

Nájomná zmluva č. 40/2012 R-STU
(§ 720 Občianskeho zákonníka, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, § 17 zákona o vysokých školách)

Čl. I
Zmluvné strany

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. Prenajímateľ: | Slovenská technická univerzita v Bratislave
Vazovova 5, 812 43 Bratislava
prof. Ing. Robert Redhammer, PhD. – rektor |
| Štatutárny zástupca: | |
| Poverený podpisom zmluvy: | Ing. Dušan Faktor, PhD. – kvestor |
| Bankové spojenie: | č. účtu : 7000084015/8180 - úhrada nájomného |
| IČO: | 00 397 687 |
| DIČ: | 2020845255 |
| IČ DPH: | SK2020845255 |
| (ďalej len „prenajímateľ“) | |
|
2. Nájomca: |
Applied Precision, s.r.o.
Staviteľská 1, 831 04 Bratislava
doc. Ing. Mikuláš Bobík, PhD. - konateľ spoločnosti |
| Zastúpený : | Tatra banka, a.s. Bratislava |
| Bankové spojenie : | č. ú.: 2627340622/1100 |
| IČO : | 31327257 |
| DIČ: | 2020297301 |
| IČ DPH : | SK2020297301 |
| (ďalej len „nájomca“) | |

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (budovy vrátane pozemku) v katastrálnom území Bratislava - Trnávka, parcelné číslo 16954/15, LV č. 904 a súpisné číslo 5513.

Nájomca je podnikateľom, zapísaným v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: sro, vložka č. 3044/B.

Čl. II
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v areáli Centrálnych laboratórií prenajímateľa – objekt M3, Technická ul. 5, Bratislava – Trnávka (pôdorys v prílohe):

•	administratívna miestnosť č. 33	35,9 m ²
•	administratívna miestnosť č. 32	12,8 m ²
•	administratívna miestnosť č. 43	35,9 m ²
•	administratívna miestnosť č. 42	12,8 m ²
•	laboratórna hala č. 44	41,2 m ²
•	sklady a príslušenstvo nebytového priestoru (kuchynka, WC, schodisko č. 30,31,34,35,36,37,38,40,41)	88,1 m ²
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru a príslušenstva je 226,7 m².
Vykurovaný priestor je 226,7 m².

3. Nájomca bude využívať prenajaté priestory pre účel vykonávania administratívnych činností spojených s:
- výskumom, vývojom a poradenskou činnosťou v oblasti úspory energií,
 - inštaláciou, opravou a výrobou elektrických strojov a zariadení,
 - nákupom, predajom a sprostredkovaním tovarov podľa predmetu podnikania.

Čl. III

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 4.10.2012 do 30.6.2015**
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. IV

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 „služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:
 - 50.- € za 1 m² podlahovej plochy ročne – Administratívne priestory (32, 33, 42, 43) s výmerou 97,4 m², t.j. 4 870.- € ročne,
 - 33.- € za 1 m² podlahovej plochy ročne – Laboratórne haly (44) s výmerou 41,2 m², t.j. 1 359,60 € ročne.
 - 13.- € za 1 m² podlahovej plochy ročne – Sklady a príslušenstvo nebytového priestoru s výmerou 88,10 m², t.j. 1 145,30 € ročne.

Ročná výška nájomného je **7 374,90 €** (slovom „sedemtisícristosedemdesiatštyri 90/100 eur“). Štvrťročná výška nájomného je **1 843,73 €** (slovom „jedentisícosemstoštyridsaťtri 73/100 eur“). Nájomné je podľa § 38 zákona 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty oslobodené od DPH. Nájomné sa platí štvrťročne prevodom na účet prenajímateľa č.7000084015/8180 s uvedením VS 1010016612 a je splatné vždy 15. deň v mesiaci príslušného štvrťroka vopred.

