

Nájomná zmluva č. /2014 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 verejnoprávných 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. Prenajímateľ: Slovenská technická univerzita v Bratislave
Vazovova 5, 812 43 Bratislava
Štatutárny zástupca: prof. Ing. Robert Redhammer, PhD.
rektor univerzity
Oprávnený na podpísanie zmluvy: Ing. Dušan Faktor, PhD.
kvestor univerzity
Bankové spojenie: Štátna pokladňa
Č. ú. 7000084015/8180
IČO: 00 397 687
DIČ: 2020845255
IČ DPH: SK2020845255
Adresa sídla prenajatých priestorov : Fakulta informatiky a informačných technológií STU
(ďalej len FIIT STU)
Ilkovičova, súp.číslo 6276, Bratislava 842 16
Oprávnený na rokovanie vo veciach technických : Ing. Ľubica Palatinusová, tajomníčka FIIT STU
2. Nájomca: ColosseoEAS, a.s.
Vansovej 2, 811 03 Bratislava
Zastúpenie: RNDr. Ján Jenča – predseda predstavenstva
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 3132342751/0200
IČO: 47 089 849
DIČ: 2023799921
IČ DPH: SK 2023799921
Zapísaný: Výpis z Obch. registra Okresného súdu Bratislava I.,
oddiel Sa, vložka číslo 5742/B

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor v objekte FIIT STU, Ilkovičova, 842 16 Bratislava, pozostávajúci z priestorov na 6. nadzemnom podlaží, v zmysle podrobnej špecifikácie jednotlivých miestností uvedenej v Prílohe č.1.

Typ priestoru		kancelárie	kuchynky	chodby	serverovňa	WC	terasy	SPOLU
predpis nájomného za 1m2/rok	€	50	25	15	15	15	15	
ročné nájomné	€	19 107,50	228,75	2 063,70	197,70	322,35	815,85	22 735,85
prenajatá plocha	m2	382,15	9,15	137,58	13,18	21,49	54,39	617,94

2. Predmetom nájmu je nebytový priestor o výmere 617,94 m². Vykurovací priestor je 563,55 m².
3. Nájomca bude nebytové priestory užívať na účely, spojené s predmetom jeho podnikateľskej činnosti, najmä však na:
 - poskytovanie softwaru, automatizované spracovanie dát
 - návrh, realizáciu a optimalizáciu informačných technológií
 - zabezpečovanie prevádzky informačného systému
 - grafické práce na počítači podľa predlohy
 - počítačové spracovanie videa a zvuku
 - projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení
 - overovanie a testovanie prototypov elektrických zariadení v oblasti predmetu podnikania
 - servis a inštaláciu zariadení a komponentov výpočtovej techniky v rozsahu bezpečného napätia
 - nákup a predaj výpočtovej techniky
 - výskum a vývoj v oblasti prírodných a technických vied.

Čl. III

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2015 do 31.12.2017.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajaté priestory uvoľniť, ak sa nedohodnú zmluvné strany 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.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za obdobie od 1.1.2015 do 31.12.2017 v sume 22 735,85 Eur/rok., t.j. 1 894,65 Eur/mesiac.
3. Nájomné sa hradí štvrťročne vopred, najneskôr do 15. dňa od začiatku dohodnutej doby nájmu bezhotovostným spôsobom na číslo účtu, ktoré je uvedené v záhlaví zmluvy a pod variabilným symbolom č.
4. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až pripísaním čiastky na účet prenajímateľa.
5. Nad rámec nájomného je nájomca povinný uhrádzať náklady za dodávku energií a služieb spojených s nájmom nebytového priestoru.
6. Náklady za dodanie energií a služieb sú stanovené paušálnou sadzbou v zmysle Prílohy č. 2. tejto Zmluvy. Náklady bude FIIT STU fakturovať mesačne, a to nasledovne:
7. dohodnuté náklady za dodanie elektrickej energie, vody, tepla, teplej vody a služieb vyfakturuje FIIT STU do 15 dňa príslušného mesiaca .
8. Nájomca je povinný uhradiť faktúru v zmysle stanovenej splatnosti, t.j. do 14 dní od dňa vystavenia faktúry bezhotovostným prevodom na účet uvedený vo faktúre.

9. Základňu pre stanovenie paušálnej sadzby tvoria predpokladané náklady za dodanie elektrickej energie, vody, tepla, teplej vody a služieb celkových priestorov FIIT STU a pre nájomcu určené prepočtom podľa prenajatej plochy.
10. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až pripísaním čiastky na účet FIIT STU.
11. Pri úhrade faktúr za dodanie energií a služieb je potrebné uvádzať variabilný symbol uvedený na faktúre (nie číslo zmluvy).
12. Ak nájomca neuhradí nájomné a náklady za dodanie energií a služieb spojených s nájomom v stanovenej výške a lehote splatnosti, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby NBS platnej k prvému dňu omeškania s platením peňažného dlhu.
13. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť v priebehu roka výšku paušálnej sumy nákladov za dodanie služieb, ak sa zmenia ceny týchto služieb na základe osobitného všeobecného záväzného predpisu alebo na základe rozhodnutia cenových orgánov alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.

