

Nájomná zmluva FCHPT STU č. 0402/009/2024 /...../2024 R-STU/

uzatvára v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných 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

a

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 č., zo dňa

medzi

Prenajímateľ: Slovenská technická univerzita v Bratislave

Vazovova 5, 812 43 Bratislava

Štatutárny zástupca: Dr.h.c., prof.h.c., prof.Dr.Ing. Oliver Moravčík, rektor STU

Oprávnený na podpísanie zmluvy: Doc. Ing. Mikuláš Bittera, PhD., kvestor

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

Číslo účtu: 7000084015/8180

IBAN: SK 66 8180 0000 0070 0008 4015

SWIFT: SPSRSKBA

IČO: 00397687

DIČ: 2020845255

IČ DPH: SK2020845255

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Biosynth s. r. o.

Nobelova 34, 836 05 Bratislava

Štatutárny zástupca: Ing. Jerguš Mitter

Bankové spojenie: UniCredit Bank

IBAN: SK34 1111 0000 0015 1438 6005

IČO : 31373585

DIČ: 2020333865

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzením zapísaná v obchodnom registri

Okresného súdu Bratislava III, oddiel Sro, Vložka číslo: 7101/B

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“)

zmluvu o nájme nebytových priestorov

(ďalej len „zmluva“)

Článok 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 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 (ďalej len „zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávnych 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 II.

Predmet nájmu

1. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ do užívania nájomcovi dočasne nepotrebný nehnuteľný majetok vo vlastníctve prenajímateľa, ktorý sa nachádza v novej budove Fakulty chemickej a potravinárskej technológie Slovenskej technickej univerzity v Bratislave na ulici Radlinského 9 v Bratislave, LV č. 1078, katastrálne územie Staré mesto, parcelné číslo 8134/22, súpisné číslo 2101, konkrétne nebytový priestor nachádzajúci sa v predmetnej nehnuteľnosti nebytový priestor na 7. NP, laboratórium č. 749 o výmere 63,77 m²a nebytový priestor na 7. NP, kancelária č. 764 o výmere 20,37 m² Príslušenstvom nebytového priestoru sú spoločné priestory o výmere 16,41 m² (Príloha č. 1 tejto zmluvy). **Celková výmera** prenajatých nebytových priestorov, vrátane pomerovej čiastky verejných priestorov je **100,55 m²**.
2. 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 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.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, od doby účinnosti zmluvy do 30.06.2028.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok V.

Nájomné a poplatky za služby spojené s nájomom

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru (ďalej len „služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:
 - laboratórne priestory: $100,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 63,77 \text{ m}^2 = \mathbf{6377 \text{ €/rok}}$ (šestisícristosedemdesiatsedem eur nula centov),
 - kancelárske priestory: $120,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 20,37 \text{ m}^2 = \mathbf{2444,40 \text{ €/rok}}$ (dvetisícštyristoštyridsaťštyri eur štyridsať centov)
 - spoločné priestory: $18,50 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 16,41 \text{ m}^2 = \mathbf{303,59 \text{ €/rok}}$ (tristotri eur päťdesiatdeväť centov).

Ročná výška nájomného spolu je **9124,99 €/rok** (deväťtisícstodvadsaťštyri eur deväťdesiatdeväť centov).

Nájomné sa platí vopred štvrťročne na účet prenajímateľa **SK 66 8180 0000 0070 0008 4015** s uvedením VS..... vo výške **2281,25 €/štvrťrok** a to k 15 dňu 1. mesiaca daného štvrťroka. Po prvý krát je nájomné splatné k 15 dňu od nadobudnutia účinnosti zmluvy, pričom prvé nájomné sa bude započítavať od 01.10.2024. Peňažný záväzok za užívanie predmetu nájmu sa považuje za splnený až pripísaním celej hradenej čiastky na účet prenajímateľa.

