

ZMLUVA č. DUAL-03559/2018

o podnájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení a § 663 a nasl. občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v platnom znení)

Nájomca: **Dom techniky ZSVTS KE, s.r.o.**
Južná trieda 2/A, 040 01 Košice
Zapísaný v obchodnom registri OS Košice I., oddiel Sro, vložka 29103/V
IČO: 46 520 104
DIČ: 2023421158
IČ DPH: SK2023421158
Konateľ: Ing. Dušan Ferianc
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Bratislava
IBAN: SK18 0200 0000 0029 7687 6855
Kontaktné údaje: Miroslav Šrámek – generálny manažér
Mobil: 0914 337 423
e-mail: ferianc@zsvts.sk; manager@hotel-centrum.sk
(ďalej „**Nájomca**“)

a

Podnájomca: **Štátny inštitút odborného vzdelávania**
Bellova 54/a, 837 63 Bratislava
IČO: 17 314 852
DIČ: 2020887715
Konajúci prostredníctvom: JUDr. Ing. Michal Bartók, riaditeľ
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK84 8180 0000 0070 0021 5417
Kontaktné údaje:
Tel. č.: +421 2/54 77 67 77
e-mail: podatelna@siov.sk
(ďalej ako „**Podnájomca**“)

(Nájomca a Podnájomca ďalej každý zvlášť aj ako „zmluvná strana“ a obidvaja spolu aj ako „zmluvné strany“)

sa dohodli takto:

Čl. 1. Úvodné ustanovenia

1. Vlastníkom nehnuteľnosti Dom techniky ZSVTS Košice (ďalej ako „DT KE“ alebo „objekt“) s kongresovým hotelom Centrum na adrese Južná trieda 2/A, Košice (ďalej ako „nehuteľnosť“) je Zväz slovenských vedeckotechnických spoločností (ZSVTS), Kocelova 15, Bratislava 815 94. Nehuteľnosť so súpisným číslom 2054, stojaca na parcele reg. „C“ s parc. č. 1603/86 sa nachádza v katastrálnom území Skladná, obec Košice-Juh, okresu Košice IV a je zapísaná na LV č. 10519 vedenom Okresným úradom Košice, odbor katastrálny. Vlastník nehnuteľnosti je jediným spoločníkom spoločnosti Dom techniky ZSVTS KE, s.r.o., ktorá na základe nájomnej zmluvy z 2.1.2012 je oprávnená prenajímať nebytové priestory v spomenutých nehnuteľnostiach tretím osobám a vystupovať ako prenajímateľ voči tretím osobám.
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").

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").

Čl. 2. Predmet nájmu

1. Nájomca dáva touto zmluvou do užívania Podnájomcovi podľa § 1 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. (ďalej ako „cit. Z.“) tieto nebytové priestory v administratívnej časti objektu DT KE, Južná trieda 2/A v Košiciach uvedené v Tab. 1 (ďalej ako „**Predmet podnájmu**“):

Tab. 1. Predmet podnájmu

časť	posch.	projekt	číslo	Typ	Výmera (m ²)	Popis
DT	A	6.NP	1.01	517	Kancelária	30,0 Rokovacia miestnosť
DT	A	6.NP	1.02	518	Kancelária	20,0 Kancelária
DT	A	6.NP	1.03	519	Kancelária	25,0 Kancelária
DT	A	1.NP	Volt	404	Zasadačka	90,0 Zasadacia miestnosť
Spolu:					165,0	

2. 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.
3. Nájomca je povinný odovzdať Podnájomcovi Predmet podnájmu do užívania písomným protokolom do 7 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
4. Predmet podnájmu ostáva po celú dobu podnájmu vo vlastníctve vlastníka podľa Preambuly tejto zmluvy.

Čl. 3. Účel nájmu

1. Podnájomca nie je oprávnený na Predmet podnájmu uzatvárať podnájomné zmluvy s tretími osobami bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu a ani ho dať do užívania tretím osobám, a to na základe zmluvy alebo bez zmluvy.
2. Podnájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu na kancelárske a administratívne účely, alebo na iné obdobné účely, ktoré súvisia s realizáciou Projektu.
3. Zmena účelu užívania Predmetu podnájmu v porovnaní s čl. 3. bodom 2 tejto zmluvy je možná len s písomným súhlasom Nájomcu.

