**Príloha č. 2**

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

# č. ....

uzavretá medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:**

Názov: **Slovenská technická univerzita v Bratislave**

Sídlo: Vazovova 5, 812 43 Bratislava

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

Súčasť bez právnej subjektivity: **Materiálovotechnologická fakulta Slovenskej technickej univerzity v Bratislave so sídlom v Trnave** (ďalej len „MTF STU“)

Adresa: Ulica Jána Bottu č. 2781/25, 917 24 Trnava

Zastúpenie: prof. Ing. Miloš Čambál, CSc., dekan

Oprávnený na podpis zmluvy: doc. Ing. [Mikuláš Bittera, PhD.](https://www.stuba.sk/sk/stu/akademicke-a-samospravne-organy/vedenie-stu/kvestor-1.html?page_id=16438), kvestor STU

IČO: 00397687

DIČ : 2020845255

IČ DPH: SK2020845255

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK22 8180 0000 0070 0008 1412

Právna forma: verejnoprávna inštitúcia zriadená ako verejná vysoká škola podľa zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca: ....**

Názov:

Sídlo:

Zastúpenie:

IČO:

DIČ :

IČ DPH:

Bankové spojenie:

IBAN:

Právna forma:

(ďalej len „nájomca“)

uzatvorili podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom

znení túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**zmluva**“)

**Preambula**

Účelom uzatvorenia tejto zmluvy je potreba prenájmu nehnuteľnosti nachádzajúcej sa vo vlastníctve Slovenská technická univerzita v Bratislave resp. Materiálovotechnologická fakulta Slovenskej technickej univerzity v Bratislave so sídlom v Trnave v zmysle 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 a.z. a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

**Článok I.**

**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory spolu o výmere 10 m2 nachádzajúce sa:
   * 1. v budove „T“ areálu MTF STU, zapísanej na LV č. 4447, okres Trnava, mesto Trnava, katastrálne územie Trnava, na adrese: Ulica Jána Bottu č. 2781/25, 917 24 Trnava, parcela č. 1485/3 a 1482,
     2. v budove „ŠDaJ“ areálu MTF STU, zapísanej na LV č. 4447, okres Trnava, mesto Trnava, katastrálne územie Trnava, na adrese: Ulica Jána Bottu č. 7455, 917 24 Trnava, parcela č. 1486/1,
     3. v budove „T 02“ areálu MTF STU, zapísanej na LV č. 4447, okres Trnava, mesto Trnava, katastrálne územie Trnava, na adrese: Ulica Jána Bottu č. 8858, 917 24 Trnava, parcela č. 1485/5,
     4. v budove „ľahké laboratóriá“ areálu MTF STU, zapísanej na LV č. 4447, okres Trnava, mesto Trnava, katastrálne územie Trnava, na adrese: Ulica Jána Bottu č. 8868, 917 24 Trnava, parcela č. 1484/19,
     5. v budove „ťažké laboratóriá“ areálu MTF STU, zapísanej na LV č. 4447, okres Trnava, mesto Trnava, katastrálne územie Trnava, na adrese: Ulica Jána Bottu č. 7865, 917 24 Trnava, parcela č. 1484/3.

(ďalej len „**nebytové priestory**“).

