

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej len **Zmluva**) uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom a účinnom znení

medzi týmito zmluvnými stranami:

zmluvná strana č.1 :

Axians Slovakia s.r.o.

So sídlom:

Plátennícka 19013/2, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov

IČO:

35897686

DIČ:

2021868597

IČ DPH:

SK2021869597

Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka č. 32883/B

(ďalej len **Prenajímateľ**)

a

zmluvná strana č.2:

Technický skúšobný ústav Piešťany, a.s.

So sídlom:

Krajinská 2929/9, 921 01 Piešťany

IČO:

55 967 850

DIČ:

2122142132

IČ DPH:

SK 2122142132

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 10845/T

(ďalej len **Nájomca**)

I

Predmet Zmluvy

1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom

- stavby so súpisným číslom 3771 postavenej na parcele registra C s parcelným číslom 3711/13 o výmere 890 m² (ďalej len **Budova**),
 - pozemku – parcely registra C s parcelným číslom 3711/3 o výmere 6071 m², Zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemku – parcely registra C s parcelným číslom 3711/13 o výmere 890 m², Zastavaná plocha a nádvorie a
 - pozemku – parcely registra C s parcelným číslom 3720/37 o výmere 235 m², Zastavaná plocha a nádvorie (vyššie uvedené pozemky ďalej spolu len **Pozemky**),
- ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Žilina, obci Žilina, okrese Žilina a sú zapísané na liste vlastníctva č. 5350 (ďalej len **Nehnuteľnosti**).

2 Prenajímateľ prenajme Nájomcovi za odplatu – nájomné dohodnuté v tejto Zmluve nebytové priestory na 2. nadzemnom podlaží Budovy o celkovej výmere 66,68 m² uvedené v pôdorysoch,

ktoré sú Prílohou č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len **Kancelárie** alebo **Predmet nájmu**), a to kancelárie s číselným označením: 217, 217a a 208.

- 3 Kancelárie Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu tejto Zmluvy, teda spôsobilé na riadne a nerušené užívanie na účel, na ktorý sú určené.
- 4 Nájomca je oprávnený v primeranom rozsahu za podmienky, že nebude rušiť ostatných nájomcov nebytových priestorov v Budove a vlastníka Budovy v ich spoločnom užívaní, užívať aj spoločné priestory, ktorými sú vestibuly, chodby, sociálne zariadenia, kuchynky, miestnosť výlevky, vstupnej haly, recepcný pult, zázemie, hygiena, hlavné vnútorného schodište a iné priestory určené na spoločné užívanie nájomcov nebytových priestorov v Budove a vlastníka Budovy (ďalej len **Spoločné priestory**).
- 5 Nájomca je oprávnený v primeranom rozsahu za podmienky, že nebude rušiť ostatných nájomcov nebytových priestorov v Budove a vlastníka Budovy v ich spoločnom užívaní, užívať aj spoločné zariadenia v Budove, a to výťahy, miesta určené na dočasné uskladnenie hnutelných vecí, miesta určené na naloženie hnutelných vecí, sociálne zariadenia a iné zariadenia určené na spoločné užívanie nájomcov nebytových priestorov v Budove a vlastníka Budovy (ďalej len **Spoločné zariadenia**).
- 6 Nájomca je oprávnený na vyznačených miestach na Pozemkoch parkovať motorové vozidlá a používať vyznačené časti Pozemkov na vstup do Budovy a príjazd k Budove, a to za podmienok stanovených Prenajímateľom. Podmienky na pohyb po Pozemkoch a ich čiastočné užívanie stanovuje výlučne Prenajímateľ, avšak vždy tak, aby Budova bola prístupná nájomcom aj tretím osobám.
- 7 Prenajímateľ určuje podmienky vstupu do Budovy a je oprávnený kontrolovať a zisťovať totožnosť osôb vstupujúcich do Budovy za účelom bezpečnosti v Budove. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie podmienok a pravidiel určených Prenajímateľom pre vstup do Budovy a pohyb v Budove osobami, ktorým vstup do Budovy Nájomca umožní.

II Účel nájmu

- 1 Nájomca sa zaväzuje využívať Predmet nájmu na vykonávanie vlastnej podnikateľskej činnosti a v súlade s jeho určením, t.j. na realizáciu administratívnych činností, výkon inej ako manuálnej a strojovej výroby a iný výkon činností neproduktujúcej splodiny, dym, hluk, popolček, ktorá neznamena neprimeranú ekologickú záťaž a nevyžaduje osobitné povolenia na prevádzku alebo vykonávanie činnosti.
- 2 Prenajímateľ sa zaväzuje, že na požiadanie Nájomcu vystaví pre Nájomcu písomný súhlas so zriadením sídla Nájomcu na adrese Budovy. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že súhlas so zriadením sídla je Prenajímateľ oprávnený zrušiť alebo odvolať kedykoľvek po zániku nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou.
- 3 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovať k Predmetu nájmu podnájom ani za žiadnych podmienok umožniť užívanie Predmetu nájmu treťou osobou resp. tretími osobami.