Čl. 4. Doba nájmu

1. Doba nájmu je dohodnutá na určitý čas, a to odo dňa prevzatia Predmetu podnájmu Podnájomcom (čl. 2 bod 3 tejto zmluvy) do 31. 10. 2020.
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. dňom uplynutia jednomesačnej výpovednej lehoty pri predčasnom skončení realizácie projektu "Duálne vzdelávanie a zvýšenie atraktivity a kvality OVP", ITMS kód projektu 312011C789,
 - d. iným spôsobom, ktorý vyplýva zo zákona po vzájomnej dohode zmluvných strán.
3. 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.

Čl. 5. Služby a iné plnenia spojené s nájmom

1. Nájomca bude zabezpečovať riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov (§ 5 ods. 1 cit. Z.) najmä dodávky tepla, elektriny, vodné - stočné, odvoz odpadu a upratovanie spoločných priestorov (chodby, vchodový priestor a sociálne priestory v objekte), za ktoré Podnájomca bude platiť podľa čl. 6. tejto zmluvy.
2. Na základe požiadavky Podnájomcu Nájomca zabezpečí telefónne, faxové služby a dátové linky.

Čl. 6. Cena za nájom a služby a iné plnenia spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie Predmetu podnájmu je 1.428,30 € mesačne bez dane z pridanej hodnoty (t. j. 1.713,96 € mesačne vrátane dane z pridanej hodnoty v sadzbe 20%).
2. Úhrada za podnájom a služby spojené s podnájomom je splatná spolu s podnájomným podľa čl. 6. tejto zmluvy vždy za daný mesiac.
3. Nájomca bude uplatňovať DPH podľa platných právnych predpisov. V prípade ak sa Podnájomca stane platiteľom DPH alebo ním prestane byť, je povinný to bezodkladne oznámiť Nájomcovi.

Čl. 7. Splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že celkovú sumu za podnájomné a poplatky bude Podnájomca uhrádzať mesačne na základe faktúry vystavenej Nájomcovi. Platby je Podnájomca povinný poukazovať na účet Nájomcu.
2. Podnájomné je splatné mesačne pozadu, a to najneskôr do 14 dní od doručenia faktúry v danom mesiaci.
3. Omeškania s úhradou podnájomného presahujúce obdobie 3 mesiacov sa považuje za podstatné porušenie zmluvne povinnosti na strane Podnájomcu a zakladá právo Nájomcu od tejto zmluvy odstúpiť s účinnosťou ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy Podnájomcovi, čo ale neruší pohľadávku voči Podnájomcovi.

Čl. 8. Práva a povinnosti Podnájomcu a Nájomcu

1. Podnájomca preberá nebytové priestory v stave, v akom sa nachádzajú, tento stav mu je dobre známy a súhlasí s ním. Podnájomca plne zodpovedá za škody v prenajatých priestoroch spôsobené počas ich užívania svojím zavineným konaním, alebo z nedbanlivosti alebo konaním iných osôb, ktoré sa nachádzajú v prenajatých priestoroch so súhlasom Podnájomcu.
2. Podnájomca sa zaväzuje:
 - 2.1. dbať na ochranu prenajatých a spoločných nebytových priestorov pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebovaním a znečistením,
 - 2.2. v prípade zámeru realizácie úprav v prenajatých priestoroch, urobiť tak len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu a po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú právne predpisy a to výlučne na vlastné náklady,
 - 2.3. umožniť Nájomcovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania za prítomnosti Podnájomcu,
 - 2.4. zabezpečovať sám a na svoje náklady bežné opravy a údržbu súvisiacu s užívaním a náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov, ak sa účastníci nedohodnú inak,

