČO DPH:

Bankové spojenie:

IBAN:

Č. účtu:

Zapísaný v OR OS ..... oddiel Sro , vložka číslo: .....

(ďalej len „**Nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „**zmluvné strany**“)  
**zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)**

## **Článok I.**

### **Úvodné ustanovenia**

1. Účelom tejto zmluvy 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. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ do užívania nájomcovi dočasne nepotrebný nehnuteľný majetok vo vlastníctve prenajímateľa, ktorý sa nachádza v novej budove Fakulty chemickej a potravinárskej technológie Slovenskej technickej univerzity v Bratislave na ulici Radlinského 9 v Bratislave, LV č. 1078, katastrálne územie Staré mesto, parcelné číslo 8134/1, súpisné číslo 2101, konkrétne nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí v predmetnej nehnuteľnosti, priestor na kaviareň o výmere 129,38 m<sup>2</sup>, skladový priestor o výmere 13,50 m<sup>2</sup>. Príslušenstvom nebytového priestoru sú spoločné priestory o výmere 27,86 m<sup>2</sup> (Príloha č. 1 tejto zmluvy). Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je **170,74 m<sup>2</sup>**.
2. Zmluvné strany aplikujú 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 prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom vykonávania pohostinských a reštauračných činností, ktoré má nájomca zapísané v príslušnom obchodnom registri ako svoj predmet podnikania, podľa a v súlade s právnymi predpismi upravujúcimi uvedenú činnosť.
2. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, 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**

Nájom sa uzatvára na dobu určitú od **01.08.2024 do 31.07.2029**.

**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 nájmomnom vo výške:
  - a) priestory kaviarne: ..... € / m<sup>2</sup> x 129,38 m<sup>2</sup> = ..... €/rok (slovom: .....) )
  - b) skladové priestory: ..... € / m<sup>2</sup> x 13,50 m<sup>2</sup> = ..... €/rok (slovom.....)
  - c) spoločné priestory: ..... € / m<sup>2</sup> x 27,86 m<sup>2</sup> = ..... €/rok (slovom.....)
3. Nájomné sa platí vopred štvrtročne na účet prenajímateľa s uvedením VS..... vo výške ..... Eur / štvrtrok. Po prvý krát je nájomné splatné k 15.08.2024 vo výške ..... Eur. Nájomné sa považuje za uhradené v lehote splatnosti, ak je v celom rozsahu pripísané na účet prenajímateľa v lehote splatnosti.
4. Nad rámec nájmomného uhradí nájomca úhradu za dodávku energií a služieb spojených s nájmom: dodávku elektrickej energie, plynu, vody, tepla a teplú vodu, stočné a ostatné prevádzkové náklady a služby spojené s nájmom:
  - a) Náklady za dodávku energií a poskytnutie služieb budú zálohovo fakturované nájomcovi do 15. dňa 1. mesiaca daného štvrtroka a to v súlade s § 19 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani s pridanej hodnoty v znení zmien a doplnení, ako opakované plnenie. Splatnosť zálohových faktúr je 14 kalendárnych dní. Výška zálohových platieb bude vypočítaná ako aritmetický priemer z platieb za uplynulý kalendárny rok.
  - b) Prenajímateľ (fakulta), vyhotoví po uplynutí roka, najneskôr do 20 dní zúčtovaciu faktúru. Splatnosť nedoplatku zo zúčtovacej faktúry je 14 kalendárnych dní odo dňa vyhotovenia faktúry. Prípadný preplatok bude nájomcovi vrátený formou zápočtu, t. j. odpočtom z prvej nasledujúcej zálohovej faktúry po vyúčtovaní štvrtroka. Pri úhrade faktúry nájomca je povinný uviesť VS - číslo vystavenej faktúry.
5. Prenajímateľ má právo každoročne upraviť výšku nájmomného o percento oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka. Výška nájmomného podľa prvej vety sa neupraví v prípade deflácie alebo nulovej hodnoty inflácie. Novú výšku nájmomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo jednostranne upraviť nájomné aj v prípade, ak Akademický senát STU, alebo Správna rada STU schváli v rámci svojich kompetencií nové sadzby nájmomného. Novú výšku nájmomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
7. Ak dôjde k zvýšeniu výšky nájmomného podľa ods. 5 a 6 tohto článku, nájomca je povinný vyrovnať rozdiel medzi prípadným zvýšeným nájmomným a realizovanou platbou nájmomného v najbližšej nasledujúcej platbe nájmomného. Ak dôjde k zníženiu výšky nájmomného podľa ods. 5 a 6 tohto článku, nájomca uhradí najbližšiu nasledujúcu platbu nájmomného zníženú o sumu, o ktorú uhradil na nájmomnom viac v porovnaní s novou výškou nájmomného.
8. Zmluvné strany sa ďalej v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na cene služieb spojených s nájmom a spôsobe ich platenia a splatnosti. Cena služieb spojených s nájmom je špecifikovaná v Prílohe č. 3. Služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhrádzať zálohovo štvrtročne vždy do 14. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
9. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku preddavkov za služby spojené s nájmom v prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
10. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky za služby spojené s nájmom podľa skutočnej spotreby nájomcom do 30 dní od doručenia zúčtovacej faktúry od dodávateľa služieb, najneskôr do 30. júna kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý spotreba vznikla. Prípadný nedoplatok za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok za poskytovanie služieb

