

Nájomná zmluva FCHPT STU č. 09/2011 Č 30/2011 R-STU

(§ 720 Občianskeho zákonníka, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, § 17 zákona o vysokých školách)

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská technická univerzita v Bratislave
Vazovova 5
812 43 Bratislava
štatutárny zástupca: doc. Ing. Robert Redhammer, PhD., rektor univerzity
poverený na podpísanie zmluvy: prof. Ing. Milan Sokol, PhD., prorektor univerzity
oprávnený rokovať vo veciach technických:
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava, č.ú. 7000084015/8180 – úhrada nájomného
IČO: 00397687
DIČ: 2020845255
IČ DPH: SK2020845255

Nájomca: **VÍNO NATURAL Domin&Kušický, s.r.o**
Pol'ná 5, 990 01 Veľký Krtíš
štatutárny zástupca : Ing. Ján Domin
Bankové spojenie : 972802112/0200
IČO : 17642817
DIČ : 2020293506

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (budovy vrátane pozemku,) katastrálne územie Staré mesto parcelné číslo 8134/1, súpisné číslo 2101. na ul. Radlinského 9, V Bratislave. ,LV č. 1078

Nájomca je zaregistrovaný v Obchodnom registri okresného súdu Banská Bystrica oddelenie :Sro, vložka číslo : 19412/S.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory pozostávajúce z :
Kancelária č.1128 v novej budove o celkovej výmere 8 m²
2. Nájomca bude nebytové priestory používať ako administratívne priestory pre činnosť firmy Víno Natural Domin a Kušický s.r.o.

Čl. III Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 1.7.2011 do 30.06.2013**
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. IV Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej len služby).
 2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške
90 €/ meter štvorcový x 8 metrov štvorcov. = 720 €/rok(sedemstodvadsať Euro)
štvrtročná výška nájomného je 180 .-Euro (stoosemdesiat Euro). Nájomné za mesiac jún 2011 je vo výške 60 Euro a bude zaplatené do 15.6.2011
 3. splatnosť nájomného: štvrtročne vopred a to najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka bezhotovostným prevodom na číslo účtu uvedeného v záhlaví zmluvy s uvedením VS.1040015211, ktorý sa vpisuje po zaregistrovaní zmluvy v systéme MIS - nájomné zmluvy vedenom na Útvare právnom a organizačnom rektorátu STU
 4. v prípade zmlúv, ktoré sa uzatvárajú na dobu viac ako 4 roky: Výška nájmu sa po štyroch rokoch upravuje najmenej o plnú výšku inflácie za dobu predchádzajúceho nájmu. Ročná miera inflácie za predchádzajúce kalendárne roky sa meria indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR.
 5. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote uvedenej v bode 4 tejto zmluvy, je povinný platiť úrok z omeškania.
 6. Nad rámec nájomného uhradí nájomca úhradu za dodávku energií a služieb spojených s nájmom: dodávku elektrickej energie, plynu, vody, teplo 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, účelové zariadenie, prevádzkový úsek R – STU) vyhotoví po uplynutí štvrtroka (polroka, 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 vyššej faktúry.

Čl. V Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenájomca povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za škody na majetku vnesenom nájomcom, zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.
6. Prenajímateľ umožní nájomcovi (jeho zamestnancom) vstup do prenajatých priestorov cez vrátnicu na základe písomného povolenia a v dohodnutom čase.
7. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
8. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka prenájomca.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, a to ani na svoj náklad.
10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
11. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má prenájomca urobiť a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
13. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky na ne.
14. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch resp. iných zariadeniach prenájomca.
15. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenájomca, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka alebo jeho zamestnancov, návštev, ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu.
16. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami, návštevami, zákazníkmi, ako i inými osobami v prenajatých priestoroch, po celú dobu nájmu. Nájomca nepreberá zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom prenájomcom.
17. Nájomca bude na svoje vlastné náklady likvidovať vzniknuté odpadové chemikálie.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dojednanej doby.
2. Pred jej uplynutím môžu účastníci písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ak nájomca mešká viac ako jeden a pol mesiaca s platením nájomného alebo služieb (preddavkov na služby), bude sa táto skutočnosť považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou jej okamžitého zrušenia resp. vypovedania zo strany prenajímateľa s trojmesačnou výpovednou lehotou. Nájomca je uzrozumený s tým, že v prípade okamžitého zrušenia zmluvy mu môže byť vypnutá elektrická energia, dodávka vody a zamedzený vstup do prenajatých priestorov.
4. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.

Čl. VII

Zmluvná pokuta

Za omeškanie s platením nájomného, preddavkov na služby alebo vyúčtovania oproti dohodnutému termínu nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. VIII

Ostatné dojednania

1. Každoročne bude zmluvnými stranami spoločne posudzovaný koeficient rastu cien a v prípade zvýšenia nákladov na nájom a poskytnuté služby bude vykonaná valorizácia výšky nájmu a ceny služieb spojených s nájomom. V prípade neakceptovania tohoto bodu zmluvy je to dôvod pre prenajímateľa k vypovedaniu nájmu.
2. V súlade s predpismi BOZP nájomca:
 - A/ v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t. j. predpisov BOZP. V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za tým účelom je povinný, v súlade s zákonom č. NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti.
 - B/ je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od osôb odborne a zdravotne spôsobilých, vybavených potrebnými schválenými OOPP, vykonávajúcich v prospech nájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch,
 - C/ zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii, pričom môže požiadať prenajímateľa o odstránenie týchto nedostatkov za odplatu,
 - D/ je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa,
 - E/ v prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlasovacia povinnosť na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
3. V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi prenajímateľ rozdeľuje plnenie povinnosti vyplývajúce z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne:

Nájomca je povinný plniť v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v prenajatých priestoroch v zmysle

- § 4 v rozsahu písm. a, b, c, e, f, g, h, i, j, k, l, n, o.
- § 5 v rozsahu písm. a) - obstarávať a inštalovať vhodné druhy hasičskej techniky, hasiace látky, vecné prostriedky PO a udržiavať ich v akcieschopnom stave, ďalej v rozsahu písm. b) , c), e), g), h), i) a j).

Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať doporučená na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

4. Zmluvu možno meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.
6. Táto zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých nájomca obdrží dva exempláre a prenajímateľ 3 exempláre.

V Bratislave 11.07.2011

.....
za prenajímateľa

.....
za nájomcu