

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi:

## **BBKÚ 5, s.r.o.**

Kýčerského 5, 810 00 Bratislava

IČO: 358 029 28

Zastúpenou: konateľom JUDr. Ľubomírom Fogašom

Zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, od. Sro, vl.č. 23143

/ďalej len "prenajímateľ"/

a

## **DEUS DataCentrum elektronizácie územnej samosprávy Slovenska**

Štefanovičova 5, 817 82 Bratislava

IČO: 45 736 359

Zastúpený: Ing. Martin Zbudila, na základe poverenia správnej rady

Zapísaný v registri záujmových združení právnických osôb - Obvodný úrad Bratislava, pod registračným číslom : ObU-BA-OVVS2-2011/20924

/ďalej len "nájomca"/,

## **§ 1**

### **Predmet zmluvy**

- (1) Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 4543, ktorá sa nachádza v kat.úz. Staré mesto, prevádzkovej budovy na Kýčerského 5, súpisné číslo 102964, na par.č. 7593/3, zastavané plochy. List vlastníctva č.4543 tvorí Prílohu č.1 tejto zmluvy.
- (2) Prenajímateľ prenajíma a nájomca si najíma nebytové priestory vrátane ich zariadenia a nábytku:
  - na 1.poschodí nebytové priestory o výmere 112,79 m<sup>2</sup>

Pri výpočte prenajatej plochy nebytových priestorov sa použije obchodné zaokrúhlenie na m<sup>2</sup>.

Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, sú vyznačené v situačnom pláne podlažia, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Prenajímateľ zaväzuje umožniť nájomcovi popri už uvedených priestoroch užívanie nebytového priestoru –zasadačky na základe osobitnej objednávky na prízemí prevádzkovej budovy za účelom usporadúvania odborných konferencií, ktorej poloha je vyznačená na situačnom pláne prízemia, ktorý je súčasťou Prílohy č. 2 tejto zmluvy.

- (3) Prenajímateľ prenajíma a nájomca si najíma 3 parkovacie miesta pred prevádzkovou budovou a jedno parkovacie miesto v garáži označené ako č. 20.
- (4) Prenajaté nebytové priestory nie sú zariadené nábytkom. Zoznam hnutel'ného zariadenia (kuchynka) tvorí Prílohu č. 4 tejto zmluvy.
- (5) Pre firemnú tabuľu nájomcu je určené spoločné zariadenie v oblasti vstupu. Úradné povolenie na jej osadenie si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Ostatné nápisy, ako najmä reklamné zariadenia (napr. vo forme tabule) môžu byť umiestnené výlučne so súhlasom prenajímateľa.
- (6) Prenajímateľ dá k dispozícii nájomcovi časť komunikačnej infraštruktúry (rozvody štruktúrovanej kabeláže) prislúchajúcej k priestorom, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy a v prípade záujmu poskytne súčinnosť pri inštalácii komunikačnej infraštruktúry nájomcovi. Náklady na zriadenie a prevádzku komunikačných liniek (telefóny, internet) si hradí nájomca.
- (7) Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi používanie a vstup do všetkých prenajatých priestorov neobmedzene 24 hodín denne v záujme zabezpečenia dosiahnutia účelu nájmu počas doby platnosti tejto zmluvy.

## **§ 2 Účel nájmu**

- (1) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu, a to na kancelárske účely, organizovanie seminárov, konferencií a na ďalšie činnosti, v súlade s predmetom činnosti nájomcu.
- (2) Nájomca nie je oprávnený postúpiť predmet nájmu ani dať prenajaté priestory do podnájmu tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.

## **§ 3 Začiatok a trvanie nájomnej zmluvy**

- (1) Nájomný vzťah sa začína dňa 2. januára 2012.
- (2) Odovzdanie predmetu nájmu nájomcovi sa uskutoční na základe protokolu spísaného o stave predmetu nájmu (nebytových priestorov a prenajatého nábytku). Protokol podpíšu obe zmluvné strany.
- (3) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- (4) Nájom, uzavretý touto zmluvou končí
  - a) na základe písomnej dohody uzatvorenej zmluvnými stranami,
  - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa, príp. nájomcu, ak dôjde k opakovanému porušeniu povinnosti druhej zmluvnej strany, upravenej v § 7 tejto zmluvy. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Písomná výpoveď bude dotknutej zmluvnej strane zaslaná doporučenou zásielkou na adresu uvedenú v obchodnom registri, alebo osobným podaním na miesto určené pre prijímanie zásielok nájomcu.

