

Nájomná zmluva FCHPT STU č. 11/2014 - č...../2014 R-STU

Uzatvorená podľa § 720 Občianskeho zákonníka, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 13, odsek 1, písmeno h) zákona č.176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnopravných inštitúcií, ďalej len a o zmene zákona Národnej rady SR č. 259/1993 Z.z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č.464/2002 Z.z v znení neskorších predpisov ďalej len „zákon“

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská technická univerzita v Bratislave
Vazovova 5
812 43 Bratislava

štatutárny zástupca: prof. Ing. Robert Redhammer, PhD., rektor STU
oprávnený na podpísanie zmluvy: Ing. Dušan Faktor, PhD., kvestor STU
Bankové spojenie: 7000084015/8180
IČO: 00397 687
DIČ 2020845255
IČ DPH : SK2020845255

a

Nájomca: ILABO s.r.o.
Trstínska 13
841 06 Bratislava
štatutárny zástupca: Ing. Miloslava Blechová
Mária Blechová
Bankové spojenie:6902807003/1111
IČO : 35713119
IČ DPH : SK 2020217793

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (budovy vrátane pozemku) katastrálne územie Staré mesto parcelné číslo 8134/22, súpisné číslo 2101. na ul. Radlinského 9, v Bratislave., LV č. 1078.

Nájomca vykonáva činnosť v zmysle výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, číslo vložky 38391/B (kópia tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy).
Predmetom podnikania nájomcu je skladovanie, okrem prevádzkovania verejných skladov

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory pozostávajúce z :
kancelária - miestnosť č.244 v novej budove o celkovej výmere 40 m²
sklad miestnosť č.239 v novej budove o celkovej výmere30 m²

2. Nájomca bude nebytové priestory používať ako administratívne priestory a prevádzkové priestory na pre zabezpečenie chodu firmy ILABO s.r.o. – na činnosti uvedené vo výpise z OR.

Čl. III

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 01.07.2014 do 30.6.2015.**
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Nájomná zmluva sa môže po skončení termínu nájomnej zmluvy predĺžiť dodatkom o ďalších 5 rokov.
- 4.

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 nájmom nebytového priestoru (ďalej len služby).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške
Za miestnosť $100 \text{ Euro} / \text{m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = 4\,000 \text{ €/rok}$ (štyritisíc Euro)
Za sklad $20 \text{ Euro} / \text{m}^2 \times 30 \text{ m}^2 = 600 \text{ €/rok}$ (šesťsto Euro)
spolu 4 600 Euro /rok
- **Ročná výška nájomného je 4 600.- Euro (slovom štaritisícšesťsto Euro)**
- **Štvrťročná výška nájomného je 1150.-Euro (tisícstopät'desiat Euro)**
3. Nájomné sa platí vopred štvrťročne na účet prenajímateľa s uvedením VS:
vo výške 1 150 Euro/ štvrťrok.
Po prvý krát je nájomné splatné k 15.júla 2014
4. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote uvedenej v bode 3 tejto zmluvy, je povinný platiť úrok z omeškania.
5. Nad rámec nájomného uhradí nájomca úhradu za dodávku energií a služieb spojených s nájmom: dodávku elektrickej energie, plynu, vody, teplo a teplú vodu, stočné a ostatné prevádzkové náklady a služby spojené s nájmom.
 - a) 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.
 - b) Prenajímateľ (fakulta, účelové zariadenie, prevádzkový úsek R – STU) vyhotoví po uplynutí štvrťroka (polroka, roka), 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 vyššej faktúry.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. 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. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za škody na majetku vnesenom nájomcom, zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.
6. Prenajímateľ umožní nájomcovi (jeho zamestnancom) vstup do prenajatých priestorov cez vrátnicu na základe písomného povolenia a v dohodnutom čase.
7. 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.
8. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka prenajímateľa.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, a to ani na svoj náklad.
10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
11. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
12. 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.
13. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky na ne.
14. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch resp. iných zariadeniach prenajímateľa.
15. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka alebo jeho zamestnancov, návštev, ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu.
16. 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. Nájomca nepreberá zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom prenajímateľom.
17. Nájomca bude na svoje vlastné náklady likvidovať vzniknuté odpadové chemikálie.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dojednanej doby.
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.
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.
4. 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. 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 nájmom. V prípade neakceptovania tohoto bodu zmluvy je to dôvod pre prenajímateľa k vypovedaniu nájmu.
2. V súlade s predpismi BOZP nájomca:
 - A/ v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t. j. predpisov BOZP. 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 s 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 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 mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný vykonať ohlasovaciu povinnosť na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
3. V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi prenajímateľ rozdeľuje plnenie povinnosti 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 prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať doporučenia na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.
4. Zmluvu možno meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
5. 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.
6. Táto zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých nájomca obdrží dva exempláre a prenajímateľ 3 exempláre.

V Bratislave 21.04.2014

.....
za prenajímateľa
Ing. Dušan Faktor, PhD., kvestor STU

.....
za nájomcu
Ing. Miloslava Blechová - konateľka
Mária Blechová - konateľka