- 2.5. znášať obmedzenie v Predmete prenájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby nehnuteľnosti Nájomcom v objekte, v ktorom sa predmetný nebytový priestor – Predmet nájmu nachádza,
 - 2.6. nerušiť prevádzkou v priestoroch nočný klud a občianske spolužitie,
 - 2.7. oznámiť bez zbytočného odkladu Nájomcovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby, ktoré nemajú charakter bežných opráv a údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak Nájomca zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli,
 - 2.8. v prípade skončenia nájmu je Podnájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Podnájomca je povinný odovzdať priestory ku dňu skončenia podnájmu a vykonať o tom písomný záznam účastníkov tejto zmluvy. Nájomca je povinný pri tom spolupôsobiť (§ 13 cit. Z.).
 - 2.9. Podnájomca je povinný odovzdať 1 ks kľúča od prenajatej miestnosti v zalepenej obálke do depozitu, s označením firmy, podpisom, kontaktom a uvedeným číslom dverí.
 - 2.10. je povinný dodržiavať prevádzkový poriadok, vydaný Prenajímateľom v záujme zabezpečenia ochrany tohto objektu a zabránenia vstupu a zdržiavania sa nepovolaných osôb v budove a dodržiavania protiúrazovej prevencie v tomto objekte. Za porušenie tohto ustanovenia zodpovedá Podnájomca náhradou škody, spôsobenej prípadne jeho zamestnancami alebo návštevníkmi. Podnájomca zodpovedá za preukázané škody, spôsobené v prenajatých priestoroch počas prenájmu. Podnájomca sa zaväzuje, že bude vykonávať na vlastné náklady povinnosti v oblasti ochrany pred požiarimi, najmä povinnosti uvedené v § 4, 5 a 8 Zákona NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v súlade s § 6 ods.2 citovaného zákona. Na základe § 9 zákona o ochrane pred požiarimi, je Podnájomca povinný plniť vyššie uvedené povinnosti osobou s platným osvedčením technika alebo špecialistu požiarnej ochrany. Opakované alebo hrubé porušenie tohto ustanovenia zmluvy je dôvodom výpovede tejto zmluvy zo strany Nájomcu.
3. Zabezpečenie starostlivosti o bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v priestoroch prenajatých Podnájomcovi
 - 3.1. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne spolupracovať v záujme zabezpečenia starostlivosti o bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
 - 3.2. Za organizáciu a plnenie predpisov v oblasti BOZP v užívaných priestoroch zodpovedajú vedúci zamestnanci Nájomcu a Podnájomcu nasledovne:
 - a) výkon tejto činnosti zabezpečuje každá zmluvná strana osobou technika BOZP,
 - b) BOZP týkajúcu sa technického zariadenia budovy zabezpečuje Nájomca,
 - c) kontrolu elektrických spotrebičov, iných zariadení a spotrebičov v užívaní Podnájomcu zabezpečuje nájomca samostatne,
 - d) zamestnanci Podnájomcu sú povinní riadiť sa aj požiadavkami zamestnancov poverených výkonom BOZP Nájomcu, ktoré vyplývajú z charakteru objektu a požiadaviek predpisov BOZP,
 - e) Podnájomca je povinný preukázateľne informovať prenajímateľa o všetkých zmenách, zistených nedostatkoch, ako aj o skutočnostiach zistených orgánmi Štátnej správy v oblasti inšpekcie práce a Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Podnájomcom požívaných priestoroch,
 - f) školenie zamestnancov o BOZP si Podnájomca a Nájomca zabezpečujú samostatne. Nájomca a Podnájomca sú povinní dodržiavať ustanovenia § 18 ods.2 zákona č.124/2006 Z.z. o BOZP v znení neskorších predpisov a predpisov vydaných na jeho základe,
 - g) Podnájomca je povinný bezodkladne a preukázateľne nahlásiť Nájomcovi pracovné úrazy, iné úrazy a nebezpečné udalosti a havárie a poruchy technických zariadení, ktoré vznikli v prenajatých priestoroch a spolupracovať pri ich vyšetrovaní,
 - h) Podnájomca poskytne Nájomcovi potrebné informácie na vypracovanie vlastnej dokumentácie BOZP,
 - i) Podnájomca poskytne Nájomcovi kontakt na svojho bezpečnostného technika.

