

# **Nájomná zmluva č. .... /2015 R-STU**

uzavretá podľa §720 Občianskeho zákonníka, zákon č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 13 ods. 1 písm. h) zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií ďalej len „zákon“

S predchádzajúcim písomným súhlasom Akademického senátu STU v zmysle § 12 ods. 2 zákona uznesením č. .... zo dňa .....

## **Čl. I**

### **Zmluvné strany**

- 1. Prenajíateľ:** **Slovenská technická univerzita v Bratislave**  
Vazovova 5, 812 43 Bratislava  
Štatutárny zástupca: prof. Ing. Robert Redhammer, PhD. – rektor  
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 „prenajíateľ“)  
Prenajíateľ je verejnou vysokou školou zriadenou v súlade so zák. č.131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 2. Nájomca:** **Applied Precision, s.r.o.**  
Staviteľská 1, 831 04 Bratislava  
Zastúpený : doc. Ing. Mikuláš Bobík, PhD. - konateľ spoločnosti  
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s. Bratislava  
č. ú.: 2627340622/1100  
IČO : 31327257  
DIČ: 2020297301  
IČ DPH : SK2020297301  
(ďalej len „nájomca“)

Prenajíateľ 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. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v areáli Centrálnych laboratórií prenajíateľa – objekt M3, Technická ul. 5, Bratislava – Trnávka (pôdorys v prílohe):
- **administratívna miestnosť č. 33** 35,9 m<sup>2</sup>
  - **administratívna miestnosť č. 32** 12,8 m<sup>2</sup>
  - **laboratórna hala č. 44** 41,2 m<sup>2</sup>

- **sklady a príslušenstvo nebytového priestoru** (kuchynka, WC, schodisko č. 30,31,34,35,36,37,38,40,41) 64,9 m<sup>2</sup>
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru a príslušenstva je 154,8 m<sup>2</sup>. Vykurovaný priestor je 154,8 m<sup>2</sup>.
  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 01.07.2015 do 30.06.2020**
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 nájmom nebytového priestoru (ďalej len „služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:
  - 40.- € za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy ročne – Administratívne priestory (32, 33, ) s výmerou 48,7 m<sup>2</sup>, t.j. 1 948.- € ročne,
  - 20.- € za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy ročne – Laboratórne haly (44) s výmerou 41,2 m<sup>2</sup>, t.j. 824.- € ročne.
  - 13.- € za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy ročne – Sklady a príslušenstvo nebytového priestoru s výmerou 64,9 m<sup>2</sup>, t.j. 843,70 € ročne.

**Ročná výška** nájomného je **3 615,70 €** (slovom „tritisícšesťpätnásť 70/100 eur“).  
**Štvrťročná výška** nájomného je **903,93 €** (slovom „deväťstotri“ 93/100 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 ..... a je splatné vždy 15. deň v mesiaci príslušného štvrťroka vopred.
3. Výška nájmu dohodnutého v Čl. IV. ods. 2 sa po 4 rokoch upravuje najmenej o plnú výšku inflácie za dobu predchádzajúceho nájmu. Ročná miera inflácie za predchádzajúce kalendárne roky sa meria indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR
4. Náklady za dodávku energií a poskytovanie 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.  
 Nájomca uhradí faktúru na č. účtu : 7000084103/8180, pričom je povinný uviesť variabilný symbol VS (číslo faktúry).  
 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku štvrťročných úhrad za energie a služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo v rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.

Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 7 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.

5. 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 prenajímateľovi.
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 prenajímateľa.
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 prenajímateľom.
8. Prenajímateľ umožní nájomcovi a jeho zamestnancom prístup počas celého roka do prenajatých priestorov cez vrátnicu na základe zoznamu osôb poverených nájomcov, 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 prenajímateľa.
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 prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má prenajímateľ 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 prenajímateľa.

16. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenajímateľa, 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi 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. 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.
5. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.
6. Podpisom tejto nájomnej zmluvy stráca platnosť nájomná zmluva č.40/2012 R-STU.

## **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 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## **Čl. VIII**

### **Ostatné podmienky**

1. V súlade s predpismi BOZaOPP 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 prevádzkanej 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 BOZPaOPP 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 BOZPaOPP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.
- 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 prenajímateľovi.
2. 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 v sprievode nájomcu a bude rešpektovať doporučenia na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

## Čl. IX

### Záverečné ustanovenia

1. Za účelom dodržiavania platných hygienických predpisov a pravidiel v prenajatých priestoroch môže, po obdržaní súhlasu prenajímateľa, na vlastné náklady vykonávať drobné úpravy a opravy a prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval príslušné daňové odpisy vo svojom účtovníctve.
2. Zmluvu možné meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísom 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.
4. 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.
5. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží dva rovnopisy a prenajímateľ štyri rovnopisy.

Bratislava, .....

Bratislava,.....

-----  
doc. Ing .Mikuláš Bobík ,PhD.  
konateľ

-----  
Ing. Dušan Faktor, PhD.  
kvestor

