

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve č.

uzatvorená podľa § 50a Občianskeho zákonníka

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 číslo....., zo dňa.....

1/ Slovenská technická univerzita v Bratislave (STU)

Vazovova 5

812 43 Bratislava

štatutárny orgán: prof. Ing. Robert Redhammer, PhD. – rektor

splnomocnený zástupca na podpísanie zmluvy: Ing. Dušan Faktor, PhD. – kvestor

bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

číslo účtu: 7000084015/8180

IBAN: SK66 8180 0000 0070 0008 4015

SWIFT: SPSRSKBA

IČO: 00397687

DIČ: 2020845255

IČ DPH: SK2020845255

(ďalej len „budúci prenajímateľ“)

a

2/ SFÉRA, a.s.

Karadžičova 2

811 08 Bratislava

právna forma: akciová spoločnosť

zápis: obchodný register OS Bratislava I, odd: Sa, vložka č.: 1979/B

oprávnený na podpis zmluvy: RNDr. Eduard Haluška, CSc. – predseda predstavenstva

bankové spojenie: VÚB, a.s., Bratislava

číslo účtu: 1801044112/0200

IBAN: SK29 0200 0000 0018 0104 4112

SWIFT: SUBASKBX

IČO: 35 757 736

DIČ: 2020212007

IČ DPH: SK2020212007

(ďalej len „budúci nájomca“)

(spolu ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena (ďalej len „zmluva“):

Čl. I.
Účel a predmet zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na účely uchádzania sa o realizáciu projektu „Inteligentná sieť a trh pre každého“ (ďalej len „projekt“) zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa touto zmluvou zaväzujú uzatvoriť na základe výzvy budúceho nájomcu nájomnú zmluvu v zmysle ustanovenia § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) v nasledovnom znení:

Nájomná zmluva č.

(uzavretá v zmysle § 8 a nasl. zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií, § 720 Občianskeho zákonníka, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, § 17 a nasl. zákona o vysokých školách)

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 verejnoprávných 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 číslo....., zo dňa.....

medzi

1/ Slovenská technická univerzita v Bratislave (STU)
Vazovova 5
812 43 Bratislava
štatutárny orgán: prof. Ing. Robert Redhammer, PhD. – rektor
splnomocnený zástupca na podpísanie zmluvy: Ing. Dušan Faktor, PhD. – kvestor
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
číslo účtu: 7000084015/8180
IBAN: SK66 8180 0000 0070 0008 4015
SWIFT: SPSRSKBA
IČO: 00397687
DIČ: 2020845255
IČ DPH: SK2020845255
ďalej len ako „prenajímateľ“

a

2/ SFÉRA, a.s.
Karadžičova 2
811 08 Bratislava
právna forma: akciová spoločnosť
zápis: obchodný register OS Bratislava I, odd: Sa, vložka č.: 1979/B
oprávnený na podpis zmluvy: RNDr. Eduard Haluška, CSc. – predseda predstavenstva
bankové spojenie: VÚB, a.s., Bratislava
číslo účtu: 1801044112/0200

IBAN: SK29 0200 0000 0018 0104 4112
SWIFT: SUBASKBX
IČO: 35 757 736
DIČ: 2020212007
IČ DPH: SK2020212007
ďalej len ako „nájomca“

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán, za účelom prenechania predmetu nájmu ako je špecifikovaný v článku 2 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 verejnoprávných 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 verejnoprávných 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 2 Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 120 m² (bližšie špecifikované v bode 2 tohto článku) nachádzajúce sa v objekte CAMBO vo vlastníctve prenajímateľa, v budove na Bottovej ulici č. 25 v Trnave, so súpisným číslom 2781, postavenej na parc.č. 1482 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 8763 m², ktorá je zapísaná na LV č. 4447 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom pre okres, obec a katastrálne územie Trnava.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na druhom nadzemnom podlaží: kancelária č. 205,206,207,208 o výmere 120 m²
3. Z celkovej výmery nebytového priestoru 120 m², predstavuje vykurovaný priestor 120 m².
4. 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 3

Účel nájmu

Nájom sa zriaďuje na vykonávanie vedecko-výskumnej činnosti v rámci realizácie projektu „Inteligentná sieť a trh pre každého“, ktorú zabezpečuje nájomca v spolupráci s prenajímateľom.

