

**Zmluva č. 45/2021 R-STU
o nájme nebytových priestorov**

uzavretá v zmysle § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Zmluva“)
predchádzajúcim písomným súhlasom Akademického senátu v zmysle § 12 ods. 2 zákona uznesením číslo zo dňa

uzatvorená medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Slovenská technická univerzita v Bratislave
sídlo:	Vazovova 5 812 43 Bratislava
IČO	00 397 687
Štatutárny orgán:	prof. Ing. Miroslav Fikar, DrSc., rektor
Splnomocnená na podpis zmluvy:	Ing. Alena Michalová, poverená výkonom funkcie kvestorky
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	7000084015/8180
IBAN:	SK66 8180 0000 0070 0008 4015
BIC:	SPSRSKBA
DIČ	2020845255
IČ DPH:	SK2020845255
Právna forma:	verejnoprávna inštitúcia zriadená zákonom č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako verejná vysoká škola.

(ďalej aj ako "Prenajímateľ")

a

Nájomca:	CHEMPAL s.r.o.
sídlo:	Vrakunská 12521/35 821 06 Bratislava – Podunajské Biskupice
Konateľ:	Mgr. Pavol Zimmermann
IČO:	45 886 458
Bankové spojenie:	Sberbank Slovensko a.s.
Číslo účtu:	4010120418/3100
IBAN:	SK393100 0000 0040 1012 0418
DIČ:	2023124323
IČ DPH:	SK2023124323
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v obchodnom registri vedenom na Okresnom súde Bratislava I., oddiel Sro., vložka číslo 68151/B

(ďalej aj ako "Nájomca")

(Prenajímateľ a Nájomca spoločne ďalej aj ako "Zmluvné strany")

1. Zákonný rámec nájmu

- 1.1 Nakoľko Prenajímateľ je verejnou vysokou školou zriadenou zákonom č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "Zákon o vysokých školách"), Zmluvné strany považujú za potrebné demonštratívne uviesť predpisy, ktorými sa budú riadiť ich vzájomné vzťahy založené touto Zmluvou.
- 1.2 Všeobecný rámec právnych vzťahov dohodnutých Zmluvnými stranami v tejto Zmluve vytvára najmä § 720 zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník (ďalej aj ako "Občiansky zákonník") a zákon č. 116/1990 Zb. - o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej aj ako "Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov"). Zmluvné strany sa dohodli, že vďaka skutočnosti, že Prenajímateľ v tomto prípade vykonáva podnikateľskú činnosť podľa §18, ods. 1 Zákona o vysokých školách a na túto Zmluvu je možné uplatniť § 261, ods. 9 zákona č. 513/1991 Zb. - Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "Obchodný zákonník"), budú sa ich právne vzťahy bližšie nešpecifikované a neupravené Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákonmi uvedenými v odseku 1.3 tejto Zmluvy spravovať Obchodným zákonníkom.
- 1.3 Osobitnými zákonmi, ktoré sú určujúce a bližšie špecifikujú ustanovenia zákonov uvedených v odseku 1.2 sú najmä:
 - a) zákon č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj ako "Zákon o vysokých školách");
 - b) zákon 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. (ďalej aj ako "Zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií");
 - c) zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) (ďalej aj ako "Zákon o slobode informácií").

2. Predmet, účel a doba trvania nájmu

- 2.1 Touto Zmluvou prenecháva Prenajímateľ do užívania Nájomcovi dočasne nepotrebný nehnuteľný majetok vo vlastníctve Prenajímateľa, ktorý je prítomný v budove Fakulty elektrotechniky a informatiky Slovenskej technickej univerzity v Bratislave na ulici Ilkovičova 3 v Bratislave, LV č. 1425, katastrálne územie Karlova Ves, parcelné číslo 3016, súpisné číslo 2961, konkrétne nebytové priestory nachádzajúce sa v predmetnej nehnuteľnosti v **budove A na 7.poschodí**, kancelársky priestor č. 704 o výmere 29,72m² č.705 o výmere 13,22m² a č.706 o výmere 14,77m² . **Celková výmera** kancelárskych priestorov predstavuje **57,71m²** . (ďalej aj ako "Predmet nájmu").
- 2.2 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi do užívania za účelom využívania tohto Predmetu nájmu ako kancelársky priestor na výkon Nájomcovej podnikateľskej činnosti. Náplň podnikateľskej činnosti Nájomcu pozostáva najmä z kúpy tovaru za účelom predaja, chemická úprava a kontrola vody, počítačové služby, čistenie vykurovacích zariadení a ostatných činností v zmysle výpisu zo Živnostenského registra Slovenskej republiky, ktorý Nájomca predložil Prenajímateľovi pred uzatvorením tejto

