

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v súlade s ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Nájomca:	Deutsch-Slowakische Akademien, a.s.
sídlo:	Školská 136/5, 977 01 Brezno
identifikačné číslo:	47 342 242
daňové identifikačné číslo:	2023839125
identifikačné číslo pre DPH:	SK2023839125
zapísaný:	v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, vložka č. 1073/S, oddiel Sa
bankové spojenie:	SK13 7500 0000 0040 1915 8631
číslo účtu:	4019158631/7500
konajúci prostredníctvom:	Marek Nickel, predseda predstavenstva (ďalej len " nájomca ")

a

Podnájomca:	Štátny inštitút odborného vzdelávania
sídlo:	Bellova 54/a, 837 63 Bratislava
identifikačné číslo:	17 314 852
daňové identifikačné číslo:	2020887715
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
číslo účtu:	IBAN: SK84 8180 0000 0070 0021 5417
konajúci prostredníctvom:	JUDr. Ing. Michal Bartók, riaditeľ (ďalej len " podnájomca ")

1. Úvodné ustanovenia

- 1.1. Nájomca je nájomcom stavby so súpisným č. 4799, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 6492 vedenom pre katastrálne územie Prešov, obec: Prešov, okres Prešov a nachádza sa na adrese Mukačevská 1, Prešov (ďalej len "**Budova**"), ktorá je vo výlučnom vlastníctve Mesta Prešov, a ktorú má v dlhodobom nájme do 31.08.2031. a to na základe Nájomnej zmluvy č. 20/2016 zo dňa 31.08.2016. Nájomca je v zmysle kópie Nájomnej zmluvy s výpisom z listu vlastníctva, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 1.2. Podnájomca zabezpečuje realizáciu projektu "Duálne vzdelávanie a zvýšenie atraktivity a kvality OVP", ITMS kód projektu 312011C789, spolufinancovaný z prostriedkov Európskeho sociálneho fondu v rámci operačného programu Ľudské zdroje, prioritná os 1: Vzdelávanie, investičná priorita 1.2: Zvyšovanie významu trhu práce v oblasti systémov vzdelávania a odbornej prípravy, uľahčovanie prechodu od vzdelávania k zamestnanosti a zlepšovanie systémov odborného vzdelávania a prípravy a ich kvality, a to aj prostredníctvom mechanizmov na predvídanie zručností, úpravy učebných plánov a vytvárania a rozvoja systémov vzdelávania na pracovisku

vrátane systémov duálneho vzdelávania a učňovského vzdelávania, špecifický cieľ 1.2.1: Zvýšiť kvalitu odborného vzdelávania a prípravy reflektujúc potreby trhu práce (ďalej len "**Projekt**").

- 1.3. Pred ustanoveniami tejto zmluvy majú prednosť ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky alebo Európskej únie, od ktorých sa nemožno odchýliť dohodou zmluvných strán a ustanovenia Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku, ktorá bola uzavretá dňa 28. 11. 2016 medzi Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky v zastúpení Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky ako poskytovateľom a podnájomcom ako prijímateľom (ďalej len "**Zmluva o NFP**").

2. Predmet podnájmu

- 2.1. Touto zmluvou nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania nebytové priestory – **Kancelária, zasadacia miestnosť, rokovacia miestnosť**, ktoré sa nachádzajú na 1. podlaží Budovy a ktorých celková výmera je 160 m² (ďalej len "**Predmet podnájmu**") a podnájomca sa zaväzuje, že za prenechanie Predmetu podnájmu do užívania bude platiť nájomcovi dohodnuté nájomné (článok 4 tejto zmluvy).
- 2.2. Pôdorys Predmetu podnájmu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
- 2.3. Popri užívaní Predmetu podnájmu je podnájomca zároveň oprávnený v primeranom rozsahu užívať aj ďalšie časti Budovy, ktoré sú nevyhnutné na prístup do Predmetu podnájmu alebo ktoré sú svojou povahou určené na spoločné používanie, a to bez povinnosti platiť odplatu za ich užívanie nad rámec dohodnutého nájomného.
- 2.4. Nájomca je povinný odovzdať podnájomcovi Predmet podnájmu do užívania písomným protokolom do 7 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

3. Účel nájmu

- 3.1. Podnájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu na kancelárske a administratívne účely, alebo na iné obdobné účely, ktoré súvisia s realizáciou Projektu.
- 3.2. Zmena účelu užívania Predmetu podnájmu v porovnaní s bodom 3.1. tejto zmluvy je možná len s písomným súhlasom nájomcu.

4. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie Predmetu podnájmu je 800,00 € mesačne bez dane z pridanej hodnoty (t. j. 960,00 € mesačne vrátane dane z pridanej hodnoty v sadzbe 20%).
- 4.2. V nájomnom sú zahrnuté aj náklady na dodávku všetkých služieb, poskytovanie ktorých je spojené s nájomom (najmä vodné, stočné, dodávka elektrickej energie, vykurovanie), a to v zmysle cenovej ponuky, ktorú nájomca predložil na základe výzvy podnájomcu a ktorou je nájomca viazaný.
- 4.3. Nájomné sa bude platiť mesačne pozadu, a to do 30 dní od doručenia faktúry, ktorú nájomca vystaví podnájomcovi na jeho zaplatenie. Faktúru je nájomca oprávnený vystaviť po skončení kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí a musí obsahovať všetky zákonom vyžadované náležitosti, inak je ju podnájomca oprávnený nájomcovi vrátiť. V prípade vrátenia faktúry začne lehota splatnosti nájomného plynúť až po doručení opravenej faktúry podnájomcovi.
- 4.4. Nájomné bude podnájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na iný bankový účet, ktorý nájomca podnájomcovi písomne oznámi.
- 4.5. Ak by nájom netrval celý kalendárny mesiac, výška nájomného sa primerane upraví.
- 4.6. Okrem nájomného nebude mať nájomca nárok na zaplatenie žiadnej ďalšej odplaty za užívanie Predmetu podnájmu.

5. Doba nájmu

- 5.1. Doba nájmu je dohodnutá na určitý čas, a to odo dňa prevzatia Predmetu podnájmu podnájomcom (bod 2.4. tejto zmluvy) do 31. 10. 2020.
- 5.2. Dobu nájmu možno predčasne skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) iným spôsobom, ktorý vyplýva zo zákona.
- 5.3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že ak by sa trvanie Projektu skončilo pred uplynutím doby nájmu v zmysle bodu 5.1. tejto zmluvy a podnájomca túto skutočnosť písomne oznámi nájomcovi, tak doba nájmu sa automaticky skráti tak, že uplynie k poslednému dňu trvania Projektu.
- 5.4. Pri skončení nájmu je podnájomca povinný k poslednému dňu doby nájmu odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak by sa doba nájmu skončila predčasne, nájomca poskytne podnájomcovi primeranú lehotu na splnenie povinností podľa predchádzajúcej vety.

6. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Nájomca prenechá podnájomcovi Predmet nájmu v takom stave, aby bol plne použiteľný na účel uvedený v bode 3.1. tejto zmluvy, v tomto stave ho bude na svoje náklady udržiavať a zabezpečiť podnájomcovi riadne poskytovanie služieb, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom.
- 6.2. Zariadenie, ktoré sa nachádza v Predmete nájmu a ktoré je podnájomca oprávnený užívať ako súčasť Predmetu podnájmu, je špecifikované v prílohe č. 3 tejto zmluvy.
- 6.3. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby podnájomca mohol nerušene užívať Predmet nájmu.
- 6.4. Nájomca je povinný udržiavať Budovu v čistom a prevádzkyschopnom stave. Akékoľvek stavebné práce alebo iné činnosti je nájomca oprávnený vykonávať alebo povoliť vykonávať tretím osobám len v takom rozsahu, aby podnájomca nebol obmedzený pri užívaní Predmetu podnájmu nad primeranú mieru.
- 6.5. Podnájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu nepretržite a v celom rozsahu, pričom je ho povinný užívať riadne a dbať o to, aby na ňom nevznikla žiadna škoda. Nájomca je povinný najneskôr pri odovzdaní Predmetu podnájmu poskytnúť podnájomcovi aj všetky kľúče alebo iné zariadenia, ktoré sú potrebné na prístup do Budovy a do Predmetu podnájmu.
- 6.6. Okrem podnájomcu sú oprávnení užívať Predmet nájmu aj jeho zamestnanci, dodávatelia a iné spolupracujúce osoby, ako aj ďalšie tretie osoby, ktoré sa budú v Predmet nájmu prechodne zdržiavať so súhlasom podnájomcu. Za užívanie Predmetu podnájmu týmito osobami zodpovedá podnájomca. Podnájomca zodpovedá Nájomcovi za škodu spôsobenú osobami, ktoré sa budú v Predmete nájmu a/alebo Budove prechodne zdržiavať so súhlasom podnájomcu, tak ako keby škodu spôsobil sám. Režim vstupu tretích osôb do Budovy sa bude spravovať prevádzkovým poriadkom Budovy.
- 6.7. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv Predmetu podnájmu, ktoré má nájomca urobiť, a umožniť ich vykonanie, ako aj vykonanie iných nevyhnutných opráv, a to vo vzájomne dohodnutých termínoch. V opačnom prípade podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.
- 6.8. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať bez súhlasu nájomcu žiadne stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny Predmetu podnájmu.
- 6.9. Podnájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu podľa svojho uváženia (najmä svojim názvom a logom, prípadne označením Projektu), pričom nájomca umožní uviesť názov alebo logo podnájomcu a Projektu aj na dohodnutom mieste na Budove.
- 6.10. Nájomca je oprávnený vstupovať do Predmetu podnájmu len so súhlasom podnájomcu a len vo