1

III

Doba nájmu

- 1 Nájom Nebytových priestorov podľa čl. I ods. 2 tejto Zmluvy je dohodnutý na dobu neurčitú, pričom nájom začína plynúť od 25. februára 2025.

IV

Nájomné, ostatné platby a platobné podmienky

- 1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 16,- EUR za 1m² plochy Predmetu nájmu za 1 kalendárny mesiac trvania nájmu. K nájomnému bude Prenajímateľ účtovať daň z pridanej hodnoty podľa všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných na území Slovenskej republiky.
- 2 V nájomnom sú zahrnuté základné služby poskytované Prenajímateľom podľa podmienok určených Prenajímateľom, a to: využívanie existujúcej sieťovej infraštruktúry resp. umožnenie vybudovania vlastnej infraštruktúry pri použití existujúcich energokanálov, služby recepcie a strážnej služby (spolu 24h/denne), upratovanie (1x denne), používanie nábytku, parkovanie vozidiel Nájomcu a ním určených osôb v okolí Budovy na Pozemkoch, sociálne zázemie (WC, čajovňa, kuchynka , sprchy a soc. zariadenie v suteréne ako súčasť používania fitness), energie (teplo , el. energia), vodné, stočné, bežná údržba, využívanie fitness centra a využívanie malých zasadačiek pre operatívne obchodné jednania po odsúhlasenej rezervácii na určitý čas.
- 3 Nájomné vrátane DPH je splatné vždy za obdobie 1 kalendárneho mesiaca vopred, na základe daňového dokladu (faktúry) vystaveného a doručeného Prenajímateľom v kalendárnom mesiaci predchádzajúcom príslušnému kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa nájomné platí. Splatnosť faktúry dohodli Zmluvné strany na štrnásť (14) dní odo dňa vystavenia a odoslania faktúry Nájomcovi. Faktúru za obdobie od vzniku nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou do skončenia kalendárneho mesiaca, v ktorom nájomný vzťah vznikol je Prenajímateľ oprávnený vystaviť po okamihu nadobudnutia platnosti tejto Zmluvy.
- 4 V prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného alebo akejkoľvek inej platby podľa tejto Zmluvy, alebo v súvislosti s touto Zmluvou, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť voči Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % zo sumy, s úhradou ktorej je Nájomca v omeškaní, a to za každý deň omeškania. Platby realizované Nájomcom v súlade s touto Zmluvou sa považujú za uhradené v deň ich pripísania na účet Prenajímateľa
- 5 Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo zavedením nových všeobecne záväzných právnych predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu Nájomcu a Prenajímateľovi tak vznikne právo na účtovanie takto vzniknutých nákladov Nájomcovi.

V

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 1 Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené Nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktorým Nájomca umožní vstup do Budovy alebo do Predmetu nájmu, na predmetoch umiestnených v Predmete nájmu alebo osobám v ňom sa nachádzajúcich.
- 2 Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je počas trvania nájmu oprávnená i v sprievode tretej osoby vykonať prehliadku Predmetu nájmu po dohode s Nájomcom a v sprievode Nájomcom poverenej osoby, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, prípravy a uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy

Predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky. Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa umožniť prehliadku Predmetu nájmu najneskôr do 2 (dvoch) pracovných dní od požiadania Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca neumožní vykonanie takejto prehliadky podľa vyššie uvedeného ani na druhé požiadanie Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený vykonať takúto prehliadku použitím náhradných kľúčov bez prítomnosti Nájomcu.

- 3 Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu ako i majetku tretích osôb, a na spoločných priestoroch a zariadeniach, ktoré spôsobí Nájomca alebo jeho zamestnanci alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho súhlasom.
- 4 Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vrátane sprístupnenia Predmetu nájmu pri výkone opráv, úprav a údržby a znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi neposkytnutím uvedenej súčinnosti v potrebnom čase a rozsahu.
- 5 Nájomca je povinný vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov podľa príslušnej normy s následným bezodkladným odstránením prípadných závad.
- 6 Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi náhradné kľúče od všetkých dverí do miestností, ktoré tvoria Predmet nájmu a ktoré má Nájomca k dispozícii, označené číslom dverí v zapečatenej obálke, s priloženým postupom umožňujúcim okamžitý vstup do priestorov bez nutnosti súčinnosti tretích osôb alebo Nájomcu.
- 7 Ak dôjde k zmene vlastníka Budovy alebo jej časti, vstupuje nadobúdateľ Budovy alebo jej časti do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení.
- 8 Nájomca má právo na primeranú zľavu z Nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol Predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov vyššej moci. Nárok na odpustenie Nájomného za dobu, kedy Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu alebo jeho časť, alebo nárok na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak takto nebol uplatnený do troch mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
- 9 Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení v Predmete nájmu je Nájomca povinný s Prenajímateľom vopred odsúhlasiť.
- 10 Nájomca preberá a zaväzuje sa plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že počas Doby nájmu budú mať zriadenú spoločnú ohlasovňu požiarov, ktorá sa bude nachádzať v priestore recepcie Budovy, pričom za zabezpečenie nepretržitej služby najmenej počas prevádzky, za vybavenie spoločnej ohlasovne požiarov spojovacími prostriedkami na ohlásenie vzniku požiaru a za uloženie potrebnej dokumentácie bude zodpovedať Prenajímateľ.
- 11 Nájomca preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 12 Prenajímateľ nezodpovedá za prerušenia dodávok služieb a energií, ktoré nespôsobil svojim konaním alebo opomenutím konania.

