

Nájomná zmluva ÚZ ŠDaJ STU č. 751 - 6/2014

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 ods.1 písm. h) zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií 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 ďalej len „zákon“

s predchádzajúcim písomným súhlasom Akademického senátu STU v zmysle § 12 ods. 2 zákona uznesením číslo 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 STU

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

oprávnený rokovať vo veciach technických: Ing. František Hegedüs, riaditeľ ŠD Mladosť

Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č.ú.: 7000084015/8180 – úhrada nájomného

IBAN: SK66 8180 0000 0070 0008 4015

BIC: SPSRSKBAXXX

IČO: 00397687

DIČ: 2020845255

IČ DPH: SK2020845255

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. **Nájomca:** **ProAct Group s.r.o.**
Kpt. Nálepku 1597, 924 01 Galanta

Štatutárny zástupca: Peter Paška

Bankové spojenie: Sberbank Slovensko, a.s.
č. ú.: 421 014 7404/3100

IBAN: SK72 3100 0000 0042 1014 7404

BIC: LUBASKBX

IČO: 36 234 371

DIČ: 2020193802

IČ DPH: SK2020193802

(ďalej len „nájomca“)

(„prenajímateľ“ a „nájomca“ ďalej spoločne ako „zmluvné strany“)

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností (budovy a pozemkov), ktoré sa nachádzajú na ulici Staré grunty 53 v Bratislave a ktoré sú zapísané na LV č. 1425 na Okresnom úrade v Bratislave, katastrálny odbor. Budova súp. číslo 5913 je postavená na pozemku KNC par. číslo 2981/28, 2981/29, 2981/31, 2981/34, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA- m.č. Karlova Ves ako lôžk. Internát SVŠT (ďalej len „Študentský domov Mladosť“).

Nájomca je podnikateľom (právnická osoba) zaregistrovaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel. Sro, vložka číslo: 11734/T.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor v ŠD Mladosť, na ul. Staré grunty 53 v Bratislave, pozostávajúci z miestnosti č. 065, 066, 0610 a 0611 – kancelársky priestor o výmere 55,92 m², nachádzajúci sa na prízemí bloku B2 – 1.PP, internát A podľa projektovej dokumentácie, vrátane spoločných priestorov bližšie špecifikovaných v bode 2. Pôdorys nebytového priestoru podľa projektovej dokumentácie tvorí prílohu č. 1.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor o celkovej výmere 55,92 m². Príslušenstvom nebytového priestoru, ktorý nájomca užíva, sú spoločné priestory: WC a chodba (pomerná časť 4,80 m²) na prízemí (vestibul A-B blokov), internát A.
3. Nájomca bude nebytový priestor užívať za účelom vykonávania administratívnych prác spojených s predmetom podnikania.

Čl. III

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.11.2014 do 31. 12. 2016.**
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 prenájomcovi nájomné určené podľa bodu 2. tohto článku.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške za 1 meter štvorcový podlahovej plochy nebytového priestoru:
 - za kancelárske priestory 62,- €/ m²/ rok, ročne 3.467,04 € / (55,92m²)
 - za spoločné priestory 7,- €/ rok, ročne 33,60 € / (4,80 m²)**Ročná výška nájomného je 3.500,64 € (slovom tritisícpäťsto eur šesťdesiatštyri centov). Štvrtročná výška nájomného je 875,16 € (slovom osemstosedemdesiatpäť eur šesťnásť centov). Prvá splátka nájomného (aliquotná časť za mesiac november a december 2014) v čiastke 583,44 € je splatná do 15.11.2014.**
3. Nájomné sa hradí štvrtročne vopred, a to najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka (t.j. **15.1., 15.4., 15.7., a 15.10.**) bezhotovostným prevodom na číslo účtu uvedeného v záhlaví zmluvy, s uvedením variabilného symbolu (VS) č:, ktorý sa do nájomnej zmluvy vpisuje po zaevidovaní zmluvy v systéme MIS – nájomné zmluvy na Rektoráte STU. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až pripísaním platenej sumy na účet prenájomcu.
4. Nad rámec nájomného je nájomca povinný uhrádzať prenájomcovi náklady za opakovanú dodávku energií a služieb spojených s nájmom nebytového priestoru.