- (5) V prípade ukončenia platnosti zmluvy je nájomca povinný v posledný deň výpovednej lehoty, príp. v posledný deň platnosti tejto zmluvy odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v súlade so znením § 7 ods. 10 tejto zmluvy. Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v posledný deň výpovednej lehoty, príp. v posledný deň platnosti tejto zmluvy v súlade so zmením § 7 ods. 10 zmluvy, vzniká nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného za predmet nájmu za každý začatý mesiac neoprávneného užívania.
- (6) Po ukončení nájmu je prenajímateľ je oprávnený zamedziť bývalému nájomcovi a tretím osobám vstup do predmetu nájmu. Prenajímateľ umožní bývalému nájomcovi po vzájomnej dohode vstup do predmetných priestorov v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, ale výlučne za účelom vykonania úkonov smerujúcich k vyprataniu týchto nebytových priestorov.

#### **§ 4**

#### **Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia**

- (1) Zmluvné strany sa dohodli :
- (a) na výške nájomného 10 €/m<sup>2</sup>/mesiac ( slovom : desať eur ) bez DPH za nebytové priestory podľa § 1 ods. 2 prvá veta;
  - (b) na výške nájomného 3,80 €/hodina ( slovom ..... ) bez DPH za nebytový priestor podľa § 1 ods. 2 tretia veta.
- V nájomnom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady uvedené v § 5 a poplatky za uskutočnené telefónne hovory a internetové služby.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli na výške mesačného nájomného za 1 parkovacie miesto vo výške 65 €/miesto ( slovom šesťdesiat päť € ), a v garáži 75 €/miesto bez DPH (sedemdesiatpäť €).
- (3) Nájomné uvedené v odsekoch 1 a 2 uhradí nájomca vždy mesačne vopred na základe príslušného daňového dokladu (faktúry) prenajímateľa doručenej nájomcovi na začiatku príslušného kalendárneho mesiaca. Lehota splatnosti vystavených faktúr je 14 dní od doručenia faktúry nájomcovi. V prípade, že faktúra nebude obsahovať zákonné náležitosti, je nájomca oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi na opravu do 5 dní od jej doručenia. Lehota splatnosti faktúry sa preruší a začne znovu plynúť odo dňa doručenia opravenej faktúry nájomcovi.  
Ak nájomný vzťah nezačne prvý kalendárny deň v mesiaci, výška prvého nájomného bude predstavovať 1/365 sumy ročného nájomného za každý deň.
- (4) Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájmu podľa tejto zmluvy prenajímateľ si môže uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
- (5) Úhrada nájomného je splatná v mene EURo bezhotovostným platobným stykom na účet určený prenajímateľom.
- (6) Dohodnutú výšku ročného nájomného má prenajímateľ právo zvýšiť len ak medziročný nárast inflácie podľa štatistického indexu nájomné a služby, oficiálne zverejnený Štatistickým úradom SR, sa zvýši o viac ako 5 %. Zvýšenie sa uplatní po prvý krát za mesiac, nasledujúci po zverejnení takto zvýšeného indexu inflácie.