Článok 4

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1. januára 2017 do 30. septembra 2021.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok 5

Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru (ďalej len „úhrada za služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 3.960 € (slovom: tritisícdeväťstošesťdesiat eur) ročne vrátane DPH.
3. Nájomné sa platí štvrťročne vo výške 990 € pod variabilným symbolom č., a to vždy najneskôr 15. deň príslušného kalendárneho štvrťroka bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi úhradu za tieto služby:
 - dodávka vody,
 - dodávka elektrickej energie,
 - kúrenie.

Tieto bude hradiť nájomca prenajímateľovi, ktorý mu bude po dobu nájmu tieto služby poskytovať.

5. Úhrady za služby bude prenajímateľ nájomcovi štvrťročne fakturovať.
6. Splatnosť faktúr je 15 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až pripísaním hradenej čiastky na účet prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku úhrady za služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo v rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
8. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za služby vo výške a v lehote uvedenej v tomto článku, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok 6

Zmluvná pokuta

Za omeškanie s platením nájomného a úhrad za služby v plnej výške oproti dohodnutému termínu je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:

- a) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.*
- b) je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom,*
- c) je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v článku 5 bod 4 tejto zmluvy, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie,*
- d) je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch len so súhlasom nájomcu, ak táto zmluva neustanovuje inak. To neplatí, ak je prenájomca povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch; v takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných úprav umožniť a strpieť.*

2. Nájomca:

- a) je povinný chrániť majetok prenájomcu pred poškodením, zničením alebo stratou, je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí prenájomcovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy,*
- b) je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu. Na tento účel prenájomca umožní nájomcovi a jeho zamestnancom vstup do nebytových priestorov cez vrátnicu na základe písomného povolenia a v dohodnutom čase.*
- c) je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za služby,*
- d) je povinný užívať nebytové priestory riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytové priestory prenajali, nebola rušená prevádzka prenájomcu,*
- e) v plnom rozsahu zodpovedá za škody na vnesenom majetku vo svojom vlastníctve,*
- f) nesmie bez súhlasu prenájomcu vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, a to ani na svoj náklad,*
- g) nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektrometroch, resp. iných zariadeniach prenájomcu,*
- h) nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,*
- i) nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani ho inak zatažiť,*

- j) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré je v zmysle tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov povinný vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,*
- k) je povinný strpieť výkon tých revízných činností, ktoré vyplývajú prenajímateľovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a pre tento účel je povinný mu sprístupniť nebytové priestory,*
- l) preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov.*

Článok 8

Skončenie nájmu

- 1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dohodnutej doby.*
- 2. Pred uplynutím dohodnutej doby môže nájom skončiť písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, v tejto súvislosti sa dojednáva jednomesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.*
- 3. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.*

Článok 9

Osobitné dojednania

- 1. V súlade s predpismi z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarimi (ďalej tiež ako „BOZP a OPP“) nájomca:*
 - a) v nebytových priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich oblasť BOZP a OPP, a to najmä, avšak nie výhradne: zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o BOZP“), zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších prepisov,*
 - b) je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v nebytových priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a plnenie uvedenej povinnosti vyžadovať i od svojich zamestnancov,*
 - c) je povinný zabezpečovať odstraňovanie nedostatkov v oblasti BOZP a OPP na vlastné náklady, je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a OPP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa (spravidla ide o nedostatky, ktoré je možné odstrániť len opravou nebytových priestorov),*
 - d) v prípade vzniku pracovného úrazu, choroby z povolania, nebezpečnej udalosti a závažnej priemyselnej havárie v nebytových priestoroch je povinný plniť všetky povinnosti zamestnávateľa v zmysle zákona o BOZP. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.*
- 2. Nájomca je povinný plniť všetky povinnosti z oblasti BOZP a OPP, najmä, avšak nie výlučne:*

- a) *obstarávať a inštalovať vhodné druhy hasičskej techniky, hasiace látky, vecné prostriedky OPP a udržiavať ich v akcieschopnom stave,*
- b) *umožniť na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do predmetu nájmu, a to najmä, avšak nie výlučne, za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP a OPP a ďalších súvisiacich predpisov a rešpektovať odporúčania na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.*