3. Náklady za dodávku energií budú nájomcovi fakturované polročne na základe nameraného spotrebovaného množstva. Faktúra bude vystavená do 15. dňa mesiaca nasledujúcom po danom polroku.
Nájomca uhradí faktúru na č. účtu : 7000084103/8180, pričom je povinný uviesť variabilný symbol VS 500.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné a úhrady za služby vo výške a v lehote uvedenej v bode IV.2 až IV.3 tejto zmluvy, je povinný platiť úrok z omeškania, čím nie je dotknutá jeho povinnosť úhrady nájomného, úhrady za služby, ani zmluvnej pokuty v zmysle Čl. VII.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a nájomca je povinný ho v tomto stave na svoje náklady udržiavať.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi ku dňu začiatku doby nájmu kľúče od predmetu nájmu, ktoré je nájomca povinný ku dňu ukončenia doby nájmu odovzdať prenájomcovi.
3. Nájomca je povinný sa o predmet nájmu starať so starostlivosťou riadneho hospodára a dbať, aby nedošlo k jeho poškodzovaniu.
4. 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. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
6. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v predmete nájmu len s písomným súhlasom prenájomcu.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny aj bez súhlasu nájomcu v prípade, že mu to uloží príslušný orgán štátnej správy/orgán samosprávy. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť po predchádzajúcom bezodkladnom oznámení prenájomcu.
8. Prenajímateľ umožní nájomcovi a jeho zamestnancom prístup počas celého roka do prenajatých priestorov cez vrátnicu na základe zoznamu osôb poverených nájomcom, a to v čase režimu vstupu platného pre nájomníkov.
9. 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.
10. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka prenájomcu.
11. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
12. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má prenájomca urobiť a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
14. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky na ne.
15. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. iných zariadeniach prenájomcu.
16. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenájomcu, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka alebo jeho zamestnancov, zákazníkov, návšteví, ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu.
17. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami, návštevami, zákazníkmi, ako i inými osobami v prenajatých priestoroch, po celú dobu nájmu.
18. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť prenájomcovi akékoľvek skutočnosti súvisiace so zmenou právnej formy, predmetu podnikania, konkurzného konania a likvidácie.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dojednanej doby.
2. Ku dňu ukončenia nájmu nájomca odovzdá zápisnične prenájomcovi predmet nájmu v stave primeraného opotrebenia.

3. 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.
4. Prenajíateľ 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, Nájomca je uzročený s tým, že v prípade okamžitého zrušenia zmluvy mu môže byť vypnutá elektrická energia, dodávka vody a zamedzený vstup do prenajatých priestorov.
5. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.

Čl. VII

Zmluvná pokuta

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

Čl. VIII

Ostatné dojednania

1. Výška nájmu bude po štyroch rokoch upravená o plnú výšku inflácie za dobu predchádzajúceho nájmu. Ročná miera inflácie za predchádzajúce kalendárne roky sa meria indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. V prípade neakceptovania tohoto bodu zmluvy je to dôvod pre prenajíateľa k vypovedaniu nájmu.
2. V súlade s predpismi BOZP nájomca:
 - A/ Zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t. j. predpisov BOZP v prenajatých priestoroch. V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za tým účelom je povinný, v súlade so zákonom č. NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti.
 - B/ Je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od osôb odborne a zdravotne spôsobilých, vybavených potrebnými schválenými OOPP, vykonávajúcich v prospech nájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch.
 - 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 prenajíateľa o odstránenie týchto nedostatkov za odplatu.
 - D/ Je povinný upozorniť prenajíateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajíateľa.
 - E/ V prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlasovaciu povinnosť v zmysle príslušnej vyhlášky v znení neskorších predpisov, na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajíateľovi.

3. V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi prenajíateľ rozdeľuje plnenie povinností vyplývajúce z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne: Nájomca je povinný plniť v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v prenajatých priestoroch v zmysle:
- § 4 v rozsahu písm. a, b, c, e, f, g, h, i, j, k, l, n, o.
 - § 5 v rozsahu písm. a) - obstarávať a inštalovať vhodné druhy hasičskej techniky, hasiace látky, vecné prostriedky PO a udržiavať ich v akcieschopnom stave,
 - ďalej v rozsahu písm. b) , c), e), g), h), i) a j).
- Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajíateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov v sprievode nájomcu a bude rešpektovať doporučená na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.
4. Za účelom dodržiavania platných hygienických predpisov a pravidiel v prenajatých priestoroch môže, po obdržaní súhlasu prenajíateľa, na vlastné náklady vykonávať drobné úpravy a opravy a prenajíateľ súhlasí s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval príslušné daňové odpisy vo svojom účtovníctve.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu možné meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že si 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. Autentickosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov nasledujúcim dňom po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv. Predmetom zverejnenia nie sú údaje týkajúce sa samotných podpisov fyzických osôb konajúcich v mene oboch zmluvných strán, ktoré sa pokladajú za prejav osobnosti podľa § 11 Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená piatich rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží dva rovnopisy a prenajíateľ tri rovnopisy.

V Bratislave,

za prenajíateľa
Ing. Dušan Faktor, PhD.
kvestor STU v Bratislave

za nájomcu
doc. Ing. Mikuláš Bobík, PhD.
konateľ spoločnosti