Ústav stavebníctva a architektúry SAV, v. v. i.
Dúbravská cesta 9, 845 03 Bratislava 45

Ústav stavebníctva a architektúry Slovenskej akadémie vied, verejná výskumná inštitúcia

v zmysle § 33 ods. 9 zákona č. 243/2017 Z. z. o verejnej výskumnej inštitúcii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s § 281 až § 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

vyhlasuje obchodnú verejnú súťaž

o najvhodnejší návrh na uzavretie Zmluvy o nájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok:

1. **Vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže/Prenajímateľ**:
   Ústav stavebníctva a architektúry Slovenskej akadémie vied, verejná výskumná inštitúcia
   Dúbravská cesta č. 9
   845 03 Bratislava
   V zastúpení: prof. RNDr. Igor Medveď, PhD.
   IČO: 00166596

2. **Predmet obchodnej verejnej súťaže**:
   dielenské priestory v celkovej výmere 231,50 m², a to:
   - miestnosť č. 855 vo výmere 136,21 m²,
   - miestnosť č. 856 vo výmere 95,29 m².

   Predmet nájmu sa nachádza v budove laboratória so súpisným číslom 6070, situovanej na pozemku parcely registra C-KN č. 2696/2, v okrese Bratislava IV, obec Bratislava, mestská časť Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves. Budova je zapísaná na LV č. 5782, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom; ÚSTARCH SAV, v. v. i. je jej spoluvlastníkom v podiele 5088/5973. Právny vzťah k pozemku parcely registra C-KN č. 2696/2 pod stavbou je evidovaný na LV č. 5781.

   Vyhlasovateľ k obchodnej verejnej súťaži predkladá návrh záväzných zmluvných podmienok, ktorý je súčasťou tohto dokumentu.

3. **Účel nájmu:**
   Dielenské využitie v súlade so stavebným určením a predmetom činnosti nájomcu.

4. **Termín obhliadky:**
   Záujemcovia si môžu dohodnúť termín a hodinu obhliadky priestorov s kontaktnou osobou uvedenou v bode 5. Obhliadku je možné vykonať najneskôr do 23.11.2026 do 12:00 h.

5. **Kontaktná osoba vyhlasovateľa**:
   Ing. Miroslav Repka, PhD. – zástupca riaditeľa Ústavu stavebníctva a architektúry SAV, v. v. i.
   Telefonický kontakt: 0914 406 655
   E-mailový kontakt: miroslav.repka@savba.sk

6. **Spôsob predloženia návrhov:**
   Navrhovatelia sú povinní doručiť záväzný návrh na uzavretie zmluvy, ktorý tvorí prílohu tohto vyhlásenia a je zverejnený na internetovej stránke http://www.ustarch.sav.sk/offers/obchodna-verejna-sutaz/ a to v zalepenej obálke:
   - s uvedením identifikačných údajov - obchodné meno, resp. meno a priezvisko fyzickej osoby, adresou,
   - označenej heslom „Obchodná verejná súťaž – dielenské priestory súp. č. 6070 – NEOTVÁRAŤ!“

7. **Miesto predkladania návrhov:**
   - Poštová adresa: Ústav stavebníctva a architektúry SAV, v. v. i., Dúbravská cesta č. 9, 845 03 Bratislava,
   - prípadne osobne na sekretariát Ústavu stavebníctva a architektúry SAV, v. v. i. na Dúbravskej ceste č. 9 pani Slámovej k zaregistrovaniu.

8. **Lehota na predkladanie návrhov:**
   26.11.2026 do 10:00 h

9. **Náležitosti návrhu:**
   - kompletne vyplnený a podpísaný návrh zmluvných podmienok,
   - identifikačné a kontaktné údaje navrhovateľa:
     - právnická osoba/fyzická osoba podnikateľ: obchodné meno, sídlo/miesto podnikania, IČO, DIČ alebo IČ DPH, označenie štatutárneho orgánu s uvedením oprávnenia ku konaniu, bankové spojenie, číslo bankového účtu, doklad o oprávnení podnikať,
     - fyzická osoba: meno a priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, miesto trvalého pobytu, bankové spojenie, číslo bankového účtu,
   - fyzické osoby predložia písomný súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov.
   - účastník súťaže nemôže označiť údaje svojej ponuky za dôverné.