**Článok II.**

**Účel zmluvy**

1. Účelom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov podľa bodu 1 Článku I tejto zmluvy, v ktorých budú umiestnené a riadne prevádzkované automaty na teplé nápoje (ďalej len „**kávomaty**“) v počte (slovom: šesť) kusov, automaty na predaj kusových potravinových výrobkov (ďalej len „**automaty**“) v počte 4 (slovom: štyri) kusy. Nebytové priestory podľa bodu 1 článku I tejto zmluvy, v ktorých budú umiestnené a riadne prevádzkované automaty na pitnú vodu s filtrom (v počte 5 (slovom päť)) a kávovar (v počte 1 (slovom jeden)) nie sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Kávomaty a automaty podľa bodu 1 tohto článku budú umiestnené v nasledujúcich nebytových priestoroch:
   1. automat na teplé nápoje – bud. „T02“
   2. automat na teplé nápoje – bud. „T“
   3. automat na teplé nápoje – bud. „T“
   4. automat na teplé nápoje – bud. „ŤL“
   5. automat na teplé nápoje – bud. „Internát“
   6. automat na teplé nápoje – bud. „Internát“
   7. automat na kusový predaj potravinových výrobkov – bud. „T“
   8. automat na kusový predaj potravinových výrobkov – bud. „T“
   9. automat na kusový predaj potravinových výrobkov – bud. „Internát“
   10. automat na kusový predaj potravinových výrobkov – bud. „Internát“
   11. automat na pitnú vodu s filtrom – bud. „T“
   12. automat na pitnú vodu s filtrom – bud. „T“
   13. automat na pitnú vodu s filtrom – bud. „ŤL“
   14. automat na pitnú vodu s filtrom – bud. „T02“
   15. automat na pitnú vodu s filtrom – bud. „ĽL“
   16. automat na pitnú vodu s filtrom – bud. „105“
   17. kávovar – sekretariát dekana.
3. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory v súlade a za podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na zmluvné užívanie a v takom ho preberá do užívania.
5. Nájomca prehlasuje, že sa riadne oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu.
6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu, uvedený v bode 1 článku I. tejto zmluvy v spojení s bodom 2 tohto článku na účel: prevádzkovanie kávomatov v počte 6 kusov a automatov v počte 4 kusy, automat na pitnú vodu s filtrom v počte 5 (slovom päť) a kávovar v počte 1 (slovom jeden)v súlade s predmetom činnosti, uvedenom v obchodnom registri.
7. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že splnil všetky právne predpoklady na podnikanie podľa tejto zmluvy a boli mu vydané všetky povolenia, ktoré sú potrebné k prevádzkovaniu jeho podnikateľskej činnosti v predmete nájmu.

**Článok III.**

**Doba nájmu**

1. Nájom je dohodnutý na dobu 2 roky.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi vyhotoví prenajímateľ Odovzdávací protokol (ďalej len „**Odovzdávací protokol**“), ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. Prípadné zistené vady alebo závady na predmete nájmu, uvedené v Odovzdávacom protokole, budú odstránené zmluvnými stranami v dohodnutej lehote.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca začal užívať predmet nájmu po podpísaní tejto zmluvy a Odovzdávacom protokole.

**Článok IV.**

**Nájomné**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške ......... EUR (slovom: .... eur) bez DPH za 1 kus automatu za 1 kalendárny mesiac, čo pri celkovom počte 10 kusov kávomatov a automatov predstavuje cenu za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške .... EUR (slovom: ............................................ eur) bez DPH/mesačne, čo predstavuje ročný nájom .... EUR (slovom: .... eur), pričom k cene nájmu sa pripočítava DPH podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“).
2. Prevádzkové náklady ako sú elektrická energia, vodné, stočné, kúrenie, upratovanie, likvidácia odpadu a prípadne ostatné poplatky priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu, sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom podľa bodu 1 tohto článku.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za predmet nájmu mesačne na základe faktúry prenajímateľa na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.
4. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením úhrad podľa bodu 1. tohto článku, je prenajímateľ oprávnený nájomcovi vyúčtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Ak sa nájomné alebo samotný predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny súvisiacich právnych noriem alebo prijatím nových súvisiacich právnych predpisov SR, takáto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu nájomcu a ten sa zaväzuje ju uhradiť v stanovených lehotách.
6. Nájomca si vyhradzuje právo upraviť cenu za prenájom nebytových priestorov a uhrádzanie všetkých nákladov na služby spojené s prevádzkou automatov a to na základe preukázateľného zvýšenia cien elektrickej energie s prihliadnutím na údaje Štatistického úradu Slovenskej republiky.

**Článok V.**

**Splatnosť a spôsob úhrady nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť dojednané nájomné, v zmysle článku IV tejto zmluvy, mesačne vždy k dátumu uvedenému na faktúre ako dátum splatnosti, najneskôr však k 30. príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy v celkovej výške ... EUR, vrátane DPH. Za deň zaplatenia je považovaný deň pripísania čiastky na účet prenajímateľa.

1. Prvá platba nájomného v celkovej výške ... EUR (slovom: .... eur) bude zaplatená na účet prenajímateľa do ................., a to za prvý mesiac trvania nájmu.