4. Zabezpečenie a organizácia ochrany pred požiarmi a civilnej ochrany obyvateľstva v priestoroch prenajatých Podnájomcovi.
- 4.1. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne spolupracovať v záujme zabezpečenia ochrany pred požiarmi a civilnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov a dohodli sa na tomto postupe.
- 4.2. Za organizáciu a zabezpečenie ochrany pred požiarmi (ďalej len „OPP“) v užívaných priestoroch zodpovedajú vedúci zamestnanci Nájomcu a Podnájomcu nasledovne:
- a) výkon tejto činnosti zabezpečuje Podnájomca samostatne v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov okrem § 4 písm. m) a n), § 5 ods. a), d), e), f) a g), (ďalej len „zákon č.314/2001 Z.z.“) a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov prostredníctvom osoby s odbornou spôsobilosťou technika požiarnej ochrany.
 - b) Uzatvára písomnú dohodu s prenajímateľom o zriadení **spoločnej ohlasovne požiarov** podľa § 15 ods. 2 vyhl. MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
 - c) **Telefónny kontakt na ohlasovňu požiarov je : 0902 755 755**
 - d) Zmluva o zriadení jednej ohlasovne požiarov je súčasťou dodatku.
 - e) Zamestnanci Podnájomcu sú povinní riadiť sa aj požiadavkami zamestnancov poverených výkonom OPP Nájomcu, ktoré vyplývajú z charakteru objektu a požiadaviek predpisov na úseku OPP,
 - f) Podnájomca je povinný preukázateľne informovať Nájomcu o všetkých zmenách, zistených nedostatkoch a skutočnostiach, ktoré boli zistené, a to aj orgánmi Štátneho požiarneho dozoru,
 - g) Podnájomca je povinný umožniť vstup do prenajatých priestorov technikom požiarnej ochrany z dôvodu vykonávania preventívnych protipožiarnych prehliadok,
 - h) školenia zamestnancov v oblasti OPP a odbornú prípravu protipožiarnych hliadok si Nájomca a Podnájomca zabezpečujú samostatne. Nájomca poskytne základné údaje o umiestnení hlavných uzáverov vody, plynu a elektriny.
 - i) OPP v mimopracovnom čase zabezpečuje Nájomca, zamestnanci Podnájomcu sú povinní riadiť sa nariadením Nájomcu na zabezpečenie protipožiarnej ochrany mimopracovnom čase,
 - j) ak vznikne požiar v priestoroch používaných Podnájomcom v čase prítomnosti zamestnancov Podnájomcu, je Podnájomca povinný podieľať sa na jeho likvidácii a vykonať všetky opatrenia na zníženie škôd, pričom o týchto skutočnostiach bezodkladne informuje Nájomcu; v prípade vzniku požiaru v prenajatých priestoroch v mimopracovnom čase zamestnanci prenajímateľa vykonávajúci OPP v mimopracovnej dobe vykonajú všetky opatrenia na uhasenie požiaru a zníženie škôd a bezodkladne vyrozumieť Nájomcu.
 - k) Cvičný požiarny poplach spojený s evakuáciou osôb vykonáva, vyhlasuje a vyhodnocuje najmenej raz za 12 mesiacov Nájomca. Povinnosťou Podnájomcu je zúčastňovať sa cvičného i neplánovaného požiarneho poplachu vyhlasovaného prenajímateľom,
 - l) Nájomca poskytne Podnájomcovi podklady na vypracovanie dokumentácie ochrany pred požiarmi, napr.: požiarne poplachové smernice, požiarny evakuačný plán a pod., ktoré budú v súlade s dokumentáciou prenajímateľa.
5. Kontakt na osoby **pre BOZP a OPP : tel. 0914 337 423**
6. Za organizáciu a zabezpečenie civilnej ochrany obyvateľstva v rozsahu stanovenom zákonom NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov zodpovedá Nájomca; Podnájomca poskytne na vyžiadanie prenajímateľa k plneniu úloh nevyhnutnú súčinnosť.
7. Povinnosti Nájomcu:
- 7.1. udržiavať na svoje náklady prenajaté priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie (oprava porúch vykurovacieho systému, dverí a pod.). Poškodenia priestorov počas prenájmu (rozbitie okien). Odstránenie nahlásených opodstatnených potrieb opráv, ktoré má Nájomca urobiť alebo zabezpečiť ich vykonanie a to či už týchto alebo iných nevyhnutných opráv (§ 5 ods. 1 cit. z.),