spojených s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bezodkladne, najneskôr do 31. júla kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý preplatok vznikol.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania platby nájomného alebo zálohy za služby spojené s nájmom môže prenajímateľ požadovať za každý deň omeškania aj úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného alebo dlžnej sumy preddavkov za služby spojené s nájmom vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

## 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 nájmom 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 nájmom 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:
  - a) zmeniť výšku nájomného a cenu služieb spojených s nájmom v súvislosti so zmenou právnych predpisov, na základe ktorých sa určuje,
  - b) každý rok upraviť výšku nájmu podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom SR.
10. 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 nájmom až do doby ich vyrovnania.
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) protokolárne prevziať predmet nájmu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o tento tak, aby na ňom nevznikla škoda, v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikne,
  - b) platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s nájmom v dohodnutých termínoch splatnosti,
  - c) chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu,
  - d) 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,
  - e) 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,
  - f) po skončení doby nájmu vrátiť protokolárnym odovzdaním predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
  - g) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly,
  - h) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu ochranu pred požiarmi tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov sám na vlastné náklady, ako aj vykonávanie pravidelných kontrol elektrických zariadení v predmete nájmu okrem vykonávania pravidelných kontrol:
    - požiarno-technických zariadení (PHP, EPS, požiarno uzávery: klapky a dvere) a kontroly požiarnych vodovodov,
    - komínov,
    - bleskozvodov,
    - elektroinštalácií, ktoré zabezpečuje v plnom rozsahu prenajímateľ;
  - i) 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,
  - j) dodržiavať všetky platné právne predpisy, ktoré sa vzťahujú na činnosť vykonávanú v predmete nájmu,
  - k) 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. VII. 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 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.
6. Stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Prípadné stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny nebytových priestorov, ktoré vykoná nájomca, nemenia vlastnícke právo predmetu nájmu.
7. Nájomca si môže na vlastné náklady predmet nájmu a zariadenie sa v ňom nachádzajúce poistiť.
8. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky len so súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
10. Nájomca je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať o akomkoľvek pracovnom úraze alebo úraze, ku ktorému došlo v priestoroch predmetu nájmu.
11. 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.
12. 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.
13. 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.**

##### **Odobzanie a prevzatie predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu. Predmetom protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu je aj vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca je povinný k dátumu ukončenia nájomného vzťahu predmet nájmu uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi.