**Článok VI.**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

**1. Prenajímateľ:**

1. je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa Čl. II tejto zmluvy,
2. je povinný informovať nájomcu vopred o svojich aktivitách, ktoré by mohli narušiť riadne užívanie prenajatých priestorov,
3. odstrániť vady, oznámené nájomcom, resp. iné zistené vady tak, aby nájomca nebol neprimeranú dobu obmedzovaný vo výkone svojich práv,
4. prenajímateľ alebo poverený správca budov, energetik, referent BOZP majú právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca využíva predmet nájmu počas trvania tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami zmluvy, dodržiava bezpečnostné a protipožiarne predpisy ako aj ostatné všeobecne záväzné nariadenia a právne predpisy platné na území SR,
5. nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu na kávomatoch alebo automatoch,
6. nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom,
7. je oprávnený v zmysle platnej úpravy SR uplatniť si záložné právo k hnuteľným veciam nájomcu, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi na zabezpečenie nájomného alebo prevádzkových nákladov, ktoré v zmysle tejto Zmluvy neboli nájomcom uhradené. Súčasne má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi zádržné právo k hnuteľným veciam nájomcu, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi na zabezpečenie jeho splatnej pohľadávky, titulom neuhradeného nájomného alebo prevádzkových nákladov až do jej uspokojenia.

**2. Nájomca:**

1. je povinný platiť riadne a včas nájomné,
2. je povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenajímateľa.

Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i na majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo tretie osoby, ktorým nájomca umožnil prístup a vstup do predmetu nájmu. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu nájmu,

1. si nebude uplatňovať po celú dobu trvania nájmu náhradu škody u prenajímateľa a to pre prípad poškodenia, zničenia, straty alebo odcudzenia jeho majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu,
2. sa zaväzuje dodržiavať všetky bezpečnostné a preventívne požiarno-ochranné predpisy, záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy, hygienické predpisy a normy ako i zásady zabezpečenia vonkajšej a vnútornej ochrany budovy a zariadení,
3. v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, zabezpečuje nájomca sám protipožiarnu ochranu v zmysle platných predpisov (Zákon č. 314/2001 Z. z. a vyhláška č. 121/2002 Z. z. v platnom znení) tak, aby nespôsobil škodu sebe ani prenajímateľovi. Za škody vzniknuté nedodržaním vyššie uvedeného, zodpovedá nájomca prenajímateľovi, prípadne tretím osobám,
4. môže vykonať stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, a to len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať,
5. nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu tretej osobe) tretím osobám. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou okamžitého vypovedania tejto zmluvy prenajímateľom. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce tak, aby predmet nájmu bol počas doby nájmu udržiavaný v prevádzkyschopnom stave, nedochádzalo k jeho znehodnocovaniu, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo tretími osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu,
6. je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, zastúpeného správcom nehnuteľnosti, potrebu väčších opráv na predmete nájmu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za prípadnú škodu, ktorá vznikla z tohto titulu a pre takýto prípad sa nepoužijú ustanovenia zmluvy týkajúce sa nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu,
7. zaväzuje sa poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a iných stavebných úprav kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy a znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením si takejto súčinnosti,
8. nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu neodstráni v predmete nájmu vadu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa) alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnené písomne u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 6 mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim,
9. zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných technických zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si jeho písomný súhlas,
10. je povinný zložiť u prenajímateľa kauciu vo výške trojmesačného nájomného .... EUR vrátane platnej DPH, t. j. celkom .... EUR (....... EUR nájomné + ... EUR DPH 20%) v dohodnutej lehote najneskôr do ... 20.... na účet prenajímateľa. Kaucia je určená na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok aj s príslušenstvom, ktoré vznikli prenajímateľovi voči nájomcovi z titulu plnenia tejto zmluvy, a to počas celej doby trvania nájmu.