5. Náklady za opakované dodanie energií a služieb bude prenajímateľ fakturovať štvrťročne, a to nasledovne:
 - a) Náklady za dodanie energií (elektrickej energie, plynu, tepla, studenej vody, teplej a zrážkovej vody) vyfakturuje prenajímateľ **zálohovo** do 15 dní po uplynutí príslušného štvrťroka.
 - b) Náklady za dodanie energií budú zúčtované po uplynutí kalendárneho roka na základe skutočne odobratých množstiev za príslušný rok a cien uvedených v daňových dokladoch od dodávateľov jednotlivých druhov energií po doručení vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií za príslušný kalendárny rok.
 - c) Náklady za dodanie služieb vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi **paušálnou sumou** do 15 dní po uplynutí príslušného štvrťroka.
6. Splatnosť faktúr vystavených podľa bodu 5. je 15 dní od dátumu vystavenia uvedeného na faktúre. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až pripísaním hradenej čiastky na účet prenajímateľa. Pri úhrade faktúr za opakované dodanie energií a služieb je potrebné uvádzať **variabilný symbol uvedený na faktúre** (nie číslo zmluvy).
7. 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 v zmysle nariadenia vlády Slovenskej republiky číslo 87/1995 Z .z. v znení zmien a doplnkov platných k prvému dňu omeškania s plnením peňažného záväzku.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť v priebehu roka výšku paušálnej sumy nákladov za dodanie služieb, ak sa zmenia ceny týchto služieb na základe osobitného všeobecne záväzného predpisu alebo na základe rozhodnutia cenových orgánov alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
9. Paušálna suma nákladov za dodanie služieb bude každoročne prehodnotená a bude vychádzať zo skutočných nákladov predchádzajúceho roka.
10. V zmysle § 38 odsek (3) Zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení zmien a doplnkov je nájomné od DPH oslobodené.
- 11. Nájomné nebude fakturované, zmluva nahrádza faktúru.**

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. 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.
6. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka prenajímateľa.

7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, a to ani na svoj náklad bez súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
9. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
10. 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.
11. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a ich refundácie.
12. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. iných zariadeniach prenajímateľa.
13. 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.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami, návštevami, zákazníkmi, ako aj inými osobami v prenajatých priestoroch, po celú dobu nájmu.
15. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Ubytovací poriadok ŠD.
16. Nájomca sa zaväzuje, že nebude rušiť svojou prevádzkou ostatných študentov v ŠD Mladosť a nebude rušiť nočný pokoj po 22,00 hod.

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. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom môže skončiť výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou alebo okamžitým zrušením, a to z dôvodu hrubého porušenia zmluvy. Za hrubé porušenie zmluvy sa môže považovať:
 - a. ak nájomca mešká viac ako jeden a pol mesiaca s platením nájomného alebo služieb, alebo
 - b. ak nájomca nedodrží ustanovenie článku V, bod 15,16.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. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor vypratáný, v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu. Ak nájomca túto svoju povinnosť nesplní riadne a včas, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-€ za každý začatý týždeň omeškania až do dňa, kedy povinnosť splnil.
5. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.
6. V prípade, ak má nájomca záujem o predĺženie zmluvy, túto skutočnosť je povinný oznámiť riaditeľovi ŠD najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Čl. VII Zmluvná pokuta

Za omeškanie s platením nájomného a nákladov za dodávku energií a služieb spojených s nájmom nebytových priestorov oproti dohodnutej lehote splatnosti je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% dlžnej sumy (pri fakturácii nákladov 0,1% z dlžnej sumy vrátane DPH) za každý deň omeškania.

Čl. VIII Ostatné dojednania

1. 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- zákon NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, Zákonníka práce, nariadení vlády, hygienických a ostatných predpisov súvisiacich s činnosťou. V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. K tomu si v súlade s § 6 zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. vypracuje vlastné pravidla a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru vlastnej 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 pracovného úrazu, choroby z povolania, nebezpečnej udalosti a závažnej priemyselnej havárií v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlavovací 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 bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.

2. V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi 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.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

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, a 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.
6. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch, z ktorých nájomca obdrží dva exempláre a prenajímateľ štyri exempláre.

V Bratislave

.....
za prenajímateľa

.....
za nájomcu
Peter Paška - konateľ