Zmluvy. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v týchto priestoroch činnosť, ktorá by bola v rozpore s bežným užívaním Predmetu nájmu, pričom Nájomca má prísny zákaz predávať v Predmete nájmu akékoľvek alkoholické nápoje, alebo nápoje obsahujúce alkohol.

- 2.3 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01.01.2021 do 31.12.2024**; ustanovenie článku 11 bodu 11.1 tejto Zmluvy tým nie je dotknuté.

3. Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

- 3.1 Cena nájmu sa odvíja od základnej sadzby za jeden m² z celkovej plochy Predmetu nájmu určenej v odseku 2.1 tejto Zmluvy nasledovne:

Predmet nájmu

kancelársky priestor

57,71m²

Cena nájmu:

kancelársky priestor

50,00 €/m² /rok

ročná výška nájomného je

2 885,50 €

(slovom: dvetisíc osemstoosemdesiatpäť Eur a päťdesiat centov)

štvrt'ročná výška nájomného je

721,38 €

(slovom: sedemstodvadsaťjeden Eur a tridsaťosem centov)

Prenajímateľ si k cene nájomného neuplatňuje DPH.

(ďalej aj ako "Cena nájmu")

- 3.2 V prípade, ak sa zmluvné strany dohodnú na predĺžení doby nájmu, cena nájmu bude pravidelne zvyšovaná vždy najmenej o medziročnú infláciu odvíjajúcu sa od indexu spotrebiteľských cien vydávanom Štatistickým úradom Slovenskej republiky na príslušné obdobie, prvý krát za obdobie od 01.01.2021 Predmetné medziročné navýšenie Ceny nájmu oznámi príslušný zamestnanec Prenajímateľa Nájomcovi len v takom prípade, ak by sa Cena nájmu zvyšovala o viac ako medziročnú infláciu odvíjajúcu sa od indexu spotrebiteľských cien vydávaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky, cena nájmu bude Nájomcovi oznámená.
- 3.3 Službami spojenými s nájmom sa rozumejú najmä účelne vynaložené náklady Prenajímateľa spojené s:
- a) likvidáciou odpadu;
 - b) upratovaním Predmetu nájmu;
- (spoločne ďalej aj ako "Služby spojené s nájmom")

Cena za Služby spojené s nájmom je určovaná podľa cenníku za Služby spojené s nájmom zo dňa 15.01.2020 zostavovaného na príslušný kalendárny rok (ďalej aj ako "Cenník za služby spojené s nájmom") a výmery Predmetu nájmu. Cenník za služby spojené s nájmom určuje Prenajímateľ na základe nákladov účelne vynaložených na zabezpečenie Služieb spojených s nájmom. Prenajímateľ prehlasuje, že Cenník za služby spojené s nájmom bude rovnaký pre všetky nebytové priestory, ktoré Prenajímateľ dal alebo dá do prenájmu iným osobám. Prenajímateľ si vyhradzuje v prípade zmien v nákladoch, ktoré vynakladá na Služby spojené s nájmom, právo kedykoľvek bez súhlasu Nájomcu zmeniť. Cenník za služby spojené s nájmom bude prístupný k nahliadnutiu počas bežného

pracovného času u príslušného zamestnanca prenajímateľa, zamestnankyne TPO. (ďalej ako „Prenajímateľom určený zamestnanec“).