10. **Ďalšie podmienky súťaže**:
    - vyhlasovateľ súťaže overí včasnosť a úplnosť predloženej ponuky. V prípade, že návrh bude doručený po lehote na predkladanie návrhov určenej v podmienkach súťaže, nebude do súťaže zahrnutý,
    - do súťaže nebude zahrnutý ani návrh, ktorý nezodpovedá uverejneným podmienkam súťaže,
    - navrhovatelia nemajú nárok na úhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži,
    - v zmysle § 33 ods. 11 zákona o verejnej výskumnej inštitúcii môže vyhlasovateľ vyhlásenú súťaž kedykoľvek zrušiť a zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže kedykoľvek zmeniť.

11. **Kritériá hodnotenia súťažných návrhov a výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy**:
    Najvyššia ponúknutá výška nájomného za celý predmet nájmu vyjadrená v EUR/m²/mesiac. Poradie uchádzačov určuje najvyššia ponúknutá jednotková výška nájomného. V prípade rovnosti cien u viacerých uchádzačov budú títo vyzvaní na zvýšenie cenových ponúk a doručenie nových súťažných návrhov najneskôr do 26.11.2026 do 16:00 h.

12. **Výška nájomného**:
    - minimálna požadovaná výška nájomného za dielenské priestory je 6,03 EUR/m²/mesiac.

    Navrhovateľ v návrhu uvedie ponúkanú výšku nájomného v EUR/m²/mesiac.

    Nájomné nezahŕňa úhradu za poskytované služby a energie.

13. **Doba nájmu**:
    Nájomná zmluva bude s víťazom obchodnej verejnej súťaže, po získaní všetkých predchádzajúcich súhlasov vyžadovaných zákonom, uzavretá na dobu určitú od 01.01.2027 do 31.12.2027.

14. **Typ zmluvy**:
    Nájomná zmluva podľa zákona č. 243/2017 Z. z. o verejnej výskumnej inštitúcii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

15. **Otvorenie obálok s návrhmi**:
    Otváranie obálok s doručenými návrhmi sa uskutoční dňa 26.11.2026 o 11:00 h.

16. **Vyhlásenie výsledkov súťaže, lehota na uzatvorenie zmluvy:**
    - výsledky súťaže budú zverejnené dňa 27.11.2026 na webovom sídle ÚSTARCH SAV, v. v. i. a zároveň na webovom sídle Slovenskej akadémie vied,
    - navrhovateľ, ktorý podal víťazný návrh, bude o výsledku písomne upovedomený a vyzvaný na uzatvorenie nájomnej zmluvy,
    - ostatní neúspešní navrhovatelia budú o výsledku súťaže taktiež písomne upovedomení,
    - nájomná zmluva bude uzatvorená až po udelení všetkých predchádzajúcich súhlasov vyžadovaných zákonom č. 243/2017 Z. z. a po splnení ostatných zákonných podmienok,
    - v prípade, že víťazný navrhovateľ neposkytne súčinnosť potrebnú na uzatvorenie nájomnej zmluvy, vyhlasovateľ je oprávnený uzatvoriť nájomnú zmluvu s nasledujúcim záujemcom podľa poradia ponúk.

V Bratislave dňa 13.11.2026

prof. RNDr. Igor Medveď, PhD.
riaditeľ
Ústav stavebníctva a architektúry SAV, v. v. i.

