

Zmluva č. D – 4/2014
o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov
(ďalej aj ako „Zmluva“)

medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Slovenská technická univerzita v Bratislave
sídlo:	Vazovova 5
	812 43 Bratislava
IČO	00 397 687
Pracovisko:	Fakulta elektrotechniky a informatiky
	Ilkovičova 3
	812 19 Bratislava
poverený na podpis zmluvy:	prof. RNDr. Gabriel Juhás PhD., dekan fakulty
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	7000085026/8180- nájom
IČO:	00397 687
DIČ:	2020845255
IČ DPH:	SK2020845255
Právna forma:	verejnoprávna inštitúcia zriadená zákonom č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako verejná vysoká škola.

(ďalej aj ako "Prenajímateľ")

a

Nájomca:	VERACOM spol s r.o.
sídlo:	Segnáre 64
	841 03 Bratislava
štatutárny orgán:	Patrik Baričič,
IČO:	44 424 353
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
Číslo účtu:	2624184599/1100
DIČ:	44424353
IČ DPH:	SK 2022698854
Právna forma:	spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 54850/B

(ďalej aj ako "Nájomca")

„Prenajímateľ a Nájomca“ spoločne ďalej aj ako "Zmluvné strany"

1. Zákonný rámec nájmu

- 1.1 Nakoľko Prenajímateľ je verejnou vysokou školou zriadenou zákonom č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "Zákon o vysokých školách"), Zmluvné strany považujú za potrebné demonštratívne uviesť predpisy, ktorými sa budú riadiť ich vzájomné vzťahy založené touto Zmluvou.
- 1.2 Všeobecný rámec právnych vzťahov dohodnutých Zmluvnými stranami v tejto Zmluve vytvára najmä § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "Občiansky zákonník") a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov"). Zmluvné strany sa dohodli, že nakoľko Prenajímateľ v prípade podľa tejto Zmluvy vykonáva podnikateľskú činnosť podľa §18 ods. 1 Zákona o vysokých školách a na túto Zmluvu je možné uplatniť § 261 ods. 9 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "Obchodný zákonník"), budú sa ich právne vzťahy bližšie nešpecifikované a neupravené Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákonmi uvedenými v odseku 1.3 tohto článku spravovať Obchodným zákonníkom.
- 1.3 Osobitnými zákonmi, ktoré sú určujúce a bližšie špecifikujú ustanovenia zákonov uvedených v odseku 1.2 tohto článku sú najmä:
 - a) zákon č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ;
 - b) zákon č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych 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 aj ako "Zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií");
 - c) zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako "Zákon o slobode informácií").

2. Predmet, účel a doba trvania nájmu

- 2.1 Touto Zmluvou prenecháva Prenajímateľ do užívania Nájomcovi dočasne nepotrebný nehnuteľný majetok vo vlastníctve Prenajímateľa, ktorý sa nachádza v budove Fakulty elektrotechniky a informatiky Slovenskej technickej univerzity v Bratislave na ulici Ilkovičova 3 v Bratislave, LV č. 1425, katastrálne územie Karlova Ves, parcelné číslo 3016, súpisné číslo 2961 nachádzajúci sa vo vyššie uvedenej nehnuteľnosti označenú a všeobecne nazývanú objekt Telocvična na prízemí budovy. Rozloha prenajatej plochy nebytových priestorov bude obmedzená a bude sa vždy odvíjať od počtu automatov umiestnených Nájomcom vo vyhradenom priestore budovy, pričom na jeden automat umiestnený na prízemí Telocvični v budove Prenajímateľa na Ilkovičovej 3 v Bratislave budú pripadať 2 m² prenajímanej plochy v závislosti od druhu automatu (ďalej aj ako "Predmet nájmu"). Cenu nájmu nie je možné odvodzovať od rozlohy Predmetu nájmu a bude sa odvíjať od druhu automatu, ktorý bude na Predmete nájmu umiestnený tak, ako je to uvedené v odseku 3.1 Zmluvy.
(ďalej aj ako "Predmet nájmu").

- 2.2 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi do užívania za účelom využívania tohto Predmetu nájmu na poskytovanie služieb nevýherných automatov obsluhovaných zákazníkom, v ktorých si zákazník môže vybrať z ponuky proteínových tyčínok. Nájomca môže prostredníctvom nevýherných automatov obsluhovaných zákazníkom v Predmete nájmu vykonávať iba svoju a žiadnu inú podnikateľskú činnosť.
- 2.3 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.11.2014 do 31.10.2015**.

3. Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

- 3.1 Cena nájmu sa odvíja od počtu automatov, ktoré Nájomca umiestni do Predmetu nájmu určenom podľa odseku 2.1 tejto Zmluvy nasledovne:

Cena za umiestnenie automatu na:

proteínové tyčinky 310 €/rok/1ks

ročná výška nájomného je 310 €

(slovom: tristodesať Eur)

štvrt'ročná výška nájomného je 77,50 €

(slovom: sedemdesiatsedem Eur a päťdesiat centov)

Uvedené ceny sú ceny bez DPH.

(ďalej aj ako "Cena nájmu")

- 3.2 V prípade, ak sa zmluvné strany dohodnú na predĺžení doby nájmu, cena nájmu bude pravidelne zvyšovaná vždy najmenej o medziročnú infláciu odvíjajúcu sa od indexu spotrebiteľských cien vydávanom Štatistickým úradom Slovenskej republiky na príslušné obdobie, prvý krát za obdobie od 1.11.2015. Predmetné medziročné navýšenie Ceny nájmu oznámi príslušný zamestnanec Prenajímateľa Nájomcovi len v takom prípade, ak by sa Cena nájmu zvyšovala o viac ako medziročnú infláciu odvíjajúcu sa od indexu spotrebiteľských cien vydávaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky; cena nájmu sa zmení dodatkom k tejto Zmluve.

4. Energie a služby spojené s nájmom

- 4.1 Energiami sa rozumejú:
- a) elektrická energia;
- 4.2 Službami spojenými s nájmom sa rozumejú najmä účelne vynaložené náklady Prenajímateľa spojené s:
- a) likvidáciou odpadu;
 - b) upratovaním Predmetu nájmu
- (spoločne ďalej aj ako "Služby spojené s nájmom")
- 4.3 Cena za Služby spojené s nájmom a Energie je zahrnutá v Cene nájmu podľa odseku 3.1 Zmluvy.

5. Splatnosť Ceny nájmu, úhrad za Služby spojené s nájmom a za Energie

- 5.1 Cena nájmu spolu s úhradou za Služby spojené s nájmom a za Energie, sa stáva splatnou štvrtročne vopred, a to vždy 15. dňa prvého mesiaca daného kalendárneho štvrtroka, a to v súlade s §19 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Nájomca uhradza Cenu nájmu, do ktorej patrí aj úhrada za Služby spojené s nájmom a za Energie na bankový účet Prenajímateľa: 7000085026/8180.
- 5.2 V prípade, ak si Nájomca nesplní ktorúkoľvek zo svojich povinností plynúcich mu z odseku 5.1 Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený plne využiť postup podľa ustanovenia §672 Občianskeho zákonníka.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške štvrtročnej Ceny nájmu podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy; finančná zábezpeka je splatná do 15. novembra 2014. Finančnú zábezpeku, ktorú je Nájomca povinný podľa tohto bodu zložiť na účet Prenajímateľa: 7000085026/8180, bude Prenajímateľ oprávnený použiť a uspokojiť sa z nej len v prípade, ak Nájomca nezaplatí celú alebo časť Ceny nájmu alebo neuhradí celú alebo časť úhrady za Služby spojené s nájmom a Energie. Prenajímateľ môže túto zábezpeku použiť výhradne len na vyrovnanie vzniknutého dlhu z nezaplatenej Ceny nájmu alebo úhrady za Služby spojené s nájmom a Energie. V prípade, ak túto zábezpeku Prenajímateľ nevyužije, je povinný ju do 30 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy v plnej výške vrátiť Nájomcovi, a to na základe jeho písomnej požiadavky; postup podľa tohto ustanovenia platí aj v prípade, ak Prenajímateľ použije len časť finančnej zábezpeky a Nájomca písomne požiada o vrátenie jej zostávajúcej časti.

6. Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 6.1 Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. Prenajímateľ povoľuje neobmedzený vstup Nájomcovi do priestorov za podmienok dodržiavania interných predpisov Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal. Prípadné prerušenie ich dodávok Energii a Služieb spojených s nájmom (napr. z dôvodu havarijných situácií), je povinný bezodkladne nahlásiť Nájomcovi, ak takáto situácia nastane a Prenajímateľ si svoju povinnosť splní, nezodpovedá za prípadné škody na majetku vnesenom Nájomcom do Predmetu nájmu, za škody na tomto majetku preberá plnú zodpovednosť Nájomca.
- 6.2 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v Predmete nájmu po predchádzajúcom upozornení Nájomcu. To neplatí, ak je Prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy alebo orgánu samosprávy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, prípadne je pre ďalšie užívanie Predmetu nájmu potrebné vykonať odstránenie havarijnej situácie. V takomto prípade je Nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť aj bez predchádzajúceho oznámenia.
- 6.3 Nájomca je povinný vykonať úpravy v Predmete nájmu tak, aby Predmet nájmu vyhovoval predpisom pre prevádzku a článku 7. tejto Zmluvy. Všetky stavebné úpravy, ktoré mieni Nájomca na Predmete nájmu vykonať, musia byť vopred písomne

odsúhlasené Prenajímateľom. Akékoľvek neodstrániteľné úpravy vykonané Nájomcom na Predmete nájmu sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca vykoná na Predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy, vrátane tých navrátilých bez súhlasu Prenajímateľa, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi vzniknutú škodu a takéto konanie sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy a uplatňujú sa naň v plnom rozsahu ustanovenia článku 9. tejto Zmluvy.