- 7.2. Nájomca súhlasí, aby Podnájomca umiestnil na svoj náklad pri vchode do budovy primeraným spôsobom svoje firemné označenie, ktorého veľkosť a miesto osadenia dohodnú Nájomca a Podnájomca.
- 7.3. Nájomca zabezpečí aktualizáciu umiestnenia Podnájomcu na orientačnej tabuli v vestibule objektu.
8. Osobitné povinnosti Nájomcu:
- 8.1. 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) Útvar 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 audítorov,
 - 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.
- 8.2. Bližšia špecifikácia orgánov uvedených v bode 8.1. tejto zmluvy je uvedená v Zmluve o NFP.
- 8.3. Nájomca sa rovnako zaväzuje strpieť 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.
- 8.4. Záväzky Nájomcu vyplývajúce z tohto článku trvajú aj po zániku tejto zmluvy v rámci zabezpečenia udržateľnosti projektu "Duálne vzdelávanie a zvýšenie atraktivity a kvality OVP", ITMS kód projektu 312011C789 po dobu 5 rokov po finančnom ukončení projektu.

Čl. 9. Rekonštrukčné práce a technické zhodnotenie

1. Podnájomca môže v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy vykonať rekonštrukčné práce trvalým zabudovaním stavebných prvkov a technických zariadení len po predchádzajúcej písomnej dohode s Nájomcom, ktorý je viazaný súhlasom vlastníka nehnuteľnosti. Dohoda stanovuje, či rekonštrukčné práce znamenajú aj technické zhodnotenie Predmetu nájmu, v akom rozsahu a aká je účasť zmluvných strán na nákladoch spojených s touto rekonštrukciou.
2. Voči Podnájomcovi, ktorý vykonal rekonštrukčné práce bez súhlasu a bez dohody s Nájomcom, nie je Nájomca viazaný žiadnymi záväzkami súvisiacimi s týmito prácami. Nájomca je v tom prípade oprávnený trvať aj na uvedení Predmetu nájmu do pôvodného stavu a Podnájomca je povinný tak urobiť.

Čl. 10. Doručovanie

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou medzi zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že "adresát sa odsťahoval", "adresát neznámy" alebo iný dôvod neprevzatia zásielky v odbernej lehote.

2. V prípade akejkoľvek zmeny adresy sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne informovať druhú zmluvnú stranu. V takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená druhej strane pred odoslaním písomností. Zmena adresy ktorejkoľvek zo zmluvných strán je dôvodom na uzavretie písomného dodatku tejto zmluvy.
3. Doručenie zásielky môže byť aj elektronicky na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví zmluvy podľa platnej legislatívy. Pre elektronicky doručované zásielky adresované Podnájomcovi sa používa adresa: podatelna@siov.sk .

Čl. 11. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený uzatvoriť túto zmluvu a dať predmety zmluvy do podnájmu. Táto zmluva vznikla po dohode zmluvných strán o celom jej obsahu a môže byť zmenená iba dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k nej.
2. Pokiaľ ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy alebo jej časť sa stanú neplatným či nevynútiteľným, a to aj rozhodnutím súdu či iného príslušného orgánu, nebude mať táto neplatnosť či nevynútiteľnosť vplyv na platnosť či vynútiteľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy alebo jej časti. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú neúčinné a neplatné ustanovenia nahradiť novým ustanovením, ktoré je svojim účelom a hospodárskym významom čo najbližšie ustanoveniu tejto zmluvy, ktoré má byť nahradené.
3. 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. Skončenie tejto zmluvy však nemá vplyv na platnosť peňažitých záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a s ňou súvisiacich.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
príloha č. 1 – kópia Nájomnej zmluvy s výpisom z listu vlastníctva,
príloha č. 2 – pôdorys Predmetu podnájmu.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých Podnájomca obdrží tri vyhotovenie a Nájomca jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy, a že táto je prejavom ich pravej a slobodnej vôle a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy pod túto zmluvu.

Nájomca:

Podnájomca:

V Košiciach, dňa

V Bratislave, dňa

Miroslav Šrámek
General manager
Dom techniky ZSVTS KE, s.r.o.

