

Nájomná zmluva

č.

uzavretá v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v znení neskorších predpisov a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/202 Z. z. v znení neskorších predpisov, § 720 Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 17 a nasl. zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov

medzi

1/ Názov: Slovenská technická univerzita v Bratislave (STU)

Sídlo: Vazovova 5, 812 43 Bratislava

Štatutárny orgán: prof. Ing. Robert Redhammer, PhD. – rektor

Splnomocnený zástupca

na podpísanie zmluvy: Ing. Dušan Faktor, PhD. – kvestor

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

Číslo účtu: 7000084015/8180

IBAN: SK66 8180 0000 0070 0008 4015

SWIFT: SPSRSKBA

IČO: 00397687

DIČ: 2020845255

IČ DPH: SK2020845255

ďalej len ako „**prenajímateľ**“

a

2/ Názov, obchodné meno: ColosseoEAS, a.s.

Sídlo: Vansovej 2, Bratislava 811 03

Právna forma: akciová spoločnosť

Zápis v: Obch. register Okresného súdu Bratislava I.
Oddiel Sa, vložka číslo 5742/B

Osoba oprávnená

na podpis zmluvy: RNDr. Ján Jenča – predseda predstavenstva

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

Číslo účtu: 3132342751/0200

IBAN: SK87 0200 0000 0031 3234 2751

SWIFT: SUBASKBX

IČO: 47089849

DIČ: 2023799921

IČ DPH : SK 2023799921

ďalej len ako „**nájomca**“

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán, za účelom prenechania predmetu nájmu ako je špecifikovaný v článku II. tejto zmluvy prenajímateľom na odplatné užívanie nájomcovi.

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere **1 103,2 m²** (bližšie špecifikované v Prílohe č.1 tejto zmluvy) nachádzajúce sa v objekte **Fakulty informatiky a informačných technológií STU v Bratislave**, vo vlastníctve prenajímateľa, v budove na Ilkovičovej ulici č. 2 so súpisným číslom 6276 postavenej na parc.č. 2998/23, ktorá je zapísaná na LV č. 1425 vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, pre katastrálne územie Karlova Ves, okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Karlova Ves.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na 6. nadzemnom podlaží v zmysle podrobnej špecifikácie jednotlivých miestností uvedenej v Prílohe č.1.

Typ priestoru		kancelárie	kuchynky	chodby	serverovňa	WC	terasa	SPOLU
predpis nájomného za 1m2/rok	€	50	25	15	15	15	15	
ročné nájomné	€	31 957,75	566,25	3 949,35	395,25	644,7	1 631,7	39 145
prenajatá plocha	m2	639,15	22,65	263,29	26,35	42,98	108,78	1 103,20

3. Z celkovej výmery nebytového priestoru 1 103,2 m², predstavuje vykurovaný priestor 994,42 m², (po odpočítaní plochy terasy).
4. Zmluvné strany aplikujúc ustanovenie § 5 ods. 1 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že nebytové priestory prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v technickom stave zodpovedajúcom ich doterajšiemu užívaniu. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy technický stav nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.

Čl. III.

Účel nájmu

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. IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa jej účinnosti do 31.12.2017.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. V. Nájomné a úhrada za služby, kaucia

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej tiež „úhrada za služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 39 144 € (slovom: tridsaťdeväťtisícstoštyridsaťštyri eur) ročne vrátane DPH, t.j. **3 262,- € mesačne**.
3. Výška nájomného je určená v zmysle prílohy číslo 1 smernice rektora číslo 9/2013-SR Nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Slovenskej technickej univerzity v Bratislave zo dňa 07. 04. 2015 v znení jej dodatkov číslo 1 a2.
4. Nájomné sa platí **mesačne** pod variabilným symbolom č., a to najneskôr do 15. dňa príslušného časového obdobia kalendárneho roka bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi úhradu za tieto energie a služby :
 - dodávka vody,
 - dodávka elektrickej energie,
 - kúrenie,
 - odvoz odpadu,
 - revízna činnosť k veciam vo vlastníctve prenajímateľa,
 - ostatné služby súvisiace s prenájmomv celkovej výške **6 465,94 Eur mesačne bez DPH 20 %** v zmysle prílohy č.2 tejto zmluvy.
Tieto úhrady bude nájomca hradiť prenajímateľovi, ktorý mu bude po dobu nájmu tieto služby poskytovať.
6. Úhrady za služby bude prenajímateľ nájomcovi mesačne fakturovať.