V prípade, že nájomca nesplní včas svoje splatné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ich splní čiastočne, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej kaucie a to do výšky peňažného záväzku nájomcu, s ktorým je v omeškaní. Použitie kaucie oznámi prenajímateľ nájomcovi a súčasne ho vyzve, aby v lehote do 5 dní po obdržaní tejto výzvy doplatil kauciu do dohodnutej výšky. Nevyčerpanú kauciu alebo jej zostatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 5 dní po skončení platnosti tejto zmluvy,

1. berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka, neprevzatá nájomcom v odbernej lehote. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľovi,
2. je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi akékoľvek zmeny, týkajúce sa sídla podnikania, zmena majiteľa, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.,
3. ak bez písomného súhlasu prenajímateľa zhodnotil predmet nájmu stavebnou alebo inou zmenou, nie je nájomca oprávnený, ani po ukončení nájmu požadovať úhradu nákladov s tým spojených od prenajímateľa,
4. ak bez písomného súhlasu prenajímateľa vykoná zmeny na predmete nájmu, je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonaných zmien hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený okamžite vypovedať Zmluvu a takéto konanie nájomcu sa považuje za hrubé porušenie tejto Zmluvy podľa bodu 5 písm. g) článku VII. tejto zmluvy,
5. za účelom riadneho plnenia predmetu a účelu tejto zmluvy je nájomca povinný a zaväzuje sa umiestniť' do predmetu nájmu a do prevádzky výlučne kávomaty a automaty, ktoré spĺňajú najmodernejšie technické štandardy. Tieto musia byt' bezporuchové, priestorovo úsporné, s minimálnou vonkajšou hlučnosťou, nové. Servis a opravy musia byt' zabezpečené max. do 2 hod. od nahlásenia poruchy, v čase do 16,00 hod. v pracovné dni, poruchy nahlásené po pracovnej dobe budú odstránené nasledujúci deň do 8,00 hod.

Všetky zariadenia musia byť viditeľne označené obchodným názvom nájomcu a miestom podnikania, s uvedením telefónneho čísla pre oznámenie poruchy. Pri príprave produktov v automatoch alebo kávomatoch musia byť používané certifikované ingrediencie. Nájomca zodpovedá a je povinný zabezpečiť na vlastné náklady dôkladnú očistu a hygienickú nezávadnosť funkčných častí automatov alebo kávomatov a vnútorných priestorov pre zamedzenie výskytu baktérií, plesní a hmyzu.

1. je pri nakladaní s odpadmi povinný dodržiavať zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zároveň interné predpisy prenajímateľa (predovšetkým povinnosti výrobcu obalov). Prenajímateľ zašle bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy nájomcovi jeho interné predpisy regulujúce oblasť ochrany životného prostredia; v blízkosti automatov, prípadne priamo na automate uvedie informáciu, do ktorej nádoby v rámci triedeného zberu sa má použitý kelímok z automatu odhodiť  (plast, papier, zmesový komunálny odpad).
2. je povinný na svoje náklady v pravidelných, najviac dvojtýždňových intervaloch čistiť priestory za a pod kávomatmi a automatmi.

**Článok VII. Sankcie**

1. Prenajímateľovi vzniká právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € za každé jedno porušenie zmluvnej povinnosti podľa písm. r) bodu 2 článku VI. tejto zmluvy:
   1. umiestnenie kávomatov a automatov do predmetu nájmu, ktoré nespĺňajú najmodernejšie technické štandardy,
   2. nezabezpečenie servisu a opravy kávomatov a automatov max. do 2 hod. od nahlásenia poruchy v čase do 16,00 hod., v pracovné dni,
   3. neodstránenie poruchy kávomatov a automatov nahlásenej po pracovnej dobe nasledujúci deň po dni nahlásenia poruchy do 8,00 hod.,
   4. viditeľne neoznačené kávomaty a automaty obchodným názvom nájomcu a miestom podnikania, s uvedením telefónneho čísla pre oznámenie poruchy,
   5. pri príprave produktov v automatoch alebo kávomatoch nebudú nájomncom používané certifikované ingrediencie,
   6. nezabezpečenie na vlastné náklady dôkladnej očisty a hygienickej nezávadnosti funkčných častí automatov alebo kávomatov a vnútorných priestorov pre zamedzenie výskytu baktérií, plesní a hmyzu.

1. Prenajímateľ bude nájomcovi podľa bodu 1 tohto článku fakturovať zmluvnú pokutu, a to za každé jedno porušenie povinnosti.

**Článok VIII.**

**Skončenie nájmu**

1. Nájom končí:
   1. výpoveďou,
   2. písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
   3. okamžitou výpoveďou prenajímateľa.