- 6.4 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý touto Zmluvou a len pre svoje potreby. Popri Nájomcovi sú oprávnení Predmet nájmu s príslušenstvom užívať zamestnanci Nájomcu, ktorí v Predmete nájmu vykonávajú prácu vrátane avšak nielen servisných pracovníkov. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si Predmet nájmu prenajal, nebola rušená činnosť a prevádzka Prenajímateľa.
- 6.5 Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má Prenajímateľ urobiť pre zabránenie vzniku škody na Predmete nájmu a jeho príslušenstve alebo pre zabezpečenie riadneho užívania Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy a umožniť vykonanie takýchto opráv a prác, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto Nájomcovej povinnosti Prenajímateľovi vznikne, ďalšie podrobnosti o právach a povinnostiach Nájomcu sú upravené v Zákone o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a Nájomca tieto podpisom Zmluvy berie na vedomie.

7. Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci

- 7.1 Nájomca je povinný dodržiavať v plnom rozsahu všeobecne záväzné právne predpisy a všetky interné predpisy Prenajímateľa, najmä požiarneho štatútu STU, základné pravidlá BOZP a PO, smernice Prenajímateľa pre ochranu majetku, ktoré sú k dispozícii u správcu budovy.
- 7.2 V Súlade s predpismi BOZP a PO STU sa Nájomca zaväzuje:
- a) v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich oblasť BOZP. V prípade, ak sa pre plnenie účelu tejto Zmluvy v Predmete nájmu nachádzajú aj iné osoby, , Nájomca zodpovedá i za bezpečnosť a ochranu zdravia týchto osôb. Za tým účelom je povinný, v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru činnosti, ktorú prevádzkuje v Predmete nájmu;
 - b) je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od iných osôb konajúcich v jeho mene, ktoré je povinný na vlastné náklady vybaviť potrebnými schválenými OOPP a zabezpečiť ich odbornú a zdravotnú spôsobilosť;
 - c) zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je jeho povinnosťou , pričom môže požiadať Prenajímateľa o odstránenie týchto nedostatkov na vlastné (Nájomcove) náklady;

- d) je povinný upozorniť Prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je povinnosťou Prenajímateľa;
- e) v prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný vykonať nahlásovaciu 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.

8. Zodpovednosť za škodu

- 8.1 Nájomca preberá plnú materiálnu zodpovednosť za prípadné škody na hnutelnom alebo nehnuteľnom majetku Prenajímateľa, ktoré vzniknú čo i len nedbanlivostným konaním alebo opomenutím zo strany Nájomcu, jeho zamestnancov alebo osôb obsluhujúcich alebo používajúcich mobilnú trojkolesovú kaviareň umiestnenú v Predmete nájmu, ktorí sa v čase vzniku škody nachádzali v Predmete nájmu.
- 8.2 Nájomca na seba preberá aj zodpovednosť za škodu vzniknutú na majetku Prenajímateľa prípadnou trestnou činnosťou alebo previnením jeho zamestnancov podľa zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, pričom na škodu vzniknutú trestnou činnosťou Prenajímateľových zamestnancov sa nevzťahuje odsek 9.1 Zmluvy.
- 8.3 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že za prípadné škody na majetku vnesenom Nájomcom do Predmetu nájmu zodpovedá Nájomca v plnom rozsahu, okrem prípadov, ak by poškodenie majetku spôsobil zlý technický stav budovy, na ktorý podľa odseku 6.1 tejto Zmluvy Nájomca upozornil a Prenajímateľ v tomto smere nijako nekonal.
- 8.4 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na Nájomcovom majetku, ktorá bola spôsobená Prenajímateľovými zamestnancami na majetku Nájomcu, a to ani pri výkone ich pracovnej činnosti.

