

**Zmluva č. 65/2016 R-STU  
o nájme nebytových priestorov**

(uzavretej podľa § 720 Občianskeho zákonníka, zákona č. 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 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 len „zákon“).

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

<b>Prenajímateľ:</b>	<b>Slovenská technická univerzita v Bratislave</b>
sídlo:	Vazovova 5 812 43 Bratislava
IČO	00 397 687
Štatutárny orgán:	prof. Ing. Robert Redhammer, PhD., rektor
poverený na podpis zmluvy:	Ing. Dušan Faktor, PhD., kvestor
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK66 8180 0000 0070 0008 4015
BIC:	SPSRSKBA
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

<b>Nájomca:</b>	<b>Accenture Technology Solutions – Slovakia, s.r.o.</b>
sídlo:	Plynárenská 7/C 821 09, Bratislava
štatutárny orgán:	Ing. Peter Škodný
IČO:	35 864 648
Bankové spojenie:	CITI BANK (Slovakia) a.s.
IBAN:	SK54 8130 0000 0020 0537 0800
IČ DPH:	SK7020000416
Právna forma:	obchodná spoločnosť

(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 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 administratívnej 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, konkrétne nebytové priestory nachádzajúce sa v predmetnej nehnuteľnosti v budove **D na 2. poschodí, kancelárske priestory pasp. č. 220** o výmere 83,96 m<sup>2</sup> a pasp. č. 221 o výmere 22,24 m<sup>2</sup> , **spolu o výmere 106,2 m<sup>2</sup>** (ďalej aj ako "Predmet nájmu").
- 2.2 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi do užívania za účelom využívania tohto Predmetu nájmu ako kancelársky priestor na výkon Nájomcovej podnikateľskej činnosti. Náplň podnikateľskej činnosti Nájomcu pozostáva najmä z poskytovania IT služieb (vývoj softwaru a IT aplikácií) a ostatných činností v zmysle výpisu z Obchodného registra vedeného na Okresnom súde Bratislava I, ktorý Nájomca predložil

Prenajímateľovi pred uzavretím tejto Zmluvy. Nájomca nie je oprávnený v Predmete nájmu vykonávať činnosť, ktorá by bola v rozpore s bežným užívaním Predmetu nájmu, pričom Nájomca má absolútny zákaz predávať v Predmete nájmu akékoľvek alkoholické nápoje, alebo nápoje obsahujúce alkohol.

- 2.3 Prenajímateľ týmto udeľuje svoj súhlas v zmysle článku 6 bodu 6.3 tejto Zmluvy s tým, že Nájomca uskutoční v Predmete nájmu na vlastné náklady nasledovné úpravy: v miestnostiach pasp. č. 220 a 221 vysprávkový a maľovanie stien, úpravu elektrorozvodov, opravu podlahy, výmenu dverí, v miestnosti pasp. č. 221 zriadenie kuchynského kúta, vrátane potrebnej opravy rozvodov vody a odpadu.
- 2.4 Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01.07.2016 do 30.06.2020**; alebo inak na dobu 4 rokov odo dňa začiatku nájmu vyplývajúceho z ustanovenia článku 11 bodu 11.1 tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje v priebehu prvého roka nájmu uskutočniť v Predmete nájmu úpravy zhodnocujúce Predmet nájmu účelne vynaloženou investíciou vo výške najmenej 2,5-násobku ročnej ceny nájmu podľa článku 3 bod 3.1, čo na požiadanie Prenajímateľa hodnoverne preukáže. V prípade, že Nájomca investíciu v stanovenej lehote podľa predchádzajúcej vety neuskutoční alebo na požiadanie nepreukáže, je Prenajímateľ oprávnený túto Zmluvu vypovedať v šesťmesačnej lehote. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať v šesťmesačnej lehote počas celej doby trvania nájmu podľa prvej vety tohto odseku. Výpovedné lehoty podľa tohto odseku začínajú plynúť v prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
- 2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má prednostné právo na prenájom kancelárskych priestorov v rovnakej budove, na tom istom podlaží, pasp. č. 217 o výmere 30,14 m<sup>2</sup>, pasp. č. 218 o výmere 13,24 m<sup>2</sup>, pasp. č. 219 o výmere 14,76 m<sup>2</sup>, pasp. č. 222 o výmere 19,85 m<sup>2</sup>, pasp. č. 223 o výmere 22,24 m<sup>2</sup> a pasp. č. 224 o výmere 19,85 m<sup>2</sup>, každý z nich aj samostatne. V prípade, že Prenajímateľ získa ponuku na uzatvorenie nájomnej zmluvy k niektorému z uvedených priestoroch, je povinný ponúknuť prenájom za podmienok uvedených v predmetnej ponuke najskôr Nájomcovi. Lehota na bezvýhradné prijatie takejto ponuky Nájomcom, prípadne podanie záväznej protiponuky je 10 dní, inak prednostné právo na prenájom zaniká.

