

Nájomná zmluva FCHPT STU č. 04/2024 (č...../2024 R-STU)

Uzatvorená v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v znení neskorších predpisov 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 znení neskorších predpisov, § 720 Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 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 ako „**Zmluva**“)

medzi

Prenajímateľ: Slovenská technická univerzita v Bratislave (STU)
Vazovova 5, 812 43 Bratislava
Štatutárny orgán: Dr. h. c. prof. h. c. prof. Dr. Ing. Oliver Moravčík – rektor
Oprávnený zástupca
na podpísanie zmluvy: doc. Ing. Mikuláš Bittera, PhD. – kvestor
Právna forma : verejná vysoká škola zriadená v súlade so zák. č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ;
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK66 8180 0000 0070 0008 4015
SWIFT: SPSRSKBA
IČO: 00397687
DIČ: 2020845255
IČ DPH: SK2020845255

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: Axxence Slovakia s.r.o.
Sídlo: Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava
IČO: 31442901
IČ DPH: SK2020360034
Zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka č.: 8392/B
Zastúpená: Ing. Martin Minárik - konateľ
bankové spojenie: ČSOB
IBAN: SK32 7500 0000 0040 0182 7008

(ďalej len ako „**Nájomca**“; Nájomca a Prenajímateľ spoločne ďalej ako „**Zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare).

I. Úvodné ustanovenia

1. Účelom tejto zmluvy je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán, za účelom prenechania predmetu nájmu ako je špecifikovaný v Článku II. 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.

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom kancelárie č. 244 o celkovej výmere 40 m², nachádzajúcej sa v Novej budove FCHPT, v katastrálnom území Bratislava Staré mesto, parc. č. 8134/22, súp. číslo 2101, LV č. 1078, na Radlinského 9 Bratislava a pomerovej časti spoločných priestorov o výmere 7,8 m², bližšie špecifikovaných v Prílohe č. 1 k tejto zmluve. Predmetom zmluvy je aj záväzok prenajímateľa zabezpečiť nájomcovi poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, špecifikované v Prílohe č. 3 k tejto zmluve.
2. Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a podmienok stanovených v tejto zmluve časť nebytových priestorov uvedených v čl. II. tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca predmet nájmu do dočasného užívania preberá a zaväzuje sa užívať predmet nájmu na účel podľa čl. III tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom podľa čl. V tejto zmluvy. Predmet nájmu je vybavený prívodmi elektriny, vody, kúrením a službami špecifikovanými v Prílohe č. 3.

III. Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom vykonávania činností, ktoré má nájomca zapísané v príslušnom obchodnom registri ako svoj predmet podnikania, podľa a v súlade s právnymi predpismi upravujúcimi uvedenú činnosť.
2. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činnosti, na ktoré si predmet nájmu prenajal.
3. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.06.2024 do 31.05.2025.
2. Nájom k Predmetu nájmu skončí uplynutím dohodnutej doby.
3. Pred uplynutím dohodnutej doby môže nájom skončiť písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán zo zákonom stanovených dôvodov, v tejto súvislosti sa dojednáva trojmesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže okamžite zrušiť nájomnú zmluvu, ak Nájomca mešká viac ako jeden a pol mesiaca s platením nájomného alebo s úhradou služieb spojených s nájomom. V prípade okamžitého zrušenia je Prenajímateľ oprávnený odstaviť nájomcovi dodávku el. energie; za všetky prípadné škody vyvolané uvedenou súvislosťou zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva môže pred uplynutím dohodnutej doby skončiť aj dohodou zmluvných strán.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
7. V zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka sa Zmluvné strany dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v bode 1 tohto článku ako začiatok doby nájmu. V prípade, ak bude táto zmluva zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (ďalej len „CRZ“) v deň alebo po dni jej účinnosti v zmysle prvej vety tohto bodu platí, že táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ.