3. 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 na účet **SK78 8180 0000 0070 0008 1471**.
4. Nájomca je povinný uhradiť na účet prenajímateľa uvedený v bode 2 tohto článku, najneskôr k 15 dňu od nadobudnutia účinnosti zmluvy **finančnú zábezpeku vo výške štvrťročného nájomného**. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená v deň ukončenia nájomnej zmluvy, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadne poškodenie prenajatého priestoru.
5. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky za služby spojené s nájomom raz za kalendárny rok nasledujúceho po roku, za ktorý spotreba vznikla a to podľa skutočnej spotreby nájomcom, najneskôr do 30 dní po doručení vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií a služieb. 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.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo jednostranne upraviť nájomné:
 - a) ak Akademický senát STU schváli v rámci svojich kompetencií nové sadzby nájomného,
 - b) zmeniť výšku nájomného a cenu služieb spojených s nájomom v súvislosti so zmenou právnych predpisov, na základe ktorých sa určuje,
 - c) každý rok upraviť výšku nájmu podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom SR.

- d) Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
7. Ak dôjde k zvýšeniu výšky nájomného podľa bodu 6 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 bodu 6 tohto článku, nájomca uhradí najbližšiu nasledujúcu platbu nájomného zníženú o sumu, o ktorú uhradil na nájomnom viac v porovnaní s novou výškou nájomného.
 8. 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 nájmom a spôsobe ich platenia a splatnosti. Cena služieb spojených s nájmom je špecifikovaná v Prílohe č. 3. Služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhrádzať zálohovo štvrťročne vždy do 14. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
 9. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku preddavkov za služby spojené s nájmom v prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
 10. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky za služby spojené s nájmom podľa skutočnej spotreby nájomcom do 30 dní od doručenia zúčtovacej faktúry od dodávateľa služieb, najneskôr do 30. júna 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.
 11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania platby nájomného alebo zálohy za služby spojené s nájmom môže prenajímateľ požadovať za každý deň omeškania aj úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného alebo dlžnej sumy preddavkov za služby spojené s nájmom vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

Článok VI.

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 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 nájmom 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 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.
10. Prenajímateľ 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.
11. Prenajímateľ prehlasuje, že si je vedomý toho, že všetky práva a povinnosti v súvislosti s vykonávaním činnosti uvedenej v čl. III. tejto zmluvy, plní nájomca a v právnych vzťahoch s tretími osobami vystupuje samostatne.

Článok VII.

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 prenájomcaovi 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 predmetu nájmu,
 - d) nahradiť prenájomcaovi každú škodu, ktorá prenájomcaovi 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 prenájomcaovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenájomca a umožniť prenájomcaovi 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 prenájomcaovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - g) umožniť písomne povereným zamestnancom prenájomca vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly,
 - h) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu ochranu pred požiarom tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov sám na vlastné

náklady, ako aj vykonávanie pravidelných kontrol elektrických zariadení v predmete nájmu okrem vykonávania pravidelných kontrol:

- požiarno-technických zariadení (PHP, EPS, požiarné uzávery: klapky a dvere) a kontroly
- požiarnych vodovodov,
- komínov,
- bleskozvodov,
- elektroinštalácií,

ktoré zabezpečuje v plnom rozsahu prenajímateľ,

- i) 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,
- j) 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,
- l) riadne a včas platiť nájomné a úhradu za služby.

2. Nájomca je povinný rešpektovať právo prenajímateľa podľa čl. VI. bod 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 a podnájme nebytových priestorov 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 príslušných 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. 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.
6. Nájomca si môže na vlastné náklady predmet nájmu a zariadenie sa v ňom nachádzajúce poistiť.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
8. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo, vecné bremeno ani ho inak zaťažiť.
9. Nájomca je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať o akomkoľvek pracovnom úraze alebo úraze, ku ktorému došlo v priestoroch predmetu nájmu.
10. 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.