4. Energie

- 4.1 Energiami sa rozumejú:
- a) elektrická energia;
 - b) tepelná energia;
 - c) vodné a stočné;
- (spolu ďalej aj ako "Energie")
- 4.2 Výška prvej zálohovej úhrady za elektrickú energiu sa odvíja od odhadovanej štvrťročnej spotreby elektrickej energie Nájomcu v kWh (ďalej ako „Odhadovaná spotreba elektrickej energie“). Odhadovaná spotreba elektrickej energie sa určuje v závislosti od počtu, druhu a spotreby elektrických spotrebičov nachádzajúcich sa v Predmete nájmu v čase platby prvej zálohovej úhrady. Nájomca je povinný jednorazovo umožniť Prenajímateľovi skontrolovať stav, počet, druh a spotrebu jednotlivých zariadení, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu (ďalej ako „Kontrola spotrebičov“). Prenajímateľ je pri Kontrole spotrebičov povinný postupovať s najväčšou opatrnosťou tak, aby neobmedzil Nájomcove právo užívať Predmet nájmu na viac ako čas nevyhnutne potrebný na vykonanie Kontroly spotrebičov.
- 4.3 Cena za elektrickú energiu sa určuje v závislosti od skutočnej spotreby elektrickej energie Nájomcu a ceny, ktorú Prenajímateľ platí v danom období za kWh elektrickej energie. Prenajímateľ sa zaväzuje upraviť cenu za kWh elektrickej energie, ktorú platí Nájomca tak, aby bola rovnaká ako cena, ktorú za kWh elektrickej energie zaplatí Prenajímateľ. Prenajímateľ nemá povinnosť o tejto skutočnosti Nájomcu informovať, nakoľko Prenajímateľ je zo Zákona o slobode informácií povinný zverejňovať všetky úhrady, ktoré uskutočnil. Nájomca si cenu za kWh elektrickej energie, ktorú platí Prenajímateľ, môže overiť u príslušného zamestnanca Prenajímateľa.
- 4.4 Výška úhrady za tepelnú energiu sa odvíja od objemu Predmetu nájmu, t.j. od objemu vykurovaného priestoru. Cena za vykurovanie 1m³ Predmetu nájmu na rok bude rovnaká ako výška odhadovaných ročných nákladov vynaložených Prenajímateľom na vykurovanie 1m³ nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ sa zaväzuje upraviť výšku úhrady za tepelnú energiu, ktorú platí Nájomca za vykurovanie 1m³ ročne, tak aby bola rovnaká ako výška úhrady za tepelnú energiu, ktorú za vykurovanie 1m³ ročne platí Prenajímateľ. Prenajímateľ nemá povinnosť o tejto skutočnosti Nájomcu informovať, nakoľko Prenajímateľ je zo Zákona o slobode informácií povinný zverejňovať všetky úhrady, ktoré uskutočnil. Nájomca si cenu za vykurovanie 1m³ ročne, ktorú platí Prenajímateľ, môže overiť u príslušného zamestnanca Prenajímateľa.
- 4.5 Vodné a stočné Nájomca uhrádza zálohovo štvrťročne vopred, pričom výška tejto zálohovej úhrady za vodné a stočné sa určuje podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody v znení vyhlášky číslo 209/013 Z.z. (ďalej len „vyhláška č.

397/2003 Z.z.“). Vyhláška č. 397/2003 Z.z. určuje priemernú spotrebu vody na osobu nachádzajúcu sa v Predmete nájmu na 20m³ ročne. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi počet osôb, ktoré sa pravidelne nachádzajú v Predmete nájmu a to najmä zamestnanci a osoby vykonávajúce pracovnú alebo inú dlhodobejšie trvajúcu činnosť pre Nájomcu, pričom pri každej takejto osobe sa predpokladá spotreba vody 20m³ na rok za účelom určenia výšky zálohovej platby za túto službu. Prenajímateľ je oprávnený Nájomcom oznámený počet osôb pravidelne kontrolovať.

- 4.6 Cena za 1m³ vodného a stočného, bude rovnaká ako cena, ktorú za túto službu uhradí Prenajímateľ v príslušnom období. Prenajímateľ sa zaväzuje upraviť výšku tejto úhrady tak, aby bola rovnaká ako výška úhrady za vodné a stočné, ktorú za 1m³ ročne platí Prenajímateľ. Prenajímateľ nemá povinnosť o tejto skutočnosti Nájomcu informovať, nakoľko Prenajímateľ je zo Zákona o slobode informácií povinný zverejňovať všetky úhrady, ktoré uskutočnil. Nájomca si cenu za 1m³ vodného a stočného, ktorú platí Prenajímateľ, môže overiť u príslušného zamestnanca Prenajímateľa.