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1. *Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a túto zmluvu zriaďujú vo forme predpísanej príslušnými ustanoveniami zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií, Občianskeho zákonníka, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona o vysokých školách a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.*
2. *Zmluvné strany súhlasia s obsahom tejto zmluvy a vyhlasujú, že táto nebola uzavretá za nevýhodných podmienok alebo v tiesni a na znak súhlasu ju podpisujú.*
3. *Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len formou písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísanými oboma zmluvnými stranami.*
4. *Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti budú doručované na adresy uvedené v tejto zmluve. Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené i vtedy, keď takáto zásielka bude nájomcovi alebo prenajímateľovi vrátená ako neprevzatá.*
5. *Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií, Občianskeho zákonníka, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona o vysokých školách a ostatných všeobecne záväzných právnych platných predpisov.*
6. *Táto zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.*
7. *V zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v článku 4. bod 1 tejto zmluvy ako začiatok doby nájmu.*
8. *Dňom uzavretia tejto zmluvy sú zmluvné strany svojimi prejavmi vôle viazaní.*
9. *Táto zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch, z ktorých nájomca po podpise dostane dva exempláre a prenajímateľ štyri exempláre.*

Čl. II.

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. *Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť nájomnú zmluvu v zmysle čl. I. tejto zmluvy na písomnú výzvu budúceho nájomcu doručenú budúcemu prenajímateľovi. Túto písomnú výzvu musí budúci nájomca doručiť budúcemu prenajímateľovi bezodkladne potom, ako mu bude doručené kladné stanovisko k prihláške o realizáciu projektu, tak aby bola nájomná zmluva uzatvorená a zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR najneskôr 31.12.2016; inak všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy zanikajú.*

2. V prípade, ak bude budúcemu nájomcovi doručené negatívne stanovisko k prihláške o realizáciu projektu, budúci nájomca je povinný budúcemu prenajímateľovi uvedenú skutočnosť písomne oznámiť, a to s uvedením dátumu doručenia tohto negatívneho stanoviska. V tomto prípade budúci nájomca nie je oprávnený vyzývať na uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle čl. I. tejto zmluvy a všetky a práva a povinnosti z tejto zmluvy zanikajú, a to dňom doručenia negatívneho stanoviska k prihláške o realizáciu projektu.

Čl. III.

Vynúiteľnosť plnenia zmluvy

Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade nedodržania záväzku uzatvoriť nájomnú zmluvu v súlade s touto zmluvou, má každá zmluvná strana právo v lehote 1 rok od uplynutia lehoty podľa čl. II. bod 2 tejto zmluvy domáhať sa na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím.

Čl. IV.

Skončenie zmluvy

Právny vzťah založený touto zmluvou zaniká:

- a) dňom účinnosti nájomnej zmluvy podľa čl. I. tejto zmluvy,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán dňom uvedeným v dohode,
- c) písomným odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán; odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane,
- d) niektorým zo spôsobom podľa čl. II. tejto zmluvy.

Čl. V.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (ďalej len „CRZ“) v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim do dni jej zverejnenia v CRZ.
3. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať iba formou písomných očíslovaných dodatkov.
4. Ostatné, touto zmluvou neupravené vzťahy medzi zmluvnými stranami sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. V prípade ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo neúčinným, nebude tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu potom, ako zistia, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo

najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.

6. Spory týkajúce sa tejto zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne dohodou a vzájomným rokovaním. Ak dohoda nie je možná, pre riešenie sporov z tejto zmluvy sú príslušné všeobecné súdy Slovenskej republiky.
7. Miestom pre doručovanie písomností sú adresy sídla zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Každá zo zmluvných strán je povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane akúkoľvek zmenu ohľadne doručovania, a to bezodkladne po tom, čo k takejto zmene dôjde. Pokiaľ sa z dôvodu oneskoreného alebo nevykonaného oznámenia o zmene miesta doručovania nepodarí včas a riadne doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane, považuje sa deň neúspešného pokusu o opakované doručenie písomnosti za deň doručenia písomnosti druhej zmluvnej strane so všetkými právnymi dôsledkami pre dotknutú zmluvnú stranu.
8. Táto zmluva je vyhotovená v 7 rovnopisoch, z ktorých budúci nájomca po podpise dostane 3 rovnopisy a prenajímateľ 4 rovnopisy.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne, vážne a bez nátlaku podpísali.

za budúceho nájomcu:

za budúceho prenajímateľa:

V Bratislave, dňa.....

V Bratislave, dňa.....

.....
RNDr. Eduard Haluška, CSc.
predseda predstavenstva

.....
Ing. Dušan Faktor, PhD.
kvestor