V. Nájomné a poplatky za služby spojené s nájomom

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru (ďalej len služby).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:
 - a. Kancelárske priestory : $112,18 \text{ €} / \text{m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = 4487,20 \text{ €}/\text{rok}$;
 - b. spoločné priestory: $21,81 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 7,8 \text{ m}^2 = 170,12 \text{ €}/\text{rok}$;

3. Ročná výška nájomného je 4657,32 € (štyritisícšesťstopäťdesiatsedem eur a tridsaťdva centov). Ročná výška nájomného bude v roku 2025 automaticky upravená v súlade s článkom V nájomnej zmluvy o mieru inflácie za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok, oficiálne stanovenou Štatistickým úradom SR. Nad rámec nájomného uhradí nájomca úhradu za dodávku energií a služieb spojených s nájomom: dodávku elektrickej energie, plynu, vody, teplo a teplú vodu, stočné a ostatné prevádzkové náklady a služby spojené s nájomom.
4. Nájomné sa platí vopred štvrťročne na účet prenajímateľa s uvedením VS.....
vo výške 1164,33 Euro / štvrťrok.
5. Nad rámec nájomného uhradí nájomca úhradu za dodávku energií a služieb spojených s nájomom:
 - a. dodávku elektrickej energie, plynu, vody, teplo a teplú vodu, stočné a ostatné prevádzkové náklady a služby spojené s nájomom.
 - b. Náklady za dodávku energií a poskytnutie služieb budú zálohovo fakturované nájomcovi do 15. dňa 1. mesiaca daného štvrťroka 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.
6. Prenajímateľ má právo každoročne upraviť výšku nájomného o percento oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka. Výška nájomného podľa prvej vety sa neupraví v prípade deflácie alebo nulovej hodnoty inflácie. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo jednostranne upraviť nájomné aj v prípade, ak Akademický senát STU schváli v rámci svojich kompetencií nové sadzby nájomného. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
8. Ak dôjde k zvýšeniu výšky nájomného podľa ods. 6 a 7 tohto článku, nájomca je povinný vyrovnať rozdiel medzi prípadným zvýšeným nájomným a realizovanou platbou nájomného v najbližšej nasledujúcej platbe nájomného. Ak dôjde k zníženiu výšky nájomného podľa ods. 6 a 7 tohto článku, nájomca uhradí najbližšiu nasledujúcu platbu nájomného zníženú o sumu, o ktorú uhradil na nájomnom viac v porovnaní s novou výškou nájomného.
9. Zmluvné strany sa ďalej v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na cene služieb spojených s nájomom a spôsobe ich platenia a splatnosti. Cena služieb spojených s nájomom je špecifikovaná v Prílohe č. 3. Služby spojené s nájomom je nájomca povinný uhrádzať zálohovo štvrťročne vždy do 14. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
10. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku preddavkov za služby spojené s nájomom v prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
11. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky za služby spojené s nájomom podľa skutočnej spotreby nájomcom od dodávateľa služieb a to raz za kalendárny rok , najneskôr do 31.03.

kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý spotreba vznikla. Prípadný nedoplatok za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bezodkladne, najneskôr do 31. júla kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý preplatok vznikol.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania platby nájomného alebo zálohy za služby spojené s nájomom môže prenajímateľ požadovať za každý deň omeškania aj úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného alebo dlžnej sumy preddavkov za služby spojené s nájomom vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

VI. Finančné vyrovnanie

1. Nájomca uznáva a súhlasí, že od 01.11.2023 až do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíval Predmet nájmu patriaci prenajímateľovi bez uzatvorenia písomnej nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že finančné vyrovnanie na pokrytie nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu je vyrovnané, teda nájomcovi za uvedené obdobie nevzniká žiadny záväzok.

VII. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy a zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pravidelnú dodávku elektrickej energie a vody
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť v súlade s platným domovým poriadkom FCHPT vstup do predmetu nájmu osobám povereným nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, vjazdu, či parkovaniu, toto povolenie zabezpečiť.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe nájomcu bezodkladne informovať.
5. Prenajímateľ bude v súvislosti s poskytnutým nájomom uvedeným v tejto zmluve zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, resp. iných špecializovaných oblastí.

6. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu s výnimkou ods. 4 tohto článku.
7. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo záloh za služby spojené s nájmom uplatní úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
8. Prenajímateľ je oprávnený mať náhradné kľúče od prenajatých priestorov k dispozícii počas celej doby trvania nájmu v počte dvoch kusov. Prenajímateľ je povinný chrániť náhradné kľúče pred ich krádežou alebo stratou, pričom v prípade takejto skutočnosti je povinný o nej bez zbytočného odkladu informovať nájomcu a na vlastné náklady zabezpečiť výmenu zámku k predmetu nájmu a odovzdanie potrebného počtu vyhotovení nových kľúčov nájomcovi.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo:
 - a. zmeniť výšku nájomného a cenu služieb spojených s nájmom v súvislosti so zmenou právnych predpisov, na základe ktorých sa určuje,
 - b. každý rok upraviť výšku nájmu podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom SR.
10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odmietnuť vykonanie bežných údržbárskych prác v predmete nájmu, ak má nájomca nedoplatok na nájomnom alebo na zálohových platbách za služby spojené s nájmom až do doby ich vyrovnania.

VIII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a. protokolárne prevziať predmet nájmu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o tento tak, aby na ňom nevznikla škoda, v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikne,
 - b. platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s nájmom v dohodnutých termínoch splatnosti,
 - c. chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu,
 - d. nahradiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne na predmete nájmu zanedbaním povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj za škodu na predmete nájmu spôsobenú z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov,
 - e. oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i

iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto, ako aj ohlasovacej povinnosti vznikla,

- f. po skončení doby nájmu vrátiť protokolárnym odovzdaním predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - g. umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly,
 - h. zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu ochranu pred požiarmi tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov sám na vlastné náklady, ako aj vykonávanie pravidelných kontrol elektrických zariadení v predmete nájmu okrem vykonávania pravidelných kontrol: požiaro-technických zariadení (PHP, EPS, požiarne uzávery: klapky a dvere) a kontroly požiarnych vodovodov,
 - i. komínov,
 - ii. bleskozvodov,
 - iii. elektroinštalácií, ktoré zabezpečuje v plnom rozsahu prenajímateľ; i) j) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu bezpečnosť práce tak, ako to vyplýva zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov, dodržiavať všetky platné právne predpisy, ktoré sa vzťahujú na činnosť vykonávanú v predmete nájmu, k) prevádzkovať predmet nájmu tak, aby prevádzkovaná činnosť nenarušovala činnosť a chod prenajímateľa alebo iných nájomcov v objekte
2. Nájomca je povinný rešpektovať právo prenajímateľa podľa čl. VII. ods. 6 a 8 tejto zmluvy a poskytnúť prenajímateľovi za týmto účelom primeranú súčinnosť. V prípade potreby výmeny zámku od predmetu nájmu je oprávnený ju vykonať len prenajímateľ.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť bežnú údržbu predmetu nájmu a zároveň vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu (napríklad oprava vodovodných batérií, výmena svetelných zdrojov, výmena elektrických vypínačov, oprava nábytku – kuchynskej linky, maľovanie prevádzkových priestorov a iné) tak, aby bol v dobrom a prevádzkovateľnom stave. Nájomca je povinný v súlade s § 5 ods. 3 zákona o nájme uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, a to maximálne do výšky 260 eur na jednotlivú opravu. Ostatné opravy, údržbu a technický servis presahujúce sumu 260 eur na jednotlivú opravu ako aj opravy zabudovaných vecí (kúrenie, voda a pod.) vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady.
4. Za čistotu a poriadok v predmete nájmu ako aj v príľahlých priestoroch k nemu zodpovedá nájomca.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné a technické úpravy, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Prípadné stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny nebytových priestorov, ktoré vykoná nájomca, nemenia vlastnícke právo predmetu nájmu.
7. Nájomca si môže na vlastné náklady predmet nájmu a zariadenie sa v ňom nachádzajúce poistiť.
8. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky len so súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
10. Nájomca je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať o akomkoľvek pracovnom úraze alebo úraze, ku ktorému došlo v priestoroch predmetu nájmu.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú škodu spôsobenú na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili, resp. by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu.
12. Nájomca sa zaväzuje v prípade porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 eur za každé porušenie zmluvnej povinnosti samostatne. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť v lehote stanovenej v písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty.
13. Nájomca v prípade, že ho o to požiada prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť si meranie teplej a studenej vody a elektrickej energie.

IX. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu. Predmetom protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu je aj vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca je povinný k dátumu ukončenia nájomného vzťahu predmet nájmu uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi.

X. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a. dohodou,
 - b. výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,
 - c. odstúpením od tejto zmluvy,
 - d. spôsobom uvedenom v § 14 zákona o nájme.