5. Splatnosť Ceny nájmu, úhrad za Služby spojené s nájmom a za Energie

- 5.1 Cena nájmu, úhrady za Služby spojené s nájmom a za Energie, sa stávajú splatnými zálohovo štvrťročne vopred a to vždy 15. dňa prvého mesiaca daného kalendárneho štvrťroka a to v súlade s §19, ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Prvú zálohovú platbu Nájomca zaplatí do 15.01.2021 bez DPH. Zálohové a vyúčtovacie faktúry za energie a poskytované služby budú vystavené v súlade s platným a účinným zákonom o dani pridanej hodnoty. Prenajímateľ vyhotoví po uplynutí kalendárneho štvrťroka, najneskôr však do 15 dňa prvého mesiaca nasledujúceho kalendárneho štvrťroka, vyúčtovaciu faktúru v súlade s platným a účinným zákonom o dani z pridanej hodnoty za skutočný odber energie za daný kalendárny štvrťrok. Nedoplatky, alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15. dňa prvého mesiaca daného kalendárneho štvrťroka. Cena nájmu je uhrádzaná bezhotovostným prevodom na číslo účtu uvedenom v záhlaví Zmluvy s uvedením variabilného symbolu: Cena nájmu nebude Nájomcovi fakturovaná, Zmluva nahrádza faktúru a peňažný záväzok sa stáva splatným aj v takom prípade, ak Nájomcovi nebola doručená faktúra za Cenu nájmu. Nájomca uhrádza úhrady za Služby spojené s nájmom a za Energie na bankový účet IBAN.: SK12 8180 0000 0070 0024 0866. Vyúčtovacie faktúry za štvrtý kvartál budú účtované na zostatkový účet IBAN: SK04 8180 0000 0070 0013 3243.
- 5.2 V prípade, ak si Nájomca nesplní ktorúkoľvek zo svojich povinností plynúcich mu z bodu 5.1 Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený plne využiť možnosť §672 Občianskeho zákonníka.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške štvrťročnej Ceny nájmu podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy. Finančná zábezpeka je splatná do 15 januára 2021. Finančnú zábezpeku, ktorú je Nájomca povinný podľa tohto bodu zložiť na účet uvedenom v záhlaví Zmluvy s uvedením variabilného symbolu:, bude Prenajímateľ oprávnený použiť a uspokojiť sa z nej len v prípade, ak Nájomca nezaplatí celú alebo časť Ceny nájmu alebo neuhradí celú alebo časť úhrady za Služby spojené s nájmom a Energie. Prenajímateľ môže túto zábezpeku použiť výhradne len na vyrovnanie vzniknutého dlhu z nezaplatenej Ceny nájmu alebo

úhrady za Služby spojené s nájmom a Energie. V prípade, ak túto zábezpeku Prenajímateľ nevyužije, je povinný do 30 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy v plnej výške vrátiť Nájomcovi, a to na základe jeho písomnej požiadavky. Postup podľa tohto ustanovenia platí aj v prípade, ak Prenajímateľ použije len časť finančnej zábezpeky a Nájomca písomne požiada o vrátenie jej zostávajúcej časti..

6. Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 6.1 Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. Prenajímateľ povoľuje neobmedzený vstup Nájomcovi do jeho prenajatých priestorov za podmienok dodržiavania vnútorných predpisov Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal. Prípadné prerušenie ich dodávok (napr. z dôvodu havarijných situácií), je povinný bezodkladne nahlásiť Nájomcovi, ak takáto situácia nastane a Prenajímateľ si svoju povinnosť splní, nezodpovedá za prípadné škody na majetku vnesenom Nájomcom do Predmetu nájmu, za škody na tomto majetku preberá plnú zodpovednosť Nájomca.
- 6.2 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v Predmete nájmu len po predchádzajúcom včasnom upozornení Nájomcu a to najmenej mesiac vopred. To neplatí, ak je Prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy alebo orgánu samosprávy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, prípadne je pre ďalšie užívanie Predmetu nájmu potrebné vykonať odstránenie havarijnej situácie. V takomto prípade je Nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť aj bez predchádzajúceho oznámenia.
- 6.3 Nájomca je povinný vykonať úpravy v Predmete nájmu tak, aby Predmet nájmu vyhovoval predpisom pre prevádzku a článku 7. tejto Zmluvy. Všetky stavebné úpravy, ktoré mieni Nájomca na Predmete nájmu vykonať, musia byť vopred písomne odsúhlasené Prenajímateľom. Akékoľvek neodstrániteľné úpravy vykonané Nájomcom na Predmete nájmu sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa. V prípade ak Nájomca vykoná na Predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy vrátane tých navrátiliteľných bez súhlasu Prenajímateľa je Nájomca povinný nahradiť vzniknutú škodu a takéto konanie sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy a uplatňujú sa naň v plnom rozsahu ustanovenia článku 9 Zmluvy.
- 6.4 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý touto Zmluvou a len pre svoje potreby. Popri Nájomcovi sú oprávnení Predmet nájmu s príslušenstvom užívať zamestnanci Nájomcu, ktorí v Predmete nájmu vykonávajú prácu. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si Predmet nájmu prenajal, nebola rušená činnosť a prevádzka Prenajímateľa.
- 6.5 Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má Prenajímateľ urobiť pre zabránenie vzniku škody na Predmete nájmu a jeho príslušenstve alebo pre zabezpečenie riadneho užívania Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy a umožniť

vykonanie takýchto opráv a prác, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto Nájomcovej povinnosti Prenajímateľovi vznikne.

7. Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci

7.1 Nájomca je povinný dodržiavať v plnom rozsahu všeobecne záväzné právne predpisy a všetky interné predpisy Prenajímateľa, najmä požiarneho štatútu STU, základné pravidlá BOZP a PO, smernice Prenajímateľa pre ochranu majetku, ktoré sú k dispozícii u správcu budovy.

7.2 V Súlade s predpismi BOZP a PO STU sa Nájomca zaväzuje:

- 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 so zákonom 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 prevádzkanej 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) zabezpečiť 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 nahlásovaciu 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.

8. Zodpovednosť za škodu

8.1 Nájomca preberá plnú materiálnu zodpovednosť za prípadné škody na hnutelnom alebo nehnuteľnom majetku Prenajímateľa, ktoré vzniknú čo i len nedbanlivostným konaním alebo opomenutím zo strany Nájomcu alebo jeho pracovníkov, zákazníkov alebo iných osôb, ktoré sa v čase vzniku škody nachádzali v Predmete nájmu.

8.2 Nájomca nezodpovedá za škodu na majetku Prenajímateľa, ktorá vznikla na Predmete nájmu len v prípade, ak preukáže, že predmetnú škodu nezavinil on ani žiadna z osôb uvedená v článku 8.1 tejto Zmluvy. Bremono preukazovania zavinenia nikdy neleží na Prenajímateľovi, ide o objektívnu zodpovednosť Nájomcu z jeho prevádzkovej činnosti. Prenajímateľ na seba preberá aj zodpovednosť za škodu vzniknutú na majetku Prenajímateľa v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi a touto Zmluvou.

- 8.3 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že za prípadné škody na majetku vnesenom Nájomcom do Predmetu nájmu zodpovedá Nájomca v plnom rozsahu, okrem prípadov, ak by poškodenie majetku spôsobil zlý technický stav budovy, na ktorý podľa odseku 6.5 tejto Zmluvy Nájomca upozornil a Prenajímateľ v tomto smere nijako nekonal.
- 8.4 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na Nájomcovom majetku, ktorá bola spôsobená Prenajímateľovými zamestnancami na majetku Nájomcu a to ani pri výkone ich pracovnej činnosti.