### 3. Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

- 3.1 Cena nájmu sa odvíja od základnej sadzby za jeden m<sup>2</sup> z celkovej plochy Predmetu nájmu určenej v odseku 2.1 tejto Zmluvy nasledovne:

**Predmet nájmu:**

kancelársky priestor 60,00 € za m<sup>2</sup> /rok

**ročná výška nájomného je** 6.372,00 €

(slovom: šesť tisíc tristosedemdesiatdva Eur)

**štvrt'ročná výška nájomného je** 1.593,00 €

(slovom: jeden tisíc päťstodevät'desiattri Eur)

Prenajímateľ si k cene nájomného neuplatňuje DPH.

(ďalej aj ako "Cena nájmu")

- 3.2 V každom ďalšom roku doby nájmu je Prenajímateľ oprávnený Cenu nájmu zvýšiť vždy o medziročnú infláciu odvíjajúcu sa od indexu spotrebiteľských cien vydávanom Štatistickým úradom Slovenskej republiky na príslušné obdobie, prvý krát za obdobie od prvého výročia začiatku plynutia doby nájmu.
- 3.3 Službami spojenými s nájmom sa rozumejú najmä účelne vynaložené náklady Prenajímateľa spojené s:
- a) likvidáciou odpadu;
  - b) upratovaním Predmetu nájmu;
  - c) službami podateľne
  - d) využívanie internetu
- (spoločne ďalej aj ako "Služby spojené s nájmom")

Cena za Služby spojené s nájmom je určovaná podľa cenníku za Služby spojené s nájmom zo dňa 15.01.2016 zostavovaného na príslušný kalendárny rok (ďalej aj ako "Cenník za služby spojené s nájmom") a výmery Predmetu nájmu. Cenník za služby spojené s nájmom určuje Prenajímateľ na základe nákladov účelne vynaložených na zabezpečenie Služieb spojených s nájmom. Prenajímateľ prehlasuje, že Cenník za služby spojené s nájmom bude rovnaký pre všetky nebytové priestory, ktoré Prenajímateľ dal alebo dá do prenájmu iným osobám. Prenajímateľ si vyhradzuje v prípade zmien v nákladoch, ktoré vynakladá na Služby spojené s nájmom, právo kedykoľvek bez súhlasu Nájomcu zmeniť Cenník za služby spojené s nájmom, Nájomca s týmto právom Prenajímateľa súhlasí. Cenník za služby spojené s nájmom bude prístupný k nahliadnutiu počas bežného pracovného času u príslušného zamestnanca prenajímateľa.