JUDr. Ing. Michal Bartók
riaditeľ
Štátny inštitút odborného vzdelávania

ZMLUVA
o nájme nehnuteľnosti – podnikateľských priestorov
uzavretá podľa §663 zákona č. 40/1964 Zb.

Prenajímateľ: Zväz slovenských vedeckotechnických spoločností
Kocel'ova 15, 815 94 Bratislava
zastúpený štatutárom: Prof. Ing. Dušan Petráš, PhD - prezident
IČO/DIČ: 419 109 / 2021091083
IČ DPH: SK 2021091083
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, Bratislava
č. účtu: 4030-012/0200

a

Nájomca: Dom techniky ZSVTS KE, s.r.o.
Južná trieda 2/A, 043 23 Košice
zastúpený: Ing. Robert Brežný, PhD - konateľ
IČO
IČ DPH
bankové spojenie:
spoločnosť je platcom DPH

uzavreli zmluvu o nájme nehnuteľnosti – podnikateľských priestorov takto:

Článok 1. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve prenájomcu a to:

- pozemok parc. č. 1603/65 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 855 m²
- pozemok parc. č. 1603/86 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1508 m²
- pozemok parc. č. 1603/87 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 107 m²
- budova (administratívna a reštaurácia) so súpisným číslom 2054, postavená na pozemku parc.č. 1603/65 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 855 m²
- budova so súpisným číslom 2054, postavená na pozemku parc. č. 1603/87 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 107 m²
- budova so súpisným číslom 2801 – Dom techniky, postavená na pozemku parc. č. 1603/86 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1508 m²

Uvedené nehnuteľnosti sa nachádzajú v Košiciach na Južnej triede 2/A a sú zapísané v katastri nehnuteľností – Správa katastra Košice pre kat. územie Skladná na liste vlastníctva č. 10519 ako výlučné vlastníctvo prenájomcu – Zväzu slovenských vedeckotechnických spoločností, Bratislava.

2. Do predmetu nájmu, ako je uvedený v bode 1 patria všetky súčasti a príslušenstvo uvedených nehnuteľností, najmä:

- domové prípojky vody, kanalizácie, plynu, električky
- technické zariadenie v rozsahu a stave uvedenom v protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

Článok 2. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je výkon podnikateľských činností nájomcu v prenajatých nehnuteľnostiach v súlade a v rozsahu jeho predmetu podnikania.

2. Nájomca je oprávnený priestory predmetu nájmu prenajať tretím osobám na účely podnikania. Nájomca vyhotoví raz ročne prehľad nájomníkov, ktorý predloží prenajímateľovi do 15.4. daného roka. O prípadných zmenách nájomníkov bude nájomca informovať prenajímateľa a to písomne, najneskôr do 30 dní. Zriadené podnájmy nesmú byť v rozpore s dobrými mravmi a nesmú ohrozovať záujmy prenajímateľa.

3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade so stavebno-technickým určením budov a s účelom nájmu.

Článok 3. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom je zmluvnými stranami dohodnutý na dobu neurčitú počnúc od 1.2.2012

2. Nájom môže zaniknúť

a) písomnou dohodou zmluvných strán

b) výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou z akéhokoľvek dôvodu. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

c) odstúpením od zmluvy, ak by nájomca užíval predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy

3. Po zániku nájomného vzťahu sa nájomca zaväzuje bezodkladne zaplatiť náklady za odber médií a služieb dodávateľom za dobu trvania nájmu, tiež zaplatiť skutočné náklady za službu a dodávku médií podľa skutočných nákladov a vyúčtovania uskutočneného jednotlivými dodávateľmi.

Článok 4. Nájomné, splatnosť nájomného, platobné podmienky

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu zmluvné strany dohodli vo výške [REDAKOVANÉ] H za každý mesiac nájmu. Dohodnuté nájomné obsahuje odplatu za užívanie celého predmetu nájmu ako je špecifikovaný v Článku 1 tejto zmluvy.

2. Nájomca bude uhrádzať dohodnuté nájomné mesačne bankovým prevodom na základe faktúr vystavených prenajímateľom vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca so 14-dňovou splatnosťou.