9. Zmluvná pokuta a úroky z omeškania

- 9.1 Za omeškanie s platením nájomného a nákladov za dodávku energií a služieb spojených s nájmom nebytových priestorov oproti dohodnutej lehote splatnosti je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy (pri fakturácii nákladov za dodávku energií a služieb spojených s nájmom 0,1% z dlžnej sumy vrátane DPH) za každý deň omeškania.

10. Ukončenie a odstúpenie od zmluvy

- 10.1 Nájomca sa zaväzuje umožniť splnomocneným osobám Prenajímateľa kedykoľvek skontrolovať, či užíva priestory v súlade s touto Zmluvou. Zistenie zmeny v rámci užívania sa považujú za porušenie zmluvných podmienok a oprávňujú Prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy.
- 10.2 Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od Zmluvy s mesačnou výpovednou lehotou, ak niektorá zo Zmluvných strán poruší ktorúkoľvek z povinností stanovených jej touto Zmluvou. Mesačná výpovedná lehota začína plynúť dňom jej riadneho odoslania odstúpenia prostredníctvom pošty na adresu aktuálneho zapísaného sídla adresáta.
- 10.3 Po ukončení Zmluvy Nájomca protokolárne odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu a veci a zariadenia nachádzajúce sa v ňom, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa, najneskôr v deň ukončenia Zmluvy. Po ukončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu, okrem prípadných úprav odsúhlasených Prenajímateľom, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca protokolárne odovzdá priestory, veci a zariadenia Prenajímateľovi najneskôr v deň ukončenia nájmu.
- 10.4 Pokiaľ pri ukončení Zmluvy nedôjde k riadnemu odovzdaniu opísanom v odseku 10.3 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený na náklady Nájomcu vypratáť Predmet nájmu a uviesť ho do požadovaného stavu, tak ako je to opísané v odseku 10.3 tejto Zmluvy. Tento bod je nutné vykladať v duchu a v súlade s možnosťou využitia § 672 Občianskeho zákonníka zo strany Prenajímateľa.
- 10.5 Nájomca sa zaväzuje pri riadnom ukončení nájmu alebo zániku tejto Zmluvy uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená, zaplatiť Prenajímateľovi alikvótnu časť Ceny nájmu vo výške od poslednej úhrady do dňa zániku tejto Zmluvy.

- 10.6 V prípade neuhradenia Ceny nájmu alebo úhrady za Služby spojené s nájmom a Energie má Prenajímateľ právo s okamžitou platnosťou odstúpiť od Zmluvy bez plynutia výpovednej lehoty. Prenajímateľ má ďalej právo vymáhať si od Nájomcu alikvótnu časť Ceny nájmu odo dňa odstúpenia od Zmluvy do dňa riadneho vypratania a odovzdania Predmetu nájmu podľa bodu 10.3 alebo do dňa kedy si Prenajímateľ uplatní svoje právo podľa bodu 10.4 tejto Zmluvy. Prenajímateľ má právo vymáhať si zmluvnú pokutu a úrok z omeškania tak ako sú definované v bode 9.1 Zmluvy.

11. Záverečné ustanovenia

- 11.1 Táto Zmluva je vyhotovená v piatich rovnocenných exemplároch, z ktorých tri exempláre obdrží Prenajímateľ a dva Nájomca. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom 1. januára 2021. V prípade, ak bude táto Zmluva zverejnená po 1. januári 2021 na základe § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (ďalej len „centrálny register zmlúv“). Zmluvné strany vyslovene súhlasia so zverejnením Zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv, okrem údajov ktoré Prenajímateľ anonymizuje v zmysle jeho interných predpisov.
- 11.2 V prípade ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným alebo ho súd alebo iný orgán verejnej správy vyhlási za neplatné, neplatnosť jedného ustanovenia, nemá vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy a Zmluva ako celok ostáva v platnosti.
- 11.3 Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto Zmluvy svojím podpisom. Zároveň Zmluvné strany prehlasujú, že si prečítali túto Zmluvu a že nebola dojednaná v tiesni ani za iných jednostranne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany prehlasujú, že s ustanoveniami Zmluvy súhlasia, na znak čoho Zmluvu podpisujú.

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
Ing. Alena Michalová
poverená výkonom kvestorky

.....
Mgr. Pavol Zimmermann
konateľ