#### **§ 5**

#### **Výška a splatnosť prevádzkových nákladov a spôsob ich platenia**

- (1) Prenajímateľ znáša všetky náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov t.j. s prevádzkou, údržbou, obsluhou technických zariadení a správou prenajatých nebytových priestorov (ďalej len „prevádzkové náklady“).
- (2) Na účely tejto zmluvy prevádzkové náklady sú:
  - a) poplatky za vodné a stočné, náklady na kominára, čistenie kanálov a odvoz odpadu, odpratávanie snehu, posýpanie, deratizácia, upratovanie;
  - b) náklady na elektrinu (nájomné priestory sú vybavené vlastným podružným meračom elektriny), plyn, kúrenie a teplú vodu;
  - c) náklady na správu budovy, náklady súvisiace so zabezpečením objektu, v ktorom sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory.
- (3) U tých ukazovateľov spotreby, kde ich nebude možné na nájomcu jednoznačne rozúčtovať, bude nájomca uhrádzať pomernú časť nákladov stanovenú pomerom výmery úžitkovej plochy prenajatých priestorov k celkovej úžitkovej ploche celkového objektu.
- (4) Nájomca bude hradiť platby za vyššie uvedené služby na základe zálohovej faktúry vo výške 220 € ( slovom : dvestodvadsať eur ) mesačne vopred. Každá faktúra bude obsahovať špecifikáciu výšky záloh na jednotlivé položky uvedené v § 4 ods.2 a) až c) tejto zmluvy. Prenajímateľ je na základe ročného vyúčtovania k 31.12. príslušného roka povinný finančne vysporiadať skutočné náklady oproti pravidelným platbám za predchádzajúci kalendárny rok vystavením daňového dokladu (faktúry) a to do 15 dní od prevzatia vyúčtovania od správcov médií. Nájomca je povinný prípadné nedoplatky vysporiadať do 15 dní od doručenia daňového dokladu (faktúry) od prenajímateľa.  
Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi skontrolovať správnosť výšky preplatku príp. nedoplatku, sprístupnením relevantných dokladov, z ktorých prenajímateľ pri vyúčtovaní záloh na prevádzkové náklady vychádzal.
- (5) Úhrada nájomného a platieb za prevádzkové služby je splatná v mene EURo bezhotovostným platobným stykom na účet určený prenajímateľom.

## **§ 6**

### **Stav predmetu nájmu**

- (1) Predmet nájmu prenajímateľ odovzdá nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorený účel a riadne užívanie formou písomného protokolu o jeho odovzdaní a prevzatí, ktorý tvorí Prílohu č. 5 tejto zmluvy.
- (2) Nájomca nie je oprávnený realizovať stavebné úpravy objektu bez súhlasu prenajímateľa. V prípade menších úprav požadovaných nájomcom ich zrealizuje po dohode prenajímateľa na náklady nájomcu, pričom cena bude nájomcom vopred písomne schválená.

## **§ 7**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- (1) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- (2) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadnu dodávku všetkých služieb spojených s nájmom v zmluve vymedzených nebytových priestorov, za ktoré si účtuje

prevádzkové náklady. V opačnom prípade má nájomca právo na zľavu z nájomného, príp. zníženie záloh upravených v § 5 ods. 4.

- (3) Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu - nebytové priestory a prenajatý hnutelný majetok v dobrom a použiteľnom stave.
- (4) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, vzniknutú nesplnením tejto povinnosti.
- (5) Nájomca je povinný sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu za účelom vykonania revízie elektroinštalácie, odpočtu podružných meračov energií, kontroly bleskozvodov, kontroly stavu prenajatého hnutelného majetku a dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
- (7) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za každé preukázané poškodenie predmetu nájmu a spoločných zariadení a je povinný uhradiť škody, pokiaľ poškodenie zavinil on sám alebo ktoré zanedbaním svojich povinností, podľa tejto zmluvy, umožnil zaviniť tretím osobám. Nájomca zodpovedá aj za škodu, ktorú zanedbaním svojich povinností spôsobil iným subjektom nachádzajúcim sa v budove.
- (8) Prenajímateľ má právo vykonať vylepšenia alebo stavebné zmeny, ktoré sú potrebné na riadnu údržbu alebo na prevádzku objektu v ktorom sa nachádza predmet nájmu, aj bez súhlasu nájomcu, avšak takým spôsobom, aby vykonanie stavebných prác čo najmenej zasahovalo do užívacích prác nájomcu.
- (10) Pri ukončení nájomnej zmluvy odovzdá nájomca predmet nájmu v riadnom stave, zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, vyprázdnený od všetkých svojich hnutelných predmetov a vyčistený.
- (11) Zmluvné strany sa dohodli, že investície vložené nájomcom so súhlasom prenajímateľa do predmetu nájmu, ktoré nemôžu byť odstránené bez poškodenia substancie, príp. bez hospodárskeho negatívneho dopadu na zvyšok objektu, prechádzajú po ukončení nájomného vzťahu bez nároku na úhradu nájomcovi do vlastníctva prenajímateľa.
- (12) Nájomca sa zaväzuje počas celej doby nájmu zabezpečovať, že :
  - kľúče poskytnuté prenajímateľom sa nebudú rozmnožovať a budú poskytnuté výlučne zamestnancom a štatutárnym zástupcom nájomcu,
  - utajenie vstupných kódov do budovy,
  - kódovanie vstupného i užívaného priestoru zo strany zamestnancov a štatutárných zástupcov nájomcu, pričom prenajímateľ zabezpečí bezplatné školenie o kódovaní priestorov pre zamestnancov a štatutárných zástupcov nájomcu,
  - neporušenie pečatí na zariadení prenajímateľa v nebytových priestoroch na prízemí.
- (13) Nájomca sa zaväzuje v predmetnom objekte dodržiavať prevádzkový poriadok prenajímateľa.
- (14) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a v oblasti požiarnej ochrany, ako aj s tým súvisiace pokyny prenajímateľa v prenajatých priestoroch.
- (15) Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať vecne príslušnými zamestnancami dodržiavanie povinností údržby priestorov a stavu predmetu nájmu v primeraných časových intervaloch vždy po predchádzajúcom upozornení.