11. Nájomca sa zaväzuje v prípade porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,00 € za každé porušenie zmluvnej povinnosti samostatne. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť v lehote stanovenej v písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty.
12. Nájomca v prípade, že ho o to požiada prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť si v kancelárskych priestoroch meranie teplej a studenej vody a elektrickej energie. V laboratórnych priestoroch sa zaväzuje meranie energií nainštalovať na vlastné náklady najneskôr do 30 dní od podpisu tejto zmluvy.
13. Nájomca bude počas prípadnej rekonštrukcie objektu užívať predmet nájmu na vlastnú zodpovednosť a na vlastné riziko, pričom nájomca si nebude uplatňovať u prenajímateľa úhradu za prípadné poškodenie majetku, ani žiadne škody, straty, ušlý zisk a náklady spôsobené nájomcovi z dôvodu obmedzení vyplývajúcich z predmetných rekonštrukčných prác na objekte.
14. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prípadné obmedzenia nájomcu nebudú mať vplyv na zmluvne dohodnutú výšku nájomného a úhradu za služby.

Článok VIII.

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.

Článok IX.

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 a podnájme nebytových priestorov.
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. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa bodu 4 tohto článku a nájomca podľa bodu 5 tohto článku.
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 nájmom,
 - d) napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok.
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 a podnájme nebytových priestorov,
- d) bez udania dôvodu.
- 6. Výpovedná lehota pri výpovedi podľa bodu 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 bode 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.

Článok X.

Ďalšie dojednania

- 1. Nájomca prehlasuje, že v rozsahu vzťahujúcim 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.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

- 1. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka, zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií, zákona o vysokých školách a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných platných 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. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

5. V zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v Článku IV. bod 1 tejto zmluvy 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.
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 dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bratislave dňa:

V

doc. Ing. Mikuláš Bittera, PhD.
kvestor

Ing. Jerguš Mitter
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	m.č. 749	7. NP	laboratórium	63,77	12,44	76,21
Nová budova	m.č. 764	7.NP	kancelária	20,37	3,97	24,34
Spolu:				84,14	16,41	100,55

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 štvrt' mesačnej splátky v eurách
laboratórium	63,77	100	6377	1594,25
kancelária	20,37	120	2444,4	611,10
spoločné priestory	16,41	18,5	303,585	75,90
Spolu:	100,55		9124,985	2281,25

Poznámka:

Výška nájomného je určená v súlade so Smernicou rektora č. 9/2013 - SR Nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Slovenskej technickej univerzity v Bratislave v znení neskorších dodatkov.

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

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

Nájomca	Biosynth s.r.o.
Dátum vzniku nájomného vzťahu	01.10.2024
prenajatá plocha v m2	100,55
z toho verejné priestory (pomerová časť)	16,41
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	40,00	zamestnanec	3,00	120,00
recepčné služby	1,99	celková plocha nájmu	100,55	200,09
likvidácia a odvoz kom. odpadu	0,41	celková plocha nájmu	100,55	41,23
poplatok za zrážkovú vodu	0,26	celková plocha nájmu	100,55	26,14
servisné a revízne služby	5,95	celková plocha nájmu	100,55	598,27
deratizácia, čistenie kanalizácie a pod.	0,02	celková plocha nájmu	100,55	2,01
obsluha vykurovania	0,28	celková plocha nájmu	100,55	28,15
umývanie spoločných priestorov	7,26	plocha spol. priestorov	16,41	119,14
vykurovanie	18,48	plocha prenajatých priestorov	100,55	1858,16
úhrada za teplú vodu	0,00	celková plocha nájmu	0,00	0,00
spotreba el. energie prenajatých priestorov	7,00	celková plocha nájmu	84,14	588,98
spotreba el. energie spoločných priestorov	0,84	celková plocha nájmu	16,41	13,78
Spolu:				3595,95

Poznámka:

Výška poplatkov za energie a služby je stanovená na základe prepočítaných nákladov na m2, resp. osobu za predchádzajúci kalendárny rok

V prípade, že nájomca má v priestoroch inštalované energeticky náročné prístroje a zariadenia, spotreba je stanovená podružným meraním.

Spotreba vody a el. energie bude vyučovaná v laboratóriu na základe odpisu meračov.