3. Nájomné sa považuje za zaplatené, ak je pripísané na účet prenajímateľa.

Článok 5. Služby, energie, poplatky

1. Nájomca je povinný a oprávnený na základe tejto zmluvy a súhlasu prenajímateľa uzatvoriť vo svojom mene a na vlastný účet s príslušnými dodávateľmi zmluvy o odbere elektriny, plynu, vodného a stočného, o poskytovaní telekomunikačných služieb, odvoze komunálneho odpadu a dodávke iných služieb súvisiacich s nájmom a prevádzkovaním nehnuteľností tak, aby po celú dobu trvania nájmu vystupoval voči týmto dodávateľom ako jediný samostatný odberateľ a platiteľ. Rovnako je povinný uhrádzať na vlastné náklady všetky zákonné koncesionárske, miestne či iné poplatky súvisiace s užívaním predmetu nájmu.

2. Platiteľom dane z nehnuteľnosti je prenajímateľ.

3. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu pre výkon svojej podnikateľskej činnosti zabezpečovať plne prevádzku objektov, uhrádzať samostatne a znášať v plnej výške náklady na bežnú údržbu a správu užívaných objektov a vykonať najmä

- bežnú údržbu a opravy ústredného kúrenia, vodovodných zariadení, elektroinštalácií, plynoinštalácií, vrátane vykonávania povinných revízií
- údržbu prístupových ciest a chodníkov vrátane zimnej údržby a prilahlých plôch
- pravidelnú kontrolu objektov z hľadiska protipožiarnej prevencie

4. Nájomca si na vlastné náklady samostatne zabezpečuje nasledovné služby: upratovanie a údržba chodníkov v zimnom období.

5. V prípade zistenia a vykonania nevyhnutných opráv, či odstránenia havarijných porúch na predmete nájmu presahujúcich rámec drobnej a bežnej údržby a opráv, je nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu ich vykonania.

6. Ak nájomca vynaložil na opravu predmetu nájmu, náklady, ktoré boli odsúhlasené prenajímateľom, alebo v prípade odstránenia naliehavej havárie, má nárok na úhradu skutočných, preukazateľných nákladov.

Článok 6. Iné dojednania

1. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi prenajatú nehnuteľnosť so všetkými hnutelnými vecami patriacimi prenajímateľovi najneskôr do 10. pracovného dňa po skončení nájmu. O odovzdaní nehnuteľnosti v dohodnutej lehote strany spíšu zápisnicu, z ktorej po jednom vyhotovení obdrží každá strana. Dňom prevzatia nehnuteľnosti a podpísania zápisnice o prevzatí nehnuteľnosti prestáva nájomca zodpovedať za nehnuteľnosti a prípadné škody vzniknuté následne na nehnuteľnostiach.

2. Ku dňu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške, na zaplatenie ktorej mu vzniklo právo.

3. Ku dňu zániku nájmu sa nájomca zaväzuje ukončiť zmluvné vzťahy s dodávateľmi služieb a médií, zaplatiť a vyrovnať všetky faktúry za odber médií a poskytovanie služieb za dobu trvania nájmu. Tiež sa nájomca zaväzuje po skončení nájmu zaplatiť skutočné náklady na služby a dodávky uskutočnené v priebehu trvania nájmu podľa vyúčtovania jednotlivých dodávateľov.

Článok 7. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia k tejto zmluve musia byť vykonané rovnako písomnou formou a podpísané štatutárnymi zástupcami oboch strán.

2. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po uzavretí tejto zmluvy aj pri skončení nájomného vzťahu je oprávnený za prenajímateľa podpisovať splnomocnený zástupca.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť a záväznosť dňom jej uzavretia, tzn. podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom 2.1.2012.

4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá strana po jej uzavretí obdrží dva rovnopisy.