vopred dohodnutom termíne, a to s výnimkou, ak bezprostredne hrozí vznik škody a na jej odvrátenie je nevyhnutný vstup do Predmetu podnájmu. V takom prípade je nájomca povinný bezodkladne oznámiť podnájomcovi, že vstúpil do Predmetu podnájmu.

- 6.11. Každá zo zmluvných strán je povinná plniť aj ďalšie povinnosti vzťahujúce sa na nájom Predmetu podnájmu, ktoré vyplývajú z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

7. Osobitné povinnosti nájomcu

- 7.1. Nájomca sa zaväzuje strpieť výkon akejkoľvek kontroly, auditu alebo iného overovania súvisiaceho so záväzkovým vzťahom založeným touto zmluvou a poskytovať oprávneným orgánom všetku nevyhnutnú súčinnosť. Oprávneným orgánom na vykonanie kontroly, auditu alebo iného overovania sú najmä:
- a) Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky a ním poverené osoby,
 - b) Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky a ním poverené osoby,
 - c) Útvary vnútorného auditu Riadiaceho orgánu alebo Sprostredkovateľského orgánu a nimi poverené osoby,
 - d) Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky, Úrad vládneho auditu, Certifikačný orgán a nimi poverené osoby,
 - e) Orgán auditu, jeho spolupracujúce orgány a nimi poverené osoby,
 - f) splnomocnení zástupcovia Európskej komisie a Európskeho dvora audítov,
 - g) orgán zabezpečujúci ochranu finančných záujmov Európskej únie,
 - h) osoby prizvané orgánmi uvedenými v písm. a) až f) tohto bodu v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a právnymi aktmi Európskej únie.
- 7.2. Bližšia špecifikácia orgánov uvedených v bode 7.1. tejto zmluvy je uvedená v Zmluve o NFP.
- 7.3. Nájomca sa rovnako zaväzuje strpieť akékoľvek ďalšie úkony, ktorých vykonanie bude potrebné na splnenie zákonných povinností podnájomcu súvisiacich so záväzkovým vzťahom založeným touto zmluvou alebo zmluvných povinností podnájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy o NFP.
- 7.4. Záväzky nájomcu vyplývajúce z tohto článku trvajú aj po zániku tejto zmluvy akýmkoľvek spôsobom.

8. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Táto zmluva nadobúda platnosť momentom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 8.2. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán v písomnej forme.
- 8.3. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa záväzkový vzťah medzi zmluvnými stranami spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
- 8.4. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy boli neplatné, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
- 8.5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
- a) príloha č. 1 – kópia Nájomnej zmluvy s výpisom z listu vlastníctva,
 - b) príloha č. 2 – pôdorys Predmetu podnájmu,
 - c) príloha č. 3 – zariadenie Predmetu podnájmu.
- 8.6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva pre podnájomcu a jeden pre nájomcu.

- 8.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, považujú ju za dostatočne jasnú, určitú a zrozumiteľnú, neuzatvárajú ju v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, pričom na znak toho, že táto zmluva zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Marek Nickel
predseda predstavenstva
Deutsch-Slowakische Akademien, a.s.

JUDr. Ing. Michal Bartók
riaditeľ
Štátny inštitút odborného vzdelávania