#### 4. Energie

- 4.1 Energiami sa rozumejú:
- a) elektrická energia;
  - b) tepelná energia;
  - c) vodné a stočné;
- (spolu ďalej aj ako "Energie")
- 4.2 Elektrická energia je platená zálohovo štvrťročne vopred, pričom výška zálohovej úhrady za elektrickú energiu sa odvíja od priemernej spotreby určenej Prenajímateľom technickým prepočtom. Nájomca má v Predmete nájmu nainštalované zariadenie na meranie spotreby elektrickej energie, podľa ktorého je Prenajímateľ schopný určiť skutočnú spotrebu elektrickej energie Nájomcu za daný štvrťrok.
- 4.3 Cena za elektrickú energiu sa určuje v závislosti od skutočnej spotreby elektrickej energie Nájomcu a ceny, ktorú Prenajímateľ platí v danom období za kWh elektrickej energie. Prenajímateľ sa zaväzuje upraviť cenu za kWh elektrickej energie, ktorú platí Nájomca tak, aby bola rovnaká ako cena, ktorú za kWh elektrickej energie zaplatí Prenajímateľ. Prenajímateľ nemá povinnosť o tejto skutočnosti Nájomcu informovať, nakoľko Prenajímateľ je zo Zákona o slobode informácií povinný zverejňovať všetky úhrady,

ktoré uskutočnil. Nájomca si cenu za kWh elektrickej energie, ktorú platí Prenajímateľ, môže overiť u Prenajímateľom určeného zamestnanca.

- 4.4 Výška úhrady za tepelnú energiu sa odvíja od výmery Predmetu nájmu, t.j. od plochy vykurovaného priestoru. Cena za vykurovanie 1m<sup>2</sup> Predmetu nájmu na rok bude rovnaká ako výška došlých faktúr za jednotlivé štvrťroky. Prenajímateľ sa zaväzuje upraviť výšku úhrady za tepelnú energiu, ktorú platí Nájomca za vykurovanie 1m<sup>2</sup> ročne, tak aby bola rovnaká ako výška úhrady za tepelnú energiu, ktorú za vykurovanie 1m<sup>2</sup> ročne platí Prenajímateľ. Prenajímateľ nemá povinnosť o tejto skutočnosti Nájomcu informovať, nakoľko Prenajímateľ je zo Zákona o slobode informácií povinný zverejňovať všetky úhrady, ktoré uskutočnil. Nájomca si cenu za vykurovanie 1m<sup>2</sup> ročne, ktorú platí Prenajímateľ, môže overiť u Prenajímateľom určeného zamestnanca.
- 4.5 Vodné a stočné Nájomca uhrádza zálohovo štvrťročne vopred, pričom výška tejto zálohovej úhrady za vodné a stočné sa určuje podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody v znení vyhlášky číslo 209/2013 Z.z. (ďalej len „vyhláška č. 397/2003 Z.z.“). Vyhláška č. 397/2003 Z.z. určuje priemernú spotrebu vody na osobu nachádzajúcu sa v Predmete nájmu na 20m<sup>3</sup> ročne. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi počet osôb, ktoré sa pravidelne nachádzajú v Predmete nájmu a to najmä zamestnanci a osoby vykonávajúce pracovnú alebo inú dlhodobjšie trvajúcu činnosť pre Nájomcu, pričom pri každej takejto osobe sa predpokladá spotreba vody 20m<sup>3</sup> na rok za účelom určenia výšky zálohovej platby za túto službu. Prenajímateľ je oprávnený Nájomcom oznámený počet osôb pravidelne kontrolovať.
- 4.6 Cena za 1m<sup>3</sup> vodného a stočného, bude rovnaká ako cena, ktorú za túto službu uhradí Prenajímateľ v príslušnom období. Prenajímateľ sa zaväzuje upraviť výšku tejto úhrady tak, aby bola rovnaká ako výška úhrady za vodné a stočné, ktorú za 1m<sup>3</sup> ročne platí Prenajímateľ. Prenajímateľ nemá povinnosť o tejto skutočnosti Nájomcu informovať, nakoľko Prenajímateľ je zo Zákona o slobode informácií povinný zverejňovať všetky úhrady, ktoré uskutočnil. Nájomca si cenu za 1m<sup>3</sup> vodného a stočného, ktorú platí Prenajímateľ, môže overiť u Prenajímateľom určeného zamestnanca.