2. Účinnosť tejto zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v tejto dohode. Pokiaľ bude účinnosť tejto zmluvy ukončená dohodou, stanovenie spôsobu vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti tejto zmluvy.
3. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak nájomca:
 - a. užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b. vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
 - c. o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - d. prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e. napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok, f) bez udania dôvodu.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu ak:
 - a. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b. nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona o nájme,
 - d. bez udania dôvodu.
6. Výpovedná lehota pri výpovedi podľa ods. 4 a 5 tohto článku je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca:
 - a. užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
 - b. opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve, inú než je uvedené v ods. 4 tohto článku,
 - c. napriek výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dorúčením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
8. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.

XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca prehlasuje, že v rozsahu vzťahujúcom sa na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bol prenajímateľom oboznámený s vnútroorganizačnými normami a s povinnosťami nájomcov z nich vyplývajúcich.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných alebo daňových údajov najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.

XII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona o nájme, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme očíslovaného dodatku.
3. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. Prenajímateľ je povinnou osobou podľa § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 211/2000 Z. z.“) a táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona č. 211/2000 Z. z..
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia Centrálnom registri zmlúv Slovenskej republiky.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.
8. Táto zmluva bola zverejnená dňa2024

V Bratislave dňa _____

V Bratislave dňa _____

Prenajímateľ:

Nájomca:

doc. Ing. Mikuláš Bittera, PhD.
kvestor

Ing. Martin Minárik
Konateľ

Príloha č. 1
k zmluve o nájme nebytových priestorov
Špecifikácia predmetu nájmu

a) Názov objektu: Nová budova FCHPT, Radlinského 9, Bratislava

Objekt FCHPT	Označenie nebytového priestoru	Podlažie	Funkcia nebytového priestoru	Výmera prenajatých priestorov v m2	Výmera spoločných priestorov v m2	Výmera priestorov celkom v m2
Nová budova	C.244	prízemie	kancelária	40	7,8	47,8

Príloha č. 2
k zmluve o nájme nebytových priestorov
Špecifikácia výšky nájomného

a) Názov objektu: Nová budova FCHPT, Radlinského 9, Bratislava

Druh nebytového priestoru	Prenajatá plocha v m2	Výška nájomného za 1m2/rok	Celkové nájomné za rok v eurách	Výška štvrtročnej splátky v eurách
kancelárske priestory	40	112,18	4487,20	1121,80
spoločné priestory	7,8	21,81	170,12	42,53
Spolu:	47,8		4657,32	1164,33

Príloha č. 3
k zmluve o nájme nebytových priestorov
**Špecifikácia výšky zálohových platieb (preddavkov) za spotrebu energií a za služby spojené
s nájmom**

Zálohové platby platné od 01.01.2024

Názov objektu: Nová budova FCHPT, Radlinského 9, Bratislava

Nájomca	Axxence Slovakia s.r.o.
Dátum vzniku nájomného vzťahu	01.06.2024
prenajatá plocha v m2	47,80
z toho verejné priestory	7,80
počet zamestnancov	3,00

Položka	Jednotkový náklad eur/ na m2, resp. zamestnanca	Merná jednotka	Výmery v m2, resp. počet zamestnancov	Ročná zálohová platba v eurách
vodné a stočné		zamestnanec	3,00	86,35
recepčné služby	1,99	celková plocha nájmu	47,80	95,12
likvidácia a odvoz kom. odpadu	0,41	celková plocha nájmu	47,80	19,60
poplatok za zrážkovú vodu	0,26	celková plocha nájmu	47,80	12,43
servisné a revízne služby	5,95	celková plocha nájmu	47,80	284,41
deratizácia, čistenie kanalizácie a pod.	0,02	celková plocha nájmu	47,80	0,96
umývanie spoločných priestorov	7,26	plocha spol. priestorov	7,80	56,63
Obsluha vykurovania	0,28	celková plocha nájmu	47,80	13,38
vykurovanie priestorov		plocha spol. priestorov	47,80	848,27
spotreba el. energie prenajat.priest.	0,00	plocha nájmu	40,00	92,25
spotreba el. energie spoločných priestorov	0,84	plocha prenajatých priestorov	7,80	6,55
Spolu:				1515,95