

**Nájomná zmluva FCHPT STU č. ..../2020  
č...../2020 R-STU**

uzatvára v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych 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 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 uznesením č. ...., zo dňa .....

medzi

**Prenajíateľ: Slovenská technická univerzita v Bratislave**

Vazovova 5, 812 43 Bratislava

Štatutárny zástupca: prof. Ing. Miroslav Fikar, DrSc., rektor STU

Oprávnený na podpísanie zmluvy: Ing. Dušan Faktor, PhD., kvestor STU

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 „prenajíateľ“)

a

**Nájomca: SynthCluster s.r.o.**

Moyzesova 15

900 01 Modra

štatutárny zástupca: RNDr. Jozef Višňovský - konateľ

Bankové spojenie: 4040212357/3100

IČO : 45 442 703

IČ DPH : SK 2022999682

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzením zapísaná v obchodnom registri

Bratislava I, oddiel Sro, Vložka číslo: 63900/B

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajíateľ 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 8115/11, súpisné číslo 2921, konkrétne nebytový priestor nachádzajúci sa v predmetnej nehnuteľnosti: laboratórna miestnosť č. 466/A v starej budove o celkovej výmere 55 m<sup>2</sup>, laboratórna miestnosť č. 402 v starej budove o celkovej výmere 14 m<sup>2</sup>, laboratórna miestnosť č. 408 v starej budove o celkovej výmere 14 m<sup>2</sup>, kancelária - miestnosť č.409 v starej budove o celkovej výmere 25 m<sup>2</sup>, sklad - miestnosť č. 406 v starej budove o celkovej výmere 23 m<sup>2</sup>, sklad - miestnosť č. 407 v starej budove o celkovej výmere 4 m<sup>2</sup> (Príloha č. 1 tejto zmluvy). **Celková výmera** prenajatých nebytových priestorov je **135 m<sup>2</sup>** a k nim prislúchajúca pomerová časť spoločných priestorov vo výmere **26,33 m<sup>2</sup>**.
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 01.11.2020 do 30.11.2024.
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 nájmom**

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej len „služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:
  - kancelárske priestory:  $80,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 25 \text{ m}^2 = 2\,000 \text{ €/rok}$  (dvetisíc eur),
  - skladové priestory:  $20,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 27 \text{ m}^2 = 540 \text{ €/rok}$  (päťstoštyridsať eur).
  - laboratórne priestory:  $50,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 83 \text{ m}^2 = 4150 \text{ €/rok}$  (štyritisícstopäťdesiat eur).
  - Pomerová časť spoločných priestorov:  $15,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 26,33 \text{ m}^2 = 394,95 \text{ €/rok}$  (tristodevät'desiatštyri eur deväťdesiatpäť centov).Ročná výška nájomného spolu je **7 084,95 €** (sedemtisícosemdesiatštyri eur deväťdesiatpäť centov).
3. Nájomné sa platí vopred štvrtročne na účet prenajímateľa s uvedením VS..... vo výške **1 771,24 €**/ štvrtrok a to k 15 dňu 1. mesiaca daného štvrtroka. Po prvý krát je nájomné splatné k 15.11. 2020 vo výške **1180,82 €**. Peňažný záväzok za užívanie predmetu nájmu sa považuje za splnený až pripísaním celej hradenej čiastky na účet prenajímateľa.
4. 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 na účet **SK78 8180 0000 0070 0008 1471**.
5. Náklady za dodávku energií a poskytnutie služieb budú zálohovo fakturované nájomcovi do 15. dňa 1. mesiaca daného štvrtroka a to v súlade s § 19 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. 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.
6. Prenajímateľ vyhotoví po uplynutí štvrtroka (polroka, trištvrt roka, 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 štvrtroka. Pri úhrade faktúry nájomca je povinný uviesť VS číslo vyššej faktúry.
7. 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 nájmom v súvislosti so zmenou právnych predpisov, na základe ktorých sa určuje,

c) každý rok upraviť výšku nájmu podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom SR.

Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

8. Ak dôjde k zvýšeniu výšky nájomného podľa bodu 7 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 7 tohto článku, nájomca uhradí najbližšiu nasledujúcu platbu nájomného zníženú o sumu, o ktorú uhradil na nájomnom viac v porovnaní s novou výškou nájomného.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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, či parkovaniu, 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 – konateľ a spoločnosti H-SET s.r.o. bezodkladne informovať na mobilné číslo.