Príloha:
Návrh záväzných zmluvných podmienok – Nájomná zmluva

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 243/2017 Z. z. o verejnej výskumnej inštitúcii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

názov organizácie:	Ústav stavebníctva a architektúry Slovenskej akadémie vied, v. v. i.
adresa:	Dúbravská cesta č. 9, 845 03 Bratislava
zastúpený:	prof. RNDr. Igor Medveď, PhD. - riaditeľ organizácie
IČO:	00166596
DIČ:	2020830350
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
č. ú.:	SK92 8180 0000 0070 0066 5450

verejná výskumná inštitúcia, zakladacia listina č. 06160/2021 zo dňa 15. 11. 2021.

2. Nájomca

obchodné meno:
zastúpený: ..... funkcia: konateľ
sídlo:
IČO: .....
DIČ: .....
bankové spojenie: .....
č. ú.: .....
Oprávnenie podnikať podľa: Výpis z ..... registra Okresného súdu ....., oddiel Sro., vložka č. ....., príp. živnostenský list .....

Čl. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je spoluvlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava, mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV, zapísanej na liste vlastníctva č. 5782, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to budovy laboratória so súpisným číslom 6070, situovanej na pozemku parcely registra C-KN č. 2696/2, v spoluvlastníckom podiele 5088/5973. Právny vzťah k pozemku parcely registra C-KN č. 2696/2 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 5781.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové dielenské priestory v celkovej výmere 231,50 m², nachádzajúce sa v budove laboratória so súpisným číslom 6070 na Dúbravskej ceste č. 9 v Bratislave, a to:
    - miestnosť č. 855 vo výmere 136,21 m²,
    - miestnosť č. 856 vo výmere 95,29 m².

Čl. II
Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať ako dielenské priestory v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikať platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. III
Nájomné a služby s nájmom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške:
   - nájomné za nebytové priestory je ..... EUR/m²/mesiac (najmenej 6,03 EUR/m²/mesiac); mesačná výška nájomného za celý predmet nájmu je ..... EUR.

2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, sú najmä vodné a stočné, dažďová voda, teplo, elektrická energia, poplatky spojené s nájmom, údržba spoločných priestorov a areálové služby.
   Úhrady za dodávku elektrickej energie budú fakturované mesačne na základe reálnej spotreby vykázanej meračmi dodávaných médií, ak sú v predmete nájmu zriadené samostatné merače. Ak samostatné merače zriadené nie sú, úhrady budú určené podľa rozpisu prenajímateľa alebo podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche príslušných priestorov.
   Predpoklad spotreby elektrickej energie: 74,30 EUR/mesiac.

   Nájomca platí paušálny mesačný poplatok:
   - za vodné, stočné a dažďovú vodu vo výške 102,45 EUR/mesiac,
   - údržba komunikácie a zelene vo výške 12,30 EUR/mesiac,
   - poplatky spojené s nájmom, najmä daň z nehnuteľnosti, vo výške 321,67 EUR/mesiac,
   - teplo a teplú vodu vo výške 345,23 EUR/mesiac.

   Ak sú platby podľa tejto zmluvy určené ako paušálne, nepodliehajú vyúčtovaniu. Ak sú platby určené ako preddavkové alebo podľa skutočnej spotreby, podliehajú vyúčtovaniu podľa tejto zmluvy.

   Predpokladané celkové náklady za služby a energie predstavujú 855,95 EUR mesačne.

3. Úhrada za nájom spolu s platbami za služby sa platí mesačne vopred na účet prenajímateľa a je splatná do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné alebo platby za služby vo výške a v lehote určenej touto zmluvou, je povinný zaplatiť prenajímateľovi spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

4. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré podliehajú vyúčtovaniu podľa skutočných nákladov alebo skutočnej spotreby, po skončení doby nájmu, a to najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia konečných vyúčtovaní od príslušných dodávateľov služieb a energií. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania druhej zmluvnej strane. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený primerane upraviť výšku platieb za služby spojené s nájmom, ak počas trvania nájmu dôjde k zmene cien dodávaných energií, služieb, cenových predpisov alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré majú vplyv na výšku týchto platieb. O takejto zmene je prenajímateľ povinný nájomcu písomne informovať.