7. Splatnosť faktúr je 15 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi bezhotovostným prevodom na číslo účtu SK04 8180 0000 0070 0024 2271. Peňažný záväzok sa považuje za splnený až pripísaním hradenej čiastky na účet prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku úhrady za 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. Zmenu výšky úhrady za služby podľa predchádzajúcej vety je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi aspoň 7 dní vopred, pričom pokiaľ zvýšenie výšky úhrady za služby presiahne 10% z pôvodnej výšky úhrady za služby, je nájomca oprávnený od zmluvy odstúpiť. Pokiaľ nájomca od zmluvy neodstúpi bez zbytočného odkladu od doručenia písomného oznámenia prenajímateľa, je povinný zaplatiť aktualizovanú výšku úhrady za služby.
9. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za služby vo výške a v lehote uvedenej v tomto článku, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
10. Na zabezpečenie dodržania povinností nájomcu stanovených v tejto Zmluve je nájomca povinný v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy zložiť kauciu vo výške trojmesačného Nájomného a trojmesačných úhrad na služby (Príloha č. 3) (v prípade zmeny výšky nájomného alebo úhrad na služby, bude nájomca povinný kauciu doplniť o výšku zvýšeného nájomného a úhrad na služby, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote 15 dní odo dňa písomného doručenia oznámenia prenajímateľa o zvýšení), ktorá súčasne slúži aj ako zábezpeka na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok (aj s príslušenstvom) prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré vznikli alebo vzniknú na základe tejto Zmluvy, a to najneskôr do 10 dní od uzatvorenia tejto Zmluvy. Prenajímateľ má právo uspokojiť z kaucie počas jej účinnosti svoje peňažné pohľadávky z tejto Zmluvy, ak nájomca neplní svoje povinnosti riadne a včas. V prípade, že počas trvania nájmu si prenajímateľ uplatní svoje právo z kaucie, bude nájomca povinný ju bezodkladne, najneskôr však v lehote 15 dní doplniť na sumu uvedenú v predchádzajúcom odseku bezprostredne po upozornení prenajímateľom. Prenajímateľ bude oprávnený započítať všetky svoje peňažné pohľadávky voči nájomcovi vyplývajúce z tejto Zmluvy voči zostatku kaucie, ktorá má byť vrátená nájomcovi v súlade s týmto odsekom aj voči tým, ktoré nie sú v tomto odseku explicitne vymenované.

Čl. VI.

Zmluvná pokuta

Za omeškanie s platením nájomného a úhrad za služby v plnej výške oproti dohodnutému termínu je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. VII.**Práva a povinnosti zmluvných strán****1. Prenajímateľ:**

- a) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
- b) je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v článku V. bod 5 tejto zmluvy, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie,
- d) je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch len so súhlasom nájomcu, ak táto zmluva neustanovuje inak. To neplatí, ak je prenájomca povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch; v takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných úprav umožniť a strpieť.

2. Nájomca:

- a) je povinný chrániť majetok prenájomcu pred poškodením, zničením alebo stratou, je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí prenájomcovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy,
- b) je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu,
- c) je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za služby,
- d) je povinný užívať nebytové priestory riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú sa nebytové priestory prenajali, nebola rušená prevádzka prenájomcu,
- e) v plnom rozsahu zodpovedá za škody na vnesenom majetku vo svojom vlastníctve,
- f) nesmie bez súhlasu prenájomcu vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, a to ani na svoj náklad,
- g) nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. iných zariadeniach prenájomcu,
- h) nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
- i) nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani ho inak zaťažiť,
- j) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré je v zmysle tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov povinný vykonať prenájomca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,

- k) je povinný strpieť výkon tých revízných činností, ktoré vyplývajú prenajímateľovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a z tejto zmluvy a pre tento účel je povinný mu sprístupniť nebytové priestory,
- l) preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov.

ČI. VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dohodnutej doby.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby môže nájom skončiť písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, v tejto súvislosti sa dojednáva dvojmesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je uzrozumený s tým, že v prípade okamžitého odstúpenia prenajímateľa od 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. Nájom zaniká aj okamžitým odstúpením Prenajímateľa od tejto Zmluvy. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, že:
 - a. voči nájomcovi bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo na majetok nájomcu bol vyhlásený konkurz alebo bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok nájomcu pre nedostatok majetku,
 - b. príslušný súd rozhodol o zrušení nájomcu, resp. nájomca rozhodol o zrušení spoločnosti s alebo bez likvidácie,
 - c. nájomca je v omeškaní s poskytnutím alebo doplnením použitej (čiastočne použitej) kaucie o viac ako 15 dní odo dňa doručenia písomného upozornenia na doplnenie kaucie prenajímateľom.
6. V prípade odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že Zmluva sa zruší s účinkami ex nunc, t.j. ku dňu doručenia oznámenia prenajímateľa o odstúpení od tejto zmluvy nájomcovi. K odstúpeniu prenajímateľa od tejto zmluvy sa pritom nevyžaduje predchádzajúce upozornenie.
7. Prenajímateľ je povinný sa dostaviť na preberacie konanie, na ktorom nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu. V prípade, že sa prenajímateľ bez oznámenia na preberacie konanie nedostaví alebo sa nedostaví ani na náhradný dohodnutý termín konania alebo, ak prenajímateľ odmietne podpísať zápisnicu o prevzatí bez uvedenia dôvodu, má sa za to, že preberané nebytové priestory sú prevzaté bez závad ku dňu konania preberacieho konania nebytových priestorov a nájom podľa tejto Zmluvy bol riadne ukončený. O prevzatí nebytových priestorov zo strany prenajímateľa, podpíšu Zmluvné strany zápisnicu o prevzatí v deň prevzatia Predmetu nájmu.