X

- 13 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.
- 14 Nájomca nie je oprávnený započítať žiadne svoje pohľadávky proti pohľadávkam Prenajímateľa z tejto Zmluvy.
- 15 V prípade, že Nájomca počas trvania nájmu, s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu Predmetu nájmu, súhlasí Prenajímateľ s tým, aby si Nájomca počas trvania nájmu uplatňoval príslušné účtovné odpisy vo svojom účtovníctve.⁷
- 16 O odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi spíšu Zmluvné strany protokol.

VI

Indexácia nájomného

- 1 Nájomné podľa čl. IV. ods. 1 sa bude každoročne indexovať (zvyšovať) o mieru inflácie, ktorú zverejnil Štatistický úrad Slovenskej republiky za prechádzajúci rok. Základom pre zistenie sumy, o ktorú sa Nájomné zvyšuje, je nájomné platné v predchádzajúcom kalendárnom roku. Prvá indexácia sa vykoná 1. marca 2026. Každá následná indexácia sa uskutoční 1. marca bežného roku vrátane. Týmto spôsobom vypočítané indexované nájomné je platným nájomným za Predmet nájmu od dátumu indexácie. Na zmenu výšky nájomného podľa tohto odseku nie je potrebný ďalší súhlas ani prejav vôle Zmluvných strán.
- 2 V prípade, že Prenajímateľ z akéhokoľvek dôvodu neuplatní oprávnenie na zvýšenie nájomného podľa ods. 1 tohto čl. VI, neznamená, že sa vzdal svojho práva na zvýšenie nájomného. Prenajímateľ je oprávnený zvýšené nájomné späťne nájomcovi kedykoľvek doúčtovať.

VII

Skončenie nájmu

- 1 Nájom Predmetu nájmu zaniká:
 - a) uplynutím výpovednej doby, ktorej trvanie Zmluvné strany dohodli na 3 mesiace od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu písomnej výpovede jej adresátovi,
 - b) spôsobom a v čase stanovenom zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom a účinnom znení,
 - c) spôsobom a v čase dojednanom v tejto Zmluve.
- 2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade podstatného porušenia tejto Zmluvy ktoroukoľvek zo Zmluvných strán je druhá Zmluvná strana oprávnená písomne vyzvať porušujúcu Zmluvnú stranu na nápravu, a ak k takej náprave nedôjde do 30 (tridsiatich) dní odo dňa odoslania písomnej výzvy na adresu porušujúcej Zmluvnej strany, je Zmluvná strana, ktorá na nápravu vyzvala, oprávnená od tejto Zmluvy písomne odstúpiť. V prípade písomného odstúpenia od tejto Zmluvy, je také odstúpenie účinné od okamihu jeho doručenia adresátovi a od tohto okamihu zaniká aj Zmluva.

1

VIII

Záverečné ustanovenia

- 1 Právne vzťahy medzi Prenajímateľom a Nájomcom vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.
- 3 Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami, ak z tejto Zmluvy nevyplýva niečo iné.
- 4 Táto Zmluva je vypracovaná v 2 rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom každá Zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis.
- 5 Práva, povinnosti a záväzky z tejto Zmluvy vyplývajúce prechádzajú aj na prípadných právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 6 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase jeho prijatia, resp. uzavretia tejto Zmluvy.
- 7 Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky, vzdanie sa práv a iné doplnky vzťahujúce sa k tejto Zmluve musia mať písomnú formu a môžu sa uskutočniť ktorýmkoľvek z ďalej uvedených spôsobov: a) osobným doručením alebo b) doporučeným listom.
- 8 Doručovanie pre účely tejto Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto Zmluvnou stranou druhej Zmluvnej strane písomne oznámená, pričom za dodržanie podmienky písomného oznámenia sa považuje i uvedenie novej adresy sídla na Zmluve (vrátane jej prípadného dodatku) uzavretej medzi Zmluvnými stranami. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu.
- 9 Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie za nevýhodných podmienok, že ustanoveniam Zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave, dňa 24.2.2025

V PIEŠTANOC dňa 24.2.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Prílohy:

Príloha č. 1 Pôdorys

Príloha č. 1: Pôdorys