Čl. IV
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2027 do 31.12.2027.

2. Nájomný vzťah končí uplynutím dojednanej doby nájmu, teda dňom 31.12.2027. Ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa nepoužije.

3. Nájomný vzťah tiež zanikne:
   - písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
   - zánikom zmluvy bez ďalšieho právneho úkonu, a to dňom vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu podľa § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov,
   - zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom, kedy nájomca vstúpi v súlade s § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov do likvidácie,
   - zánikom predmetu nájmu,
   - zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
   - v prípade, ak predmet nájmu prestane byť dočasne nepotrebný, zmení sa spôsob využitia nehnuteľnosti v dôsledku legislatívnych zmien, zmien podmienok plnenia predmetu činnosti prenajímateľa, prípadne iných zmien vyvolaných externými a internými vplyvmi,
   - dohodou zmluvných strán,
   - odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom zmluvné strany písomne dohodli. Zmluva sa v takom prípade ruší s účinkami ex nunc.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Ak nájomca predmet nájmu neodovzdá prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutej úhrade za nájom, vrátane úhrady za služby, a to až do riadneho odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi.

Čl. V
Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. V prípade zistenia rozdielneho stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou a neprenajať priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod.

Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.

4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a udržiavať ho v riadnom stave a zabezpečiť sám a na vlastné náklady všetky opravy vyplývajúce z bežnej opotrebovanosti a prevádzkovej činnosti. Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby, je povinný neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

5. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy predmetu nájmu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania predmetu nájmu a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase jedného mesiaca pred ukončením platnosti a účinnosti zmluvy umožní vstup do predmetu nájmu zamestnancom prenajímateľa a záujemcom o ďalšie využitie predmetu nájmu.

7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobí na predmete nájmu vlastnou činnosťou alebo činnosťou osôb, ktorým umožní vstup do predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá aj za škodu spôsobenú v súvislosti s jeho podnikateľskou alebo inou činnosťou vykonávanou v predmete nájmu. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení, veciach alebo inom majetku požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou, ak škoda nevznikla zavinením prenajímateľa. Ak v dôsledku činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu alebo k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, zodpovednosť a prípadné sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša nájomca.

8. V prípade, že predmet nájmu v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.

9. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa. Inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.

10. Ak prenajímateľ zistí porušenie dohodnutých ustanovení zmluvy nájomcom alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a nájomca takéto porušenie neodstráni ani v primeranej lehote určenej v písomnom upozornení prenajímateľa, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 10 EUR za každý deň trvania porušenia povinnosti, a to odo dňa nasledujúceho po márnom uplynutí lehoty určenej v písomnom upozornení až do dňa odstránenia porušenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu, v akom škoda presahuje zmluvnú pokutu.

Čl. VI
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.01.2027, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a ods. 1 a 4 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2. Zmenu tejto zmluvy je možné uskutočniť len formou písomného a očíslovaného dodatku k tejto zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami. Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

3. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatnými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike. Rozhodným právom je právo Slovenskej republiky a na riešenie sporov z tejto zmluvy sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce z tejto zmluvy sa budú riešiť v rámci mimosúdneho konania. Ak nedôjde ku zmieru, rozhodne o všetkých sporoch vecne a miestne príslušný všeobecný súd.

5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade akejkoľvek zmeny identifikačných údajov budú o tejto zmene druhú stranu bezodkladne informovať. Ak zmluvné strany nesplnia svoju oznamovaciu povinnosť, má sa za to, že platia posledné známe identifikačné údaje.

6. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží prenajímateľ a dve nájomca. Každý exemplár má hodnotu originálu.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená po riadnom oboznámení sa s jej obsahom, ktorému porozumeli a bola uzatvorená bez tiesne a bez nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

.....

prof. RNDr. Igor Medveď, PhD.
riaditeľ
Ústav stavebníctva a architektúry SAV, v. v. i.

.....

konateľ