

Nájomná zmluva č 21/2012 R-STU

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

Článok 1

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Slovenská technická univerzita v Bratislave**
Vazovova č. 5
812 43 Bratislava

Štatutárny zástupca: prof. Ing. Robert Redhammer, PhD.,
rektor univerzity

Poverený na podpísanie
zmluvy: prof. Ing. Milan Sokol, PhD.,
prorektor univerzity

Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000084015/8180 – úhrada nájomného
IČO: 00397 687
DIČ: 2020845255
IČ DPH: SK2020845255

Verejnoprávna inštitúcia zriadená zákonom č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách ako verejná vysoká škola.

a

2. Nájomca: **Ampera, s.r.o.**
Kresánkova 20
841 05 Bratislava
Konateľ spoločnosti: Ing. Peter Majlath
IČO: 45 445 478
DIČ: 2022987659
IČ DPH: SK2022987659

Bankové spojenie:
Číslo účtu:

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (budovy vrátane pozemku) katastrálne územie Karlova Ves, parcelné číslo 3016/12, súpisné číslo IV-2961 na ulici Ilkovičova 3 v Bratislave, LV č. 1425.

Nájomca je firma zaregistrovaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: **Sro**, vložka číslo: 63723/**B**.

Článok 2

Predmet a účel nájmu

2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v objekte **B** v suteréne (-3,30)
kancelárske č. S08a1, S08a2 o ploche 27,10 m²
laboratórne č. S08a3, S08a4 o ploche 24,51 m²
skladové č. S08b9 o ploche 11,75 m²
a parkovacie miesto pre dve autá.
Celková plocha prenajatého priestoru **63,36 m²**.

2.2 Nájomca bude nebytové priestory užívať na montáž, rekonštrukciu, údržbu a opravu vyhradených technických zariadení elektrických a bude vykonávať činnosti, ktoré sú v súlade s jeho výpisom z Obchodného registra.

Článok 3

Doba nájmu

3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.06.2012 do 31.05.2013**.

3.2 Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok 4

Nájomné a úhrada za služby

4.1 Dňom vzniku nájomného je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru (ďalej len služby).

4.2 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške	
kancelársky priestor	50 €/m ² /rok
laboratórny priestor	33 €/m ² /rok
skladový priestor	15 €/m ² /rok
parkovacie miesto	180 €/m ² /rok1 státie

ročná výška nájomného je	2 700,08€
štvrt'ročná výška nájomného je	675,02€

4.3 Nájomné sa platí štvrt'ročne vopred na účet prenajímateľa s uvedením VS 1030002112 a je splatné vždy 15. deň v mesiaci príslušného kalendárneho štvrt'roka vopred.

4.4 Nad rámec nájomného uhradí nájomca úhradu za dodávku energií a služieb spojených s nájomom: dodávku elektrickej energie, vody, teplo a teplú vodu, stočné. Ostatné prevádzkové náklady odvoz odpadu, využívanie služieb podateľne uhradí nájomca na číslo účtu 7000240866/8180.
Ostatné prevádzkové náklady a služby spojené s nájomom bude nájomca hradiť v zmysle platného cenníka na daný kalendárny rok.

4.4.1 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 z pridanej hodnoty v znení zmien a doplnení, ako opakované plnenie.

Spotreba elektrickej energie bude hrazená podľa reálneho odpočtu spotreby z elektromera, ktorý si nájomca dá namontovať na vlastné náklady a na základe faktúry FEI STU. Energie ako vodné, stočné sa budú fakturovať podľa technického prepočtu, teplo podľa m² vykurovanej plochy. Splatnosť zálohových faktúr je 14 kalendárnych dní.

Výška zálohových platieb bude vypočítaná ako aritmetický priemer z nákladov na energie vypočítaných za aktuálny rok.

4.4.2 Prenajímateľ vyhotoví po uplynutí štvrťroka, 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 štvrťroka.

Pri úhrade faktúry nájomca je povinný uviesť VS číslo vyšlej faktúry.

Článok 5

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

5.1 Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

5.2 Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal. Prípadne prerušenie ich dodávok (napr. z dôvodu havarijných situácií), je povinný bezodkladne nahlásiť nájomcovi.