5. Zmluvné strany si túto zmluvu pred podpísaním riadne prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, že nebola uzatvorená v tiesni ani pod nátlakom, že súhlasia s jej obsahom, na znak čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 2.1.2012

.....
Prof. Ing. Dušan Petráš, PhD
Za prenajímateľa

.....
Ing. Robert Brežný, PhD
Za nájomcu

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Košice IV**
Obec: **KOŠICE - JUH**
Katastrálne územie: **Skladná**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **19.02.2018**
Čas vyhotovenia: **14:27:32**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10519

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1603/ 65	855	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
1603/ 86	1508	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
1603/ 87	107	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2054	1603/ 65	13			1
2054	1603/ 87	13	budova		1
2801	1603/ 86	14			1

Legenda:

Druh stavby:

13 - Budova ubytovacieho zariadenia

14 - Budova obchodu a služieb

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Zväz slovenských vedeckotechnických spoločností, Kocelová 15,
Bratislava, PSČ 815 94, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis- v.z.48/92
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis-STATUT- v.z.180/92
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zmenu Z-21/93- v.z.187/93
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č.96/00352/KZN/500, V-581/99- v.z.511/99
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis budov Z-1739/2000- v.z.212/2000
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zmenu druhu stavby. Z-6293/2017 zo dňa 23.8.2017- v.z.645/17

ČASŤ C: ĎALŠIE

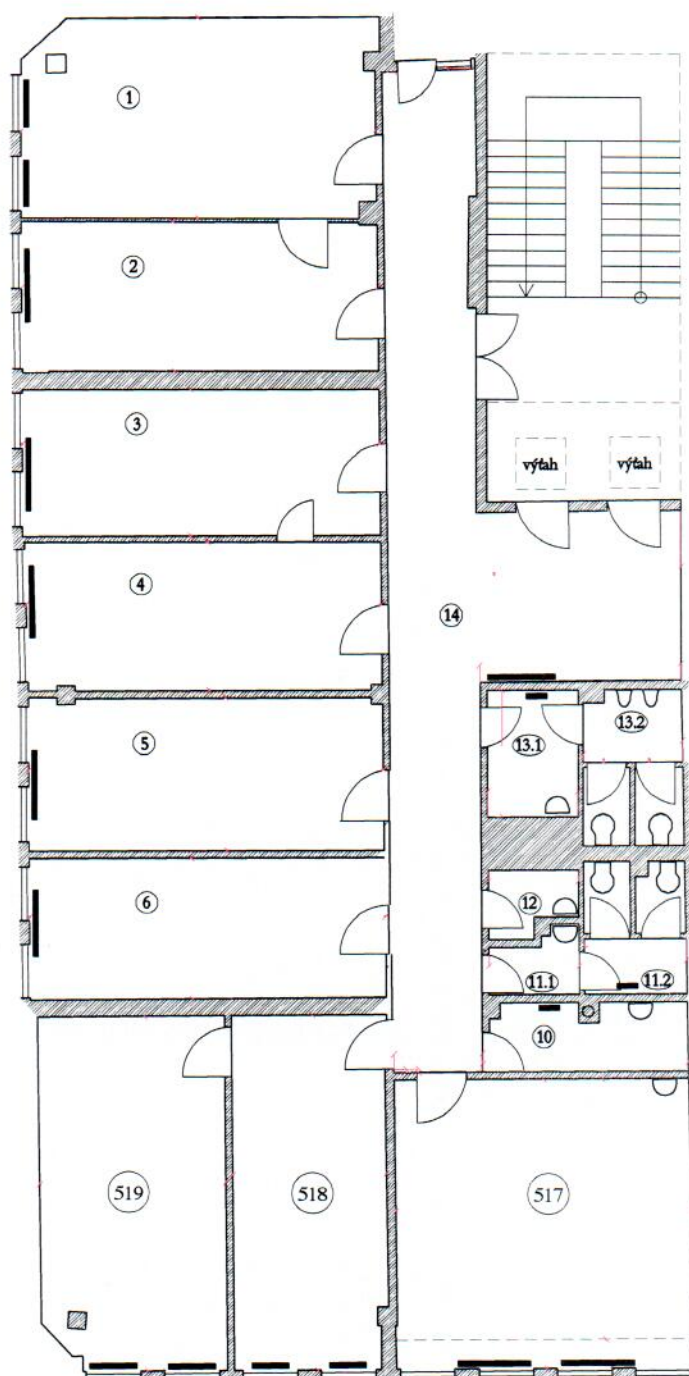
Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:
Bez zápisu.

Zameranie pôdorysu 6. poschodia v budove Domu techniky, Košice



M = 1:100