#### **Článok IX.**

##### **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.
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. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa ods. 4 tohto článku a nájomca podľa ods. 5 tohto článku.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať 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 alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
  - d) prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
  - e) napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
  - f) bez udania dôvodu.
5. Nájomca môže písomne vypovedať 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,
  - d) bez udania dôvodu.
6. Výpovedná lehota pri výpovedi podľa ods. 4 a 5 tohto článku je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
7. 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. 4 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.
8. 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, 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. Prenajímateľ je povinnou osobou podľa § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 211/2000 Z. z.“) a táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona č. 211/2000 Z. z.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia Centrálnom registri zmlúv Slovenskej republiky.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
7. 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.
8. Táto zmluva bola zverejnená dňa .....2024.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bratislave dňa:

V .....

.....  
doc. Ing. Mikuláš Bittera, PhD.  
kvestor STU

.....

**Príloha č. 1**  
**k zmluve o nájme nebytových priestorov**  
**Špecifikácia predmetu nájmu**

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

Objekt FCHPT	Podlažie	Funkcia nebytového priestoru	Výmera prenajatých priestorov v m <sup>2</sup>	Výmera spoločných priestorov v m <sup>2</sup>	Výmera priestorov celkom v m <sup>2</sup>
Nová budova	Prízemie	kaviareň	129,38	25,23	154,61
Nová budova	Prízemie	skladové priestory	13,5	2,63	16,13
Nová budova	Prízemie	spoločné priestory	27,86	5,43	33,29

**Príloha č. 2**  
**k zmluve o nájme nebytových priestorov**  
**Špecifikácia výšky nájomného**

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

Druh nebytového priestoru	Prenajatá plocha v m <sup>2</sup>	Výška nájomného za 1m <sup>2</sup> /rok	Celkové nájomné za rok v eurách	Výška štvrtročnej splátky v eurách
kaviareň	129,38			
skladové priestory	13,5			
spoločné priestory	27,86			
Spolu:	<b>170,74</b>			

Poznámka:

Výška nájomného je určená v súlade so Smernicou rektora č. 9/2013 - SR Nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Slovenskej technickej univerzity v Bratislave v znení neskorších dodatkov

**Príloha č. 3**  
**k zmluve o nájme nebytových priestorov**  
**Špecifikácia výšky zálohových platieb (preddavkov) za spotrebu energií a za služby spojené**  
**s nájmom**

**Zálohové platby platné od 01.01.2024**

Názov objektu: Nová budova FCHPT, Radlinského 9, Bratislava

Nájomca	
Dátum vzniku nájomného vzťahu	01.08.2024
prenajatá plocha v m2	170,74
z toho verejné priestory	27,86
počet zamestnancov	2,00

Položka	Jednotkový náklad eur/ na m2, resp. zamestnanca	Merná jednotka	Výmery v m2, resp. počet zamestnancov	Ročná zálohová platba v eurách
vodné a stočné		podružné meranie	0,00	0,00
recepčné služby	1,93	celková plocha nájmu	170,74	329,53
likvidácia a odvoz kom. odpadu	0,41	celková plocha nájmu	170,74	70,00
poplatok za zrážkovú vodu	0,30	celková plocha nájmu	170,74	51,22
servisné a revízne služby	4,85	celková plocha nájmu	170,74	828,09
deratizácia, čistenie kanalizácie a pod.	0,04	celková plocha nájmu	170,74	6,83
obsluha vykurovania	0,25	celková plocha nájmu	170,74	42,69
umývanie spoločných priestorov	7,82	plocha spol. priestorov	27,86	217,87
vykurovanie spoločných priestorov	16,00	plocha spol. priestorov	27,86	445,76
vykurovanie prenajatých priestorov	16,00	plocha prenajatých priestorov	142,88	2286,08
teplá voda		podružné meranie	0,00	0,00
spotreba el. energie prenajatých priestorov		podružné meranie	0,00	0,00
spotreba el. energie spoločných priestorov	1,00	plocha prenajatých priestorov	24,79	24,79
<b>Spolu:</b>				<b>4302,85</b>