9. Zmluvná pokuta a úroky z omeškania

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností Nájomcu uloženej Nájomcovi touto Zmluvou (napr.: nezaplatenie Ceny nájmu, úhrady za Služby spojené s nájmom a za Energie, porušenie predpisov BOZP, poškodenie Predmetu nájmu atď.), zodpovedá Nájomca za toto porušenie a zaväzuje sa uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 25% zo štvrtročnej Ceny nájomného určenej podľa odsekov 3.1 a 3.2 tejto Zmluvy za každé jedno porušenie ktorejkoľvek z Nájomcových povinností stanovených touto Zmluvou a za každých ďalších 60 kalendárnych dní trvania tohto porušenia sa zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu v rovnakej výške. Dohodnutá zmluvná pokuta nemá žiadny vplyv na zodpovednosť Zmluvných strán za spôsobenú škodu a nie je paušálnou náhradou takejto škody.
- 9.2 Zmluvné strany si pre prípad Nájomcovho omeškania s platbami podľa článkov 3, 4 a 5 tejto Zmluvy dohodli úroky z omeškania vo výške podľa právnych predpisov účinných v čase omeškania Nájomcu s povinnosťou platiť. Úrok z omeškania podľa tohto odseku a zmluvná pokuta určená v odseku 9.1 tejto Zmluvy sú uplatniteľné popri sebe.

10. Ukončenie a odstúpenie od zmluvy

- 10.1 Nájomca sa zaväzuje umožniť splnomocneným osobám Prenajímateľa kedykoľvek skontrolovať, či užíva Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou. Zistenie zmeny účelu užívania Predmetu nájmu sa považuje za porušenie zmluvných podmienok a oprávňuje Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy
- 10.2 Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od Zmluvy s primeraným použitím ustanovení Obchodného zákonníka; v ostatných prípadoch skončenia nájmu platí Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov
- 10.3 Po ukončení Zmluvy Nájomca protokolárne odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu, najneskôr v deň ukončenia Zmluvy. Po ukončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu, okrem prípadných úprav písomne odsúhlasených Prenajímateľom, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 10.4 Pokiaľ pri ukončení Zmluvy nedôjde k riadnemu odovzdaniu Predmetu nájmu v zmysle odseku 10.3 tohto článku, Prenajímateľ je oprávnený na náklady Nájomcu vypratať Predmet nájmu a uviesť ho do požadovaného stavu, tak ako je to uvedené v odseku 10.3 tohto článku; ustanovenia Občianskeho zákonníka tým nie sú dotknuté, najmä oprávnenie Prenajímateľa v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka.
- 10.5 Nájomca sa zaväzuje pri riadnom ukončení nájmu alebo zániku tejto Zmluvy uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená, zaplatiť Prenajímateľovi alikvotnú časť Ceny nájmu vo výške od poslednej úhrady do dňa zániku tejto Zmluvy.
- 10.6 V prípade neuhradenia Ceny nájmu alebo úhrady za Služby spojené s nájmom a Energie má Prenajímateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy a to z dôvodu jej podstatného porušenia v zmysle Obchodného zákonníka. Prenajímateľ má v prípade odstúpenia od Zmluvy v zmysle predtým uvedeného právo na pomernú časť Ceny nájmu odo dňa odstúpenia od Zmluvy do dňa riadneho vypratania a odovzdania Predmetu nájmu podľa bodu 10.3 alebo do dňa kedy si Prenajímateľ uplatní svoje právo podľa bodu 10.4 tejto Zmluvy. Prenajímateľ má právo vymáhať si zmluvnú pokutu a úrok z omeškania tak ako sú dohodnuté v bodoch 9.1 a 9.2 Zmluvy.

11. Záverečné ustanovenia

- 11.1 Táto Zmluva je vyhotovená v piatich rovnocenných exemplároch, z ktorých tri exempláre obdrží Prenajímateľ a dva Nájomca. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom 1. novembra 2014. V prípade, ak bude táto Zmluva zverejnená po 1. novembri 2014, na základe § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (ďalej len „centrálny register zmlúv“). Zmluvné strany vyslovene súhlasia so zverejnením Zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv, okrem údajov, ktoré prenajímateľ anonymizuje v zmysle jeho interných predpisov.
- 11.2 V prípade ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným alebo ho súd alebo iný orgán verejnej správy vyhlási za neplatné, neplatnosť jedného ustanovenia, nemá

vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy a Zmluva ako celok ostáva v platnosti.

- 11.3 Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto Zmluvy svojím podpisom. Zároveň Zmluvné strany prehlasujú, že si prečítali túto Zmluvu a že nebola dojednaná v tiesni ani za iných jednostranne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany prehlasujú, že s ustanoveniami Zmluvy súhlasia, na znak čoho Zmluvu podpisujú.

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
prof. RNDr. Gabriel Juhás PhD.,
dekan fakulty

.....
Patrik Baričič,
konateľ