

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 verejnoprávných inštitúcií ďalej len „zákon“

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

(ďalej ako „zmluva“)

Čl. I

Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **Slovenská technická univerzita v Bratislave**
Vazovova 5, 812 43 Bratislava
Štatutárny zástupca: prof. Ing. Robert Redhammer, PhD. – rektor STU
Bankové spojenie: č. účtu : 7000084015/8180 - úhrada nájomného
IČO: 00 397 687
DIČ: 2020845255
IČ DPH: SK2020845255
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.
(ďalej len „prenajíateľ“)
- 2. Nájomca:** **BENESTRA, s. r. o.**
Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
Štatutárny orgán: Piotr Wiktor Sieluk – konateľ
IČO: 46 303 502
IČ DPH: SK 2023320002
Bankové spojenie: ČSOB, a.s. č.ú.: 155204673/7500
(ďalej len „nájomca“)

Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (budovy vrátane pozemku) v katastrálnom území Bratislava - Staré mesto, parcelné číslo 8153, LV č. 1078 a súpisné číslo 2766, parcely registra „C“,

Nájomca je podnikateľom, zapísaným v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 75045/B.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory:
 - miestnosť nachádzajúcu sa na 23. poschodí bloku „C“ budovy Stavebnej fakulty, Radlinského 11, 810 05 Bratislava .
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru a príslušenstva je 6 m².
3. Nájomca bude využívať prenajaté priestory za účelom vykonávania technickej činnosti súvisiacej:
 - s poskytovaním telekomunikačných služieb, v súlade s podnikateľským oprávnením, ktoré je súčasťou predmetu činnosti nájomcu.
4. Nájomca bude platiť prenajíateľovi za predmet nájmu nájomné v zmysle čl. IV. zmluvy.

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 36.- eur za 1 meter štvorcový podlahovej plochy ročne.
Ročná výška nájomného je celkom **220,86 eur** (slovom dvestodvadsať 86/100 eur). Štvrťročná výška nájomného je 55,22 eur (slovom päťdesiatpäť 22/100 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 o plnú výšku inflácie za dobu predchádzajúceho nájmu. Ročná miera inflácie za predchádzajúce kalendárne roky sa meria indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR.
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.
Splatnosť zálohových faktúr je 14 kalendárnych dní od doručenia faktúry.
Výška zálohových platieb bude vypočítaná ako aritmetický priemer z platieb za uplynulý kalendárny rok.
4. Prenajímateľ vyhotoví po uplynutí polroka najneskôr do 20 dní zúčtovaciu faktúru.
Splatnosť nedoplatku zo zúčtovacej faktúry je 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry. Prípadný preplatok bude nájomcovi vrátený formou zápočtu, t. j. odpočtom z prvej nasledujúcej zálohovej faktúry po vyúčtovaní polroka.
Nájomca uhradí faktúru na č. účtu : 7000084103/8180, pričom je povinný uviesť variabilný symbol VS (číslo faktúry).
5. 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.
6. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné a úhrady za služby vo výške a v lehote uvedenej v bode IV.2 až IV.4 tejto zmluvy, je povinný platiť úrok z omeškania.

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 práv spojených s nájmom.
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 prenájomca 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 po predchádzajúcom bezodkladnom oznámení prenájomca.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za škody na majetku vnesenom nájomcom, zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.
6. Prenajímateľ umožní nájomcovi a jeho zamestnancom časovo neobmedzený prístup počas celého roka, 24 hod. denne do prenajatých priestorov cez vrátnicu na základe zoznamu osôb poverených nájomcom.
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 prevádzkou činnosti, na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka prenájomca.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, a to ani na svoj náklad, ak sa nedohodne inak.
10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
11. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má prenájomca urobiť a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
13. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky na ne.
14. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektrometroch resp. iných zariadeniach prenájomca.
15. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenájomca, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka alebo jeho zamestnancov, zákazníkov, návštevníkov, ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu.
16. 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.
17. Nájomca nebude mať povinnosť platiť nájomné po dobu, keď predmet nájmu nebude môcť užívať na dohodnutý účel alebo tento nebude spôsobilý na dohovorené užívanie.
18. V prípade, že sa prenájomca dozvie o akejkoľvek plánovanej aj neplánovanej skutočnosti, ktorá môže v budúcnosti ohroziť, obmedziť, rušiť alebo znemožniť účel nájmu, alebo by mala za následok stratu spôsobilosti predmetu na dohovorené užívanie, túto krízovú skutočnosť bezodkladne oznámi nájomcovi mailom na noc@benestra.sk, faxom na **02/ 32 487 231** alebo na tel. číslach **02/32 487 822, 0915 793 407, 0915 793 399**. Takto je prenájomca povinný informovať najmä o odstavke elektrickej energie a výkone prác alebo činnosti, ktoré môžu znefunkčniť zariadenie inštalované nájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje takto upozorniť nájomcu

na každú krízovú skutočnosť, ktorá sa už stala (tiež napr. poškodenie a znefunkčnenie predmetu nájmu a zariadení inštalovaných nájomcom vyššou mocou, podozrenie zo vstupu do predmetu nájmu a manipulácie so zariadeniami nepovolenými osobami, atď...).

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 (preddavkov na služby) napriek písomnej upomienke, 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 uzrozmeneý 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 nevzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.
5. Podpisom tejto nájomnej zmluvy stráca platnosť nájomná zmluva č.39/2011 R-STU.
6. V prípade ukončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v čl. III. zmluvy, zaväzuje sa prenajímateľ vrátiť na bankový účet nájomcu predplatené nájomné uvedené v článku IV. tejto zmluvy, znížené o čiastku zodpovedajúcu nájomnému za obdobie, počas ktorého nájomca predmet nájmu skutočne užíval.

Čl. VII **Zmluvná pokuta**

1. Za omeškanie s platením nájomného, preddavkov na služby alebo vyúčtovania oproti dohodnutému termínu nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. VIII **Ostatné podmienky**

1. Každoročne bude zmluvnými stranami spoločne posudzovaný koeficient rastu cien a v prípade zvýšenia nákladov na nájom a poskytnuté služby bude vykonaná valorizácia výšky nájmu a ceny služieb spojených s nájmom. V prípade neakceptovania tohoto bodu zmluvy je to dôvod pre prenajímateľa k vypovedaniu nájmu.
2. V súlade s predpismi BOZaOPP nájomca:
A/ Zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t. j. predpisov BOZaOPP 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 prevádzanej 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 BOZaOPP 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 BOZaOPP, 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.
3. 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 doručené nájomcovi vopred min. 5 pracovných dní vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZaOPP, PO a ďalších súvisiacich predpisov v sprievode nájomcu a bude rešpektovať doporučenia na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Pre účel dodržiavania platných hygienických predpisov a pravidiel v prenajatých priestoroch môže nájomca po obdržaní súhlasu prenajímateľa, na vlastné náklady vykonávať drobné úpravy a opravy.
2. Zmluvu je možné meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si 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. 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 Zb. 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,.....

Piotr Wiktor Sieluk
konateľ
BENESTRA, s. r. o.

Ing. Dušan Faktor, PhD.
kvestor