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

- 5.1 Cena nájmu, úhrady za Služby spojené s nájmom a za Energie, sa stávajú splatnými zálohovo štvrťročne vopred a to vždy 15. dňa prvého mesiaca daného kalendárneho štvrťroka a to v súlade s §19, ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Prvú zálohovú platbu Nájomca zaplatí do 15.07.2016 bez DPH. Zálohové a vyúčtovacie faktúry za energie a poskytované služby budú vystavené v súlade s platným a účinným zákonom o dani pridanej hodnoty. Prenajímateľ vyhotoví po uplynutí kalendárneho štvrťroka, najneskôr však do 15. dňa prvého mesiaca nasledujúceho kalendárneho štvrťroka, vyúčtovaciu faktúru v súlade s platným a účinným zákonom o dani z pridanej hodnoty za skutočný odber energie za daný kalendárny štvrťrok. Nedoplatky, alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od

doručenia vyúčtovacej faktúry Nájomcovi. Cena nájmu je uhrádzaná bezhotovostným prevodom na číslo účtu uvedenom v záhlaví Zmluvy s uvedením variabilného symbolu: ..... Cena nájmu nebude Nájomcovi fakturovaná, Zmluva nahrádza faktúru a peňažný záväzok sa stáva splatným aj v takom prípade, ak Nájomcovi nebola doručená faktúra za Cenu nájmu. Nájomca uhrádza úhrady za Služby spojené s nájmom a za Energie na bankový účet č.: SK128180000007000240866.

- 5.2 V prípade, ak si Nájomca nesplní ktorúkoľvek zo svojich povinností plynúcich mu z bodu 5.1 Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený plne využiť možnosť §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 dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Finančnú zábezpeku, ktorú je Nájomca povinný podľa tohto bodu zložiť na účet uvedenom v záhlaví Zmluvy s uvedením variabilného symbolu: ....., 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 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 Predmetu nájmu za podmienok dodržiavania interných predpisov Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal. Prípadné prerušenie ich dodávok (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 len po predchádzajúcom včasnom upozornení Nájomcu a to najmenej mesiac vopred. 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 vzniknutú škodu a takéto konanie sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy a uplatňujú sa naň v plnom rozsahu ustanovenia článku 9 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. 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 požiarny štatút 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 hnutel'nom alebo nehnuteľnom majetku Prenajímateľa, ktoré vzniknú čo i len nedbanlivostným konaním alebo opomenutím zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, zákazníkov alebo iných osôb, ktoré sa v čase vzniku škody nachádzali v Predmete nájmu.
- 8.2 Nájomca nezodpovedá za škodu na majetku Prenajímateľa, ktorá vznikla na Predmete nájmu len v prípade, ak preukáže, že predmetnú škodu nezavinil on ani žiadna z osôb uvedená v článku 8.1 tejto Zmluvy. Bremeno preukazovania zavinenia nikdy neleží na Prenajímateľovi, ide o objektívnu zodpovednosť Nájomcu z jeho prevádzkovej činnosti. Prenajímateľ na seba preberá aj zodpovednosť za škodu vzniknutú na majetku Prenajímateľa v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi a touto Zmluvou.
- 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 6.5 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 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% z dlžnej sumy ( pri fakturácii nákladov za dodávku energií a služieb spojených s nájmom 0,1% z dlžnej sumy vrátane DPH) za každý deň omeškania.

## **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 a veci a zariadenia nachádzajúce sa v ňom, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa, najneskôr v deň ukončenia Zmluvy. Po ukončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu, okrem 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 oprávnenia 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 Cenu 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 alikvotnú 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 bode 9.1 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. júla 2016. V prípade, ak bude táto Zmluva zverejnená po 1. júli 2016 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:

Accenture Technology Solutions – Slovakia, s.r.o.

.....  
Ing. Dušan Faktor, PhD.  
kvestor

.....  
Ing. Peter Škodný  
konateľ