Čl. IX.**Osobitné dojednania**

1. V súlade s predpismi z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi (ďalej tiež ako „BOZP a OPP“) nájomca:
 - a) v nebytových priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich oblasť BOZP a OPP, a to najmä, avšak nie výhradne: zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o BOZP“), zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších prepisov,
 - b) je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v nebytových priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a plnenie uvedenej povinnosti vyžadovať i od svojich zamestnancov,
 - c) je povinný zabezpečovať odstraňovanie nedostatkov v oblasti BOZP a OPP na vlastné náklady, je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a OPP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa (spravidla ide o nedostatky, ktoré je možné odstrániť len opravou nebytových priestorov),
 - d) v prípade vzniku pracovného úrazu, choroby z povolania, nebezpečnej udalosti a závažnej priemyselnej havárie v nebytových priestoroch je povinný plniť všetky povinnosti zamestnávateľa v zmysle zákona o BOZP. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
2. Nájomca je povinný plniť všetky povinnosti z oblasti BOZP a OPP, najmä, avšak nie výlučne:
 - a) obstarávať a inštalovať vhodné druhy hasičskej techniky, hasiace látky, vecné prostriedky OPP a udržiavať ich v akcieschopnom stave,
 - b) umožniť na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do predmetu nájmu, a to najmä, avšak nie výlučne, za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP a OPP a ďalších súvisiacich predpisov a rešpektovať odporúčania na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

Čl. X.**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a túto zmluvu zriaďujú vo forme predpísanej príslušnými ustanoveniami zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií, Občianskeho zákonníka, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona o vysokých školách a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany súhlasia s obsahom tejto zmluvy a vyhlasujú, že táto nebola uzavretá za nevýhodných podmienok alebo v tiesni a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len formou písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti budú doručované na adresy uvedené v tejto zmluve. Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú

za doručené i vtedy, keď takáto zásielka bude nájomcovi alebo prenajímateľovi vrátená ako neprevzatá.

5. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií, Občianskeho zákonníka, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona o vysokých školách a ostatných všeobecne záväzných právnych platných predpisov.
6. Táto zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
7. V zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v článku IV. bod 1 tejto zmluvy ako začiatok doby nájmu.
8. Dňom uzavretia tejto zmluvy sú zmluvné strany svojimi prejavmi vôle viazaní.
9. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch, z ktorých nájomca po podpise dostane dva exempláre a prenajímateľ štyri exempláre.

Príloha č.1 : Podrobná špecifikácia prenajatých priestorov

Príloha č.2: Stanovenie sadzby za energie a služby

Príloha č. 3: Vyčíslenie kaucie

za prenajímateľa:

za nájomcu:

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Ing. Dušan Faktor, PhD.
kvestor

.....
titul, meno, priezvisko, funkcia

Príloha č. 1 k Nájomnej zmluve č.
 "Podrobná špecifikácia prenajatých priestorov"

6. Nadzemné podlažie

čís. m.	popis	m2
6.05	kancelária	38,78
6.03	kancelária	19,16
6.11	kancelária	25,47
6.12	kancelária	12,79
6.13	kancelária	11,48
6.14	kancelária	12,74
6.15	kancelária	11,47
6.16	kancelária	11,37
6.17	kancelária	11,99
6.18	kancelária	12,22
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
6.06	zasadačka	89,53
6.24	meeting room (MR)	24,74
6.10	kuchynka	13,5
6.41	kuchynka	9,15
6.23	WC Ž+ sprcha	23,82
6.19	WC M	19,16
6.01	chodba - komunik. priestor	139,85
6.09	chodba -ľavá	55,79
6.36	chodba - pravá	67,65
6.02	serverovňa	26,35
	terasy	108,78
	6.NP Spolu	1103,2

Príloha č. 2 k Nájomnej zmluve č.

ColosseoEAS, a.s.

Náklady na energie a služby

v € / mes.

teplo		2235,68
elektrická energia		1420,12
vodné, stočné		1682,95
OLO		108,89
Deratizácia a dezinfekcia		18,02
Servis EPS, EZS, výtahy		123,91
Has. prostr. a zariadenia		24,02
Čistiace prostriedky		218,53
Upratovanie spol.pr.		96,12
OOPP pre pracovníkov TPO		56,33
Zimná a letná údržba		161,46
Ostatný materiál		82,60
Elektromateriál		150,95
Revízie		86,36
SPOLU		6 465,94
<i>uvedena suma je bez DPH 20 %</i>		
SPOLU s DPH 20 %		7 759,13

Príloha č.3 k Nájomnej zmluve číslo :				
ColosseoEAS, a.s.				
Vyčíslenie kaucie				
Kaucia vo výške nákladov na nájom a energie na 3 mesiace: 33 063,39 Eur				
energie: 7 759,13 Eur / mesiac (vrátane DPH 20 %), 23 277,39 / 3 mesiace				
nájom : 3 262,- Eur / mesiac, 9 786,- Eur / na 3 mesiace				