V prípade, ak hrozí vznik škody v dôsledku nepredvídateľnej udalosti, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do priestorov tvoriacich predmet nájmu aj v neprítomnosti nájomcu. Ak k vstupu do priestorov tvoriacich predmet nájmu dôjde zo strany prenajímateľa v neprítomnosti nájomcu, je prenajímateľ povinný okamžite telefonicky oznámiť túto skutočnosť na tel. číslach nájomcu 0905529327.

- (17) V prípade potreby je kontaktnou osobou zo strany prenajímateľa zodpovednou za servis budovy p Pecárová, alebo ing. Fogašová.

## **§ 8**

### **Záruka, zodpovednosť za škodu a jej náhrada**

- (1) Predmet nájmu je nájomcovi známy na základe vykonanej ohliadky.
- (2) Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené prenajímateľovi ako aj ostatným subjektom v objekte nedodržaním ustanovení tejto zmluvy alebo príslušných právnych predpisov. Nájomca uhradí priame preukázané náklady prenajímateľa, ktoré vznikli prenajímateľovi v dôsledku konania nájomcu (napr. náklady na zbytočný výjazd SBS zabezpečujúcej ochranu objektu)
- (3) Získanie potrebných úradných užívateľských oprávnení akéhokoľvek druhu prináleží výlučne nájomcovi. Prípadné podmienky, udelené v tejto súvislosti, musí nájomca splniť na vlastné náklady. Nájomný vzťah je založený nezávisle od takýchto skutočných alebo právnych možností užívania, ktoré sa týkajú špeciálne výkonu povolania nájomcu.
- (4) Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody, ktoré vzniknú na veciach umiestnených v predmete nájmu, ak tieto škody boli spôsobené odcudzením alebo živelnou udalosťou alebo inou podobnou udalosťou.

## **§ 9**

### **Rozhodujúce právo**

- (1) Táto zmluva, ako aj všetky právne vzťahy vychádzajúce z tejto zmluvy, podliehajú slovenskému právu. Vznik, právna forma, právne vzťahy a zrušenie zmluvy podliehajú slovenskému právnomu poriadku.

## **§ 10**

### **Všeobecné ustanovenia**

- (1) Všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy, počas jej platnosti, sú záväzné aj pre právnych nástupcov nájomcu a prenajímateľa.
- (2) Nájomca ani prenajímateľ nie sú oprávnení postúpiť tretej osobe pohľadávku voči druhej zmluvnej strane, ktorá vznikla na základe tejto zmluvy.
- (3) Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným a neúčinným, neovplyvní to platnosť a účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie ustanovením, ktoré bude mať do najvyššej možnej miery rovnaký význam a účinok, ako bol zmysel a zámer nahrádzaného ustanovenia.
- (4) Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy budú realizované formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré podpíšu štatutárni zástupcovia zmluvných strán.

- (5) Zmluva je vyhotovená v troch origináloch, v jazyku slovenskom. Každá zmluvná strana obdrží jeden originál zmluvy.
- (6) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy podľa nasledujúceho zoznamu :

Príloha č.1) list vlastníctva č.4543

Príloha č.2) situačný plán podlaží prenajatých nebytových priestorov

Príloha č.4) súpis prenajatého a prevzatého hnutel'ného majetku

Príloha č.5) protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

Príloha č.6) aktuálny výpis z obchodného registra

V Bratislave 21. 12 .2011.

prenajímateľ ✓

.....  
nájomca ✓