5.3 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, prípadne z dôvodu odstránenia havarijných situácií. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

5.4 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za škody na majetku vnesenom nájomcom, zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.

5.5 Prenajímateľ umožní nájomcovi (jeho zamestnancom) vstup do prenajatých priestorov cez samostatný vstup blok B

5.6 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.

5.7 Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka prenajímateľa.

5.8 Nájomca je povinný vykonať úpravy v prenajatých priestoroch tak, aby tieto vyhovovali predpisom pre prevádzku. Všetky stavebné úpravy musia byť vopred odsúhlasené prenajímateľom.

5.9 Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.

5.10 Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.

5.11 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

5.12 Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu a za služby.

5.13 Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka alebo jeho zamestnancov, zákazníkov, návštev, ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu po celú dobu nájmu.

5.14 Nájomca sa zaväzuje doložiť kópiu výpisu Obchodného registra, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy a nesmie byť staršia ako 3 mesiace. V prípade zmeny v tomto doklade je potrebné do 10. dní doručiť prenajímateľovi nové údaje.

5.15 Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný uviesť prenajaté priestory do pôvodného stavu okrem prípadných úprav odsúhlasených prenajímateľom na vlastné náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Protokolárne odovzdá priestory, veci a zariadenia prenajímateľovi najneskôr v deň ukončenia nájmu.

V prípade, že tak neučiní, zaplatí nájomca prenajímateľovi po dvojtýždňovej čakacej dobe zmluvnú pokutu vo výške 10€,- (slovom desať eur)za každý deň omeškania.

Článok 6

Skončenie nájmu

6.1 Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dojednanej doby.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.

Článok 7 Zmluvná pokuta

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

Článok 8 Ostatné dojednania

8.1 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 toho to bodu zmluvy je to dôvod pre prenajímateľa k vypovedaniu nájmu.

Zvyšovanie nájomného môže prenajímateľ uplatniť po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov od uzavretia zmluvy a následne vždy až po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov od posledného uplatnenia práva na zvýšenie nájomného podľa tohto bodu. Zvyšovať nájom sa bude oznamom vyhotoveným prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného, bude obsahovať údaj o percente zodpovedajúcej ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej ŠÚ SR.

8.2 V súlade s predpismi BOZP STU nájomca:

- a)** V prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t.j. predpisov BOZP – zákon NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, Zákonníka práce, hygienických a ostatných predpisov, súvisiacich s jeho činnosťou. Taktiež, v súvislosti s výkonom jeho činnosti, v rámci ktorej je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, zodpovedá i za bezpečnosť návštevníkov prenajatých priestorov. K tomu si v súlade s § 6a, zákona NR SR č.124/2006 Z. z. v platnom znení, vypracuje vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci na vlastné náklady, podľa podmienok vlastnej činnosti.
- b)** Je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch nájomcu.
- 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 pracovného úrazu, choroby z povolania nebezpečnej udalosti a závažnej priemyselnej havárií v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlasovaciu povinnosť v zmysle § 17 ods. 5 NR SR č.124/2006 Z. z na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti vyplývajúce pre neho z uvedených predpisov. Vznik nebezpečnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.

8.3 Nájomca si zabezpečuje ochranu pred požiarom vo svojich prenajatých priestoroch v zmysle platných, právnych predpisov o ochrane pred požiarom sám na vlastne náklady.

8.4 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 odporúčenia na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

8.5 V prípade, že zo strany nájomcu dôjde k zmenám, zásahom do elektrickej inštalácie, je nájomca povinný do 10-tich dní od jej vystavenia dodať prenajímateľovi kópiu východiskovej revíznej správy.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

9.1 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v zmysle príslušných právnych predpisov.

Akokoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať iba formou písomných dodatkov po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.

9.2 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.

9.2 Táto zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých nájomca obdrží dva exempláre a prenajímateľ tri exempláre.

V Bratislave, dňa:

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
prof. Ing.Milan Sokol PhD.
prorektor

.....
Ing. Peter Majlath
konateľ