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 konateľa H-SET s.r.o. prípadne 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 odovzdať potrebný počet vyhotovení nových kľúčov nájomcovi.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odmietnuť vykonanie bežných údržbárskych prác v predmete nájmu, ak má nájomca nedoplatok na nájmomnom 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi každú škodu, ktorá prenajímateľovi 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 prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi 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 prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,

- g) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly v sprievode konateľ'a H-SET s.r.o.
- h) zabezpečiť 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 (ktoré sa nahlásia dopredu firme H-SET s.r.o.):
  - požiaro-technických zariadení (PHP, EPS, požiarne uzávery: klapky a dvere) a kontroly
  - požiarnych vodovodov,
  - komínov,
  - bleskozvodov,
  - elektroinštalácií,ktoré zabezpečuje v plnom rozsahu prenajímateľ v sprievode konateľ'a H-SET s.r.o. prípadne poverenej osoby,
- i) zabezpečiť 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 v prípade, že ho o to požiada prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť si meranie teplej a studenej vody a elektrickej energie.

### **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,
  - e) bez udania dôvodu.
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 prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením 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 vzťahujúcom sa na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bol prenájomcovi 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 prenájomcovi 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 .....2020.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bratislave dňa:

V .....

.....  
Ing. Dušan Faktor, PhD.  
Kvestor

.....  
RNDr. Jozef Višňovský  
Konateľ

**Príloha č. 1**  
**k zmluve o nájme nebytových priestorov**  
**Špecifikácia predmetu nájmu a k nim prislúchajúca pomerová časť spoločných priestorov**

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

<b>Objekt FCHPT</b>	<b>Označenie nebytového priestoru</b>	<b>Funkcia nebytového priestoru</b>	<b>Výmera prenajatých priestorov v m<sup>2</sup></b>	<b>Výmera spoločných priestorov v m<sup>2</sup></b>	<b>Výmera priestorov celkom v m<sup>2</sup></b>
Stará Budova	m.č. 466/A	laboratórium	55	10,725	65,725
Stará Budova	m.č. 402	laboratórium	14	2,73	16,73
Stará Budova	m.č. 408	laboratórium	14	2,73	16,73
Stará Budova	m.č. 409	kancelária	25	4,875	29,875
Stará Budova	m.č. 406	sklad	23	4,485	27,485
Stará Budova	m.č. 407	sklad	4	0,78	4,78
Spolu:			135	26,325	161,325

**Príloha č. 2**  
**k zmluve o nájme nebytových priestorov**  
**Špecifikácia výšky nájomného**

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

<b>Druh nebytového priestoru</b>	<b>Prenajatá plocha v m<sup>2</sup></b>	<b>Výška nájomného za 1m<sup>2</sup>/rok</b>	<b>Celkové nájomné za rok v eurách</b>	<b>Výška štvrt' mesačnej splátky v eurách</b>
laboratórne priestory	55	50	2750	687,50
laboratórne priestory	14	50	700	175,00
laboratórne priestory	14	50	700	175,00
kancelárske priestory	25	80	2000	500,00
skladové priestory	23	20	460	115,00
skladové priestory	4	20	80	20,00
spoločné priestory	26,33	15	394,95	98,74
<b>Spolu:</b>	<b>161,33</b>		<b>7084,95</b>	<b>1771,24</b>

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 01.06.2019**

Názov objektu: Stará budova FCHPT, Radlinského 9, Bratislava

Nájomca	SynthCluster s.r.o.
Dátum vzniku nájomného vzťahu	01.11.2020
prenajatá plocha v m2	161,33
z toho verejné priestory (pomerová časť)	26,33
počet zamestnancov	6,00

Položka	Jednotkový náklad eur/ na m2, resp. zamestnanca	Merná jednotka	Výmery v m2, resp. počet zamestnancov	Ročná zálohová platba v eurách
vodné a stočné	22,30	zamestnanec	6,00	133,80
recepčné služby	1,14	celková plocha nájmu	161,33	183,92
likvidácia a odvoz kom. odpadu	0,35	celková plocha nájmu	161,33	56,47
poplatok za zrážkovú vodu	0,20	celková plocha nájmu	161,33	32,27
servisné a revízne služby	4,30	celková plocha nájmu	161,33	693,72
deratizácia, čistenie kanalizácie a pod.	0,19	celková plocha nájmu	161,33	30,65
obsluha vykurovania	0,71	celková plocha nájmu	161,33	114,54
umývanie spoločných priestorov	8,06	plocha spol. priestorov	26,33	212,22
vykurovanie	8,06	plocha prenajatých priestorov	161,33	1300,32
úhrada za teplú vodu	8,93	celková plocha nájmu	0,00	0,00
spotreba el. energie kanc. a sklad. priestorov	6,20	celková plocha nájmu NP	135,00	837,00
spotreba el. energie spoločných priestorov	6,20	celková plocha nájmu SP	26,33	163,25
Spolu:				<b>3758,15</b>

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.

V prípade, že nájomca má v priestoroch inštalované podružné merania, bude nájomcovi fakturovaná zálohová platba podľa skutočne nameranej spotreby, prípadne upravená podľa príkonu inštalovaných zariadení.