1. Výpovedná lehota je 3 mesiace, pričom táto začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak:
   1. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s jednotlivými ustanoveniami tejto zmluvy,
   2. nájomca, jeho zamestnanci alebo tretie osoby nájomcu napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu,
   3. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu.

1. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu::
   1. zánikom predmetu nájmu,
   2. zánikom nájomcu,
   3. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie podľa tejto zmluvy.

1. Na účely tejto zmluvy sa hrubým porušením rozumie, ak nájomca do 14 dní odo dňa doručenia Výzvy prenajímateľa:
   1. neuhradí na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy zaostalé nájomné alebo prevádzkové náklady, ak je v omeškaní viac ako 40 dní,
   2. užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
   3. naďalej bráni výkonu práv ostatných nájomcov prenajímateľa,
   4. nevykoná drobné opravy a bežnú údržbu na predmete nájmu,
   5. neodstráni na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil nájomca, zamestnanci nájomcu alebo tretie osoby nájomcu na predmete nájmu,
   6. neodstráni stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal bez písomného súhlasu prenajímateľa,
   7. ak bez písomného súhlasu prenajímateľa vykoná zmeny na predmete nájmu, v dôsledku ktorých hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda.
2. Na účely tejto zmluvy sa hrubým porušením rozumie aj keď nájomca poruší ustanovenia písm. r) bodu 2 článku VI. tejto zmluvy, tým nie je dotknuté právo na zmluvnú pokutu a náhradu škody alebo prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu tretej osobe) tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Pri hrubom porušení tejto zmluvy nájomcom podľa bodu 5 a 6 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený písomne okamžite vypovedať túto zmluvu. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, zastúpenému správcom nehnuteľnosti, najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia okamžitej výpovede. Za doručenie sa považuje doručenie okamžitej výpovede na poslednú známu adresu nájomcu alebo doručenie okamžitej výpovede do miesta predmetu nájmu v pracovných dňoch.

1. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu, a to najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, a to v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa spíše protokol („**Preberajúci protokol**“), ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca a jedno prenajímateľ. Dňom podpísania a prevzatia Preberajúceho protokolu nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu na predmete nájmu.
3. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní s vyprataním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného, a to i za každý začatý mesiac omeškania. Nájomca je v takomto prípade povinný zaplatiť zmluvnú pokutu bez ohľadu nato, či predmet nájmu skutočne užíval alebo nie.
4. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola oznámená druhej strane alebo ktorá bola uvedená na posledných zmluvných dokladoch, teda písomnosť sa považuje za doručenú aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená z dôvodu, že:

* adresát je neznámy,
* zásielka neprevzatá v odbernej lehote,
* adresát nezastihnutý.

Obe zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek zmeny sídla, adries, v zložení štatutárnych zástupcov, bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie, za spôsobenú škodu druhej zmluvnej strane.

Doručenie nájomcovi sa považuje za riadne doručené aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť poverenému zamestnancovi nájomcu na adresu predmetu nájmu.

1. V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi najneskôr nasledujúcim dňom po skončení nájmu, ak sa nedohodne inak, je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a uskladniť ich v priestoroch zabezpečených prenajímateľom na jeho náklady. Prenajímateľ vyzve nájomcu, aby v lehote najneskôr do 7 dní od doručenia výzvy na vypratanie hnuteľných vecí vypratal predmet nájmu. Ak tak nájomca v lehote najneskôr do 7 dní od doručenia tejto výzvy neurobí, zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ písomne po uplynutí 7 dňovej lehoty oznámi nájomcovi, že jeho hnuteľné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu boli na jeho náklady vypratané a uskladnené v priestoroch zabezpečených prenajímateľom.

**Článok IX.**

**Záverečné ustanovenia**

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú písomným dodatkom k tejto zmluve nahradiť takého ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel, na ktorý bola zmluva uzatvorená a bol v súlade s platnými právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
3. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad, ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
6. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, každý má platnosť originálu, z ktorých dva dostane nájomca a tri prenajímateľ.

V Trnave, dňa ....

Prenajímateľ: Nájomca:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

doc. Ing. [Mikuláš Bittera, PhD.](https://www.stuba.sk/sk/stu/akademicke-a-samospravne-organy/vedenie-stu/kvestor-1.html?page_id=16438) ...............................

Slovenská technická univerzita v Bratislave ...............................

kvestor ............