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 prác spojených s nájomom.
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.
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 nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
10. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
11. 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.
12. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a ich refundácie.
13. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. iných zariadeniach prenajímateľa.

14. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka alebo jeho zamestnancov, zákazníkov, ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu.
15. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnuteľnom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami, návštevmi, zákazníkmi, ako aj inými osobami v prenajatých priestoroch, po celú dobu nájmu.
16. Upratovanie priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

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, 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.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že opakované nedodržanie prevádzkového poriadku sa bude považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou okamžitého zrušenia, resp. vypovedania zo strany prenajímateľa s trojmesačnou výpovednou lehotou.

Čl. VII Zmluvná pokuta

Za omeškanie s platením nájomného a nákladov za dodávku energií a služieb spojených s nájomom nebytových priestorov oproti dohodnutej lehote splatnosti je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % dlžnej sumy.

Čl. VIII Ostatné dojednania

1. V súlade s predpismi BOZP nájomca:
2. A/ - v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t.j. predpisov BOZP – zákon NR SR
3. č. 124/2006 Z.z o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, Zákonníka práce, nariadení vlády, hygienických a ostatných priestorov, súvisiacich s jeho činnosťou. Taktiež, v súvislosti s výkonom jeho činnosti, v rámci ktorej je prenajatý priestor prístupný iným
4. osobám, prípadne verejnosti, zodpovedá i za bezpečnosť návštevníkov prenajatých priestorov. K tomu si v súlade s § 6, zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. vypracuje vlastné

pravidlá a pokyny. Nájomca vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci na vlastné náklady, podľa podmienok vlastnej činnosti.

5. 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.
6. 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.
7. D/ - je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.
8. E/ - v prípade vzniku pracovného úrazu, choroby z povolania, nebezpečnej udalosti a závažnej priemyselnej havárie v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlásovaciu povinnosť v zmysle § 17 ods. 5 zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti vyplývajúce pre neho z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
9. V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. v plnom znení o ochrane pred požiarom prenajímateľ a nájomca sa dohodli na rozdelení plnenia povinností vyplývajúcich z § 4 a § 5 citovaného zákona nasledovne:
10. Nájomca je povinný plniť povinnosti právnických osôb / podnikajúcich fyzických osôb / za účelom zabezpečenia ochrany pred požiarom / ďalej OPP / 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.: b, c, e, g, h, i, j.
11. Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, OOP a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať doporučená na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.
12. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda deň po zverejnení v CRZ vedenom Úradom vlády.
13. Zmluvu možno meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
14. 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.
15. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch, z ktorých nájomca obdrží dva exempláre a prenajímateľ štyri exempláre.

Príloha č.1: Podrobná špecifikácia prenajatých priestorov

Príloha č.2: Stanovenie sadzby za energie a služby

ColosseoEAS, a.s.

6. NP

čís. m.	popis	m2
6.25	kancelária	24,74
6.26	kancelária	12,22
6.27	kancelária	11,99
6.28	kancelária	12,22
6.29	kancelária	11,99
6.30	kancelária	12,22
6.31	kancelária	11,99
6.32	kancelária	12,22
6.33	kancelária	14,67
6.37	kancelária	57,69
6.38	kancelária	40,58
6.39	kancelária	79,12
6.40	kancelária	55,76
6.24	meeting room (MR)	24,74
6.41	kuchynka	9,15
6.23	WC Ž+ sprcha (1/2)	11,91
6.19	WC M (1/2)	9,58
6.01	chodba - komunik. priestor (1/2)	69,93
6.36	chodba - pravá	67,65
6.02	serverovňa (1/2)	13,18
6.NP Spolu		563,55

6.NP

kancelárie, zasadačka, MR	382,15
kuchynky	9,15
chodby	137,58
serverovňa	13,18
WC	21,49
terasy (1/2)	54,39
6.NP Spolu	617,94

v € za m2 / rok	spolu v € / rok
50	19 107,50
25	228,75
15	2 063,70
15	197,70
15	322,35
15	815,85
spolu nájom	22 735,85

Príloha č. 2 k Nájomnej zmluve č. zo dňa2014

ColosseoEAS, a.s.

Plochy prenajatých priestorov v m²		
6.NP	6.25	24,74
	6.26	12,22
	6.27	11,99
	6.28	12,22
	6.29	11,99
	6.30	12,22
	6.31	11,99
	6.32	12,22
	6.33	14,67
	6.37	57,69
	6.38	40,58
	6.39	79,12
	6.40	55,76
	6.24	24,74
	6.41	9,15
	6.23	11,91
	6.19	9,58
	6.01	69,93
	6.36	67,65
	6.02	13,18
Celkom 6.NP		563,55

Náklady na energie a služby

v € / mes.			
teplo			1266,90
elektrická energia			804,74
vodné, stočné			953,68
OLO			61,70
Deratizácia a dezinfekcia			10,21
Servis EPS, EZS, výťahy			70,22
Has. prostr. a zariadenia			13,61
Čistiace prostriedky			123,83
Upratovanie spol.pr.			54,47
OOPP pre pracovníkov TPO			31,92
Zimná a letná údržba			91,49
Ostatný materiál			46,80
Elektromateriál			85,54
Revízie			48,